

LAS OBRAS EJECUTADAS Y REALIZADAS EN PERÍODO DE GARANTÍA DE VIVIENDAS, NO LLEVAN IVA.

LAS REALIZADAS EN VIVIENDAS PARTICULARES, PUEDEN LLEVAR UN TIPO DE IVA DEL 10%

En general, la realización de obras menores en un inmueble (albañilería, fontanería, carpintería, etc...) está sometida al IVA, con un tipo del 21%. La misma situación puede darse en obras de mayor envergadura, que no puedan considerarse rehabilitación, no obstante existen excepciones a esta regla general.

- **Reparaciones en período de garantía**

Después de la construcción. En primer lugar, desde hace unos años, en muchas obras de construcción y rehabilitación de inmuebles los contratistas que las llevan a cabo ya no deben repercutir IVA [LIVA, art. 84.Uno.2.º.f] . En estos casos, si una vez acabadas las obras –pero **dentro del período de garantía**– estas tienen algún defecto (humedades, puertas que no cierran, etc.), el constructor principal debe asumir el coste de su reparación.

Obras sin IVA. Pues bien, **si el constructor contrata a otro empresario para que lleve a cabo dichas reparaciones, este tampoco deberá repercutir IVA y será el constructor quien deberá autorrepercutírselo [DGT V2583-12]** . A estos efectos, **el período de garantía** en caso de viviendas construidas es el siguiente:

- **Un año** por defectos que afecten a elementos de terminación o acabado.
- **Tres años** por defectos en los elementos constructivos o de las instalaciones que perjudiquen la habitabilidad de la vivienda (higiene, medioambiente o ahorro de energía, por ejemplo), su funcionalidad (usos y accesos) o su seguridad (estructura, seguridad en caso de incendio, etc.).
- **Diez años** por defectos que afecten a la cimentación, soportes, vigas, forjados, muros de carga u otros elementos estructurales y que comprometan la estabilidad del edificio.

- **Obras en viviendas particulares**

Vivienda particular. Otra excepción a la obligación de aplicar un tipo del 21% por las obras se da cuando estas se realizan en una **vivienda particular** (electricidad, gas, fontanería, calefacción, pintura, soldadura, carpintería, etc.) y se cumplen los siguientes **requisitos:**

- Que la vivienda haya sido **construida** o rehabilitada con al menos **dos años** de antelación a la fecha de las obras.
- Que el **coste de los materiales** aportados por el profesional **no supere el 40%** del precio de toda la obra.
- Y que la vivienda **se utilice para uso particular** por la persona que contrate la obra.

(Por tanto, si la vivienda está arrendada, para que sea de aplicación el tipo reducido

del 10%, será el inquilino el que deberá contratar las obras). **IVA al 10%**. Si se cumplen los requisitos anteriores, el particular que contrata las obras puede exigir al contratista que le repercuta un IVA del 10% en lugar del 21%, soportando así menos coste. Para ello, es recomendable que el contratista haga firmar al particular un documento en el que este acredite el cumplimiento de los requisitos que exige la ley.

Comunidad de propietarios. En caso de que las obras se realicen en las zonas comunes de un edificio y sean contratadas por la comunidad de vecinos, esta también puede solicitar al contratista que le repercuta un IVA del 10%. Para ello, además de los requisitos anteriores, es preciso que **al menos el 50% de la superficie construida del inmueble corresponda a viviendas que sean utilizadas para su uso particular** por las personas que las ocupan [LIVA, art. 91.Uno.2.10.º.a].

(En todo caso, el tipo de IVA del 10% solo es aplicable si la factura va a nombre de la persona que está utilizando la vivienda o de la comunidad de propietarios. Si la factura va a nombre de una compañía de seguros que se hace cargo de los gastos, el contratista debe repercutir el 21% [TEAC 25-09-2018])

Luis Alfonso Rojí Chandro

(Socio/Director de Impuestos y Asesoría Fiscal)

Remitido por:

Vanessa Esteve
Secretaria de Dirección
vanessa@lartributos.com

Luis Alfonso Rojí
x
Asesores Financieros y Tributarios

C/Goya, 77 - Esc.D 2º 28001-Madrid
Tel.: 91 436 21 99 Fax: 91 435 79 45
<http://www.lartributos.com>



Antes de imprimir, asegúrese que es necesario. Contribuyamos a preservar los recursos naturales y el medio ambiente.

Aviso Legal: Este mensaje está destinado exclusivamente a su destinatario y puede contener información privada y confidencial, cuya utilización y divulgación no está autorizada. Si ha recibido este mensaje por error, le rogamos nos lo comunique por esta misma vía, y proceda a su destrucción, así como cualquier archivo o documento adjunto al mismo. L.A. Rojí Asesores Tributarios, S.L., no asume ninguna responsabilidad por la incorrecta recepción y violación de la confidencialidad o uso indebido de la información contenida en el mensaje. Esta información es enviada con el consentimiento del receptor.

En cumplimiento de la normativa de protección de datos, en concreto del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 y su normativa de desarrollo y la Ley 34/2002 (LSSICE-Servicios de la Sociedad de la Información y de Comercio Electrónico) le informamos que los datos que nos facilite serán incorporados a una base de datos de nuestra responsabilidad. L.A. Rojí Asesores Tributarios, S.L., tratará sus datos, información y documentación adjunta únicamente en el marco de relación profesional o comercial que nos une con la más estricta confidencialidad, adoptando para ello, las medidas técnicas y organizativas necesarias para evitar la pérdida, mal uso, alteración y/o acceso no autorizado. Para ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición sobre protección de datos personales, así como, en cumplimiento de la Ley 10/2010, de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo, comunicar o denunciar indicios, sospechas o evidencias de posibles delitos o incumplimientos normativos, puede utilizar el siguiente canal de comunicación: lar@lartributos.com