

NOVEDADES DEL REAL DECRETO-LEY 6/2010, DE 9 DE ABRIL, DE MEDIDAS PARA EL IMPULSO DE LA RECUPERACIÓN ECONÓMICA Y EL EMPLEO

MEDIDAS FISCALES DE ESTÍMULO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

NUEVA DEDUCCIÓN POR OBRAS DE MEJORA EN LA VIVIENDA HABITUAL REALIZADAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

El artículo 1 del *Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo*, introduce en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) una **nueva deducción por obras de mejora en la vivienda** habitual que afectarán a las declaraciones del IRPF correspondientes a los ejercicios **2010, 2011 y 2012**.

Esta deducción resultará aplicable respecto de las **cantidades satisfechas desde el 14 de abril de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2012** por obras realizadas en dicho período en la vivienda habitual del contribuyente o en el edificio en que ésta se encuentre. A estos efectos es importante conservar las facturas recibidas por las obras correspondientes.

Quiénes pueden beneficiarse de esta deducción

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 53.007,20 € anuales.

Qué obras permiten beneficiarse de la deducción y en qué plazo

Las obras realizadas en la vivienda habitual, o en el edificio en el que se encuentra, desde el 14 de abril de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2012, **y que tengan por objeto:**

Primero

En los términos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre):

- mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables, tales como:

- Instalar paneles solares
- mejorar la envolvente térmica del edificio (por ejemplo, mejoras en el aislamiento de ventanas, paredes o cubiertas)
- mejorar sistemas de instalaciones térmicas
- mejorar las instalaciones de suministro e instalar mecanismos que favorezcan el ahorro de agua

- la **seguridad y la estanqueidad** de los edificios, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros,

- o favorecer la accesibilidad al edificio o las viviendas, tales como:

- instalar ascensores o adaptarlos a las necesidades de personas con discapacidad
- instalar o mejorar las rampas de acceso a los edificios
- instalar elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores
- obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o mayores de 65 años.

No darán derecho a esta deducción: cambiar los muebles de la cocina, hacer o vestir armarios, cambiar azulejos, instalar aire acondicionado, poner puertas interiores nuevas o pintar, si no son trabajos asociados a las obras anteriormente indicadas.

Segundo

Las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda habitual del contribuyente.

Tercero

No darán derecho a esta deducción, las obras que se realicen en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas, instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

Importe de la deducción

El 10% de la base de la deducción.

La base de esta deducción son las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras.

La deducción no será aplicable si el pago de la factura se hace en metálico.

La base de deducción tiene los siguientes límites:

Por declaración:

- 4.000 € anuales, para los contribuyentes con base imponible igual o inferior a 33.007,20 € anuales.
- Para contribuyentes con base imponible comprendida entre 33.007,20 € y 53.007,20 € anuales, la base de la deducción será el resultado de minorar a 4.000 € el resultado de multiplicar por 0,2 la diferencia entre la base imponible y 33.007,20€ anuales.

Las cantidades satisfechas en el ejercicio no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción indicada podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.

Por vivienda:

La base acumulada de deducción correspondiente a todos los periodos impositivos en que proceda practicar la misma, no podrá exceder de **12.000 €** por vivienda habitual.

Cuando concurren varios propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el citado límite de 12.000 € se distribuirá entre los copropietarios en función de su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble.

La nueva deducción es incompatible, para las mismas cantidades, con la **deducción por inversión en vivienda** habitual a que se refiere el artículo 68.1 de esta Ley del IRPF.

Qué requisitos debe reunir la factura que debo conservar para aplicar la deducción

El contenido obligatorio de una factura, conforme al artículo 6 del Real Decreto de facturación (RD1496/2003) es el siguiente:

- Número y, en su caso, serie.
- Fecha de expedición o, si no coincidiera, la fecha en que se hayan efectuado las operaciones o en la que se haya recibido el pago anticipado.
- Nombre y apellidos o denominación, del expedidor y destinatario.
- NIF del expedidor y, en su caso, del destinatario, domicilio de ambos.
- Descripción de las operaciones realizadas y base imponible a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido (precio sin IVA de la operación). Por lo que se refiere a la descripción de la operación, se efectuará con el suficiente detalle como para que se pueda conocer sin ningún lugar a la duda si se trata o no de una obra que origina el derecho a la deducción, evitándose expresiones como "obras", "obras diversas", "albañilería" u otras de tipo genérico.

Así, por ejemplo, podría indicarse que se trata de "obras de albañilería y fontanería para el saneamiento y mejora de las cañerías", que sí originan el derecho a la deducción, separándolas, si fuese el caso, de otras obras que no originan tal derecho, por ejemplo: "pintura del salón", e indicando la parte del precio correspondiente a cada tipo de obra. Adicionalmente, interesa identificar el lugar en el que se haya realizado la obra para que pueda acreditarse que la factura corresponde a una obra efectuada en la vivienda habitual del contribuyente.

- Tipo o tipos impositivos de IVA aplicados.
- Cuota repercutida de IVA. En el caso de que la cuota repercutida corresponda a la aplicación del tipo reducido conforme al artículo 91.Uno.2.152 de la Ley del IVA según redacción dada al mismo por el RD-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, en la factura se hará constar el coste de los materiales aportados o que se cumple el requisito de que el coste de los materiales aportados no excede del 33% de la base imponible.

En el apartado de descripción de las operaciones de la factura, debe recogerse una descripción detallada de las operaciones realizadas que permita justificar la aplicación de la deducción.

Además es importante recordar que es preciso conservar el justificante del medio de pago elegido (tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito), que también puede consignarse en factura.

REDUCCIÓN DEL TIPO DE GRAVAMEN APLICABLE A LAS OBRAS DE RENOVACIÓN Y REPARACIÓN DE LA VIVIENDA REALIZADAS HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

El artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, establece la aplicación del **tipo impositivo reducido** del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) para todo tipo de obras de renovación y reparación de la vivienda particular realizadas desde el 14 de abril de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2012.

Obras de renovación y reparación de viviendas para uso particular.

Desde el **14 de abril de 2010 y hasta el 31 de diciembre de 2012** se aplica el **tipo reducido del 7 por ciento (8 por ciento desde el 1 de julio de 2010)** a las **ejecuciones** de obra de renovación y reparación en edificios o a la parte de los mismos destinadas a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) El destinatario sea una **persona física** que la destine a **uso particular (no actividad empresarial o profesional)**. También cuando el destinatario sea una **comunidad de propietarios por las obras hechas en el edificio en el que se encuentre la vivienda**.
- b) La construcción o rehabilitación de la vivienda debe haber finalizado al menos **dos años** antes del inicio de las obras de renovación o reparación.
- c) Quien realice las obras no debe aportar materiales cuyo coste supere el **33 por ciento de la base imponible** de la operación. Por ejemplo:
 - La colocación del suelo de una vivienda por 10.000 €, correspondiendo 3.000 € a materiales aportados por quien realiza la obra, tributa toda ella al 7 por ciento (8 por ciento desde el 1 de julio de 2010)
 - Una obra por un importe total de 10.000 €, si los materiales aportados ascienden a 5.000 €, tributa, sin embargo, al tipo general del IVA del 16 por ciento (18 por ciento desde el 1 de julio de 2010)

Con esta modificación se extiende la aplicación del tipo reducido, hasta ahora limitado a las obras de albañilería, a todo tipo de obras de renovación y reparación, como, por ejemplo:

- fontanería,
- carpintería,
- electricidad,
- pintura,
- escayolistas,
- instalaciones y montajes.

En la factura se hará constar el coste de los materiales aportados o que se cumple el requisito de que el coste de los materiales aportados no excede del 33% de la base imponible.

AMPLIACIÓN DEL CONCEPTO DE REHABILITACIÓN A EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

El artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, amplía y **concreta el concepto de rehabilitación** a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), a través de una definición de **obras análogas y conexas** a las estructurales, con el objetivo de reducir los costes fiscales **asociados a** la actividad económica de rehabilitación.

Obras de rehabilitación de edificaciones

Desde el **14 de abril de 2010 y con vigencia indefinida**, se amplía el concepto de rehabilitación, aplicándose el **tipo reducido del 7 por ciento (8 por ciento desde 1 de julio de 2010)** a las obras de rehabilitación de edificaciones destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios (más del 50 por ciento de la edificación debe estar destinada a viviendas).

Para tener la consideración de rehabilitación, el coste de las obras debe exceder del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación (si se efectuó en los dos años anteriores al inicio de las obras de rehabilitación) o del valor del mercado, descontando en ambos casos el valor del suelo.

Adicionalmente, más del 50 por ciento de las ejecuciones de obra comprendidas en el proyecto deben consistir en la reconstrucción del inmueble y en la realización de **obras análogas o conexas a aquéllas**.

La nueva normativa define como obras análogas a las de rehabilitación:

- a. Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, garantizando su estabilidad y resistencia mecánica.
- b. Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- c. Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- d. Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- e. Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

Por su parte, son obras conexas:

- a. Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
- b. Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
- c. Las obras de rehabilitación energética.

Es importante destacar que el coste de las obras conexas debe ser inferior a la suma de las de reconstrucción más las análogas, y quedan excluidas de dicho concepto las de acabado, ornato o mantenimiento o pintura de una fachada.

Nota en relación con los pagos anticipados recibidos antes del 14 de abril de 2010.

La aplicación del tipo impositivo reducido a las ejecuciones de obra que pasen a tener la condición de obras de rehabilitación, será procedente si el Impuesto se devenga a partir del 14 de abril de 2010, aun cuando se hayan recibido pagos anticipados, totales o parciales, con anterioridad a dicha fecha. Los sujetos pasivos deberán **rectificar las cuotas repercutidas** correspondientes a los pagos anticipados cuyo cobro se hubiera percibido con anterioridad al 14 de abril de 2010, aun cuando hubieran transcurrido más de cuatro años desde que tuvo lugar dicho cobro.

Entregas de edificaciones con posterioridad a la rehabilitación.

Las entregas de edificaciones rehabilitadas se tratan del mismo modo que las entregas de edificaciones nuevas, por lo que si se realizan por los empresarios o profesionales que han promovido su rehabilitación, se encontrarán sujetas y no exentas de IVA.

Por ello, las entregas de edificaciones o partes de las mismas que se consideren rehabilitadas de acuerdo con los nuevos criterios y que se efectúen desde el 14 de abril de 2010, se encontrarán sujetas y no exentas de IVA, aun cuando el promotor que haya realizado dicha rehabilitación haya exigido a los compradores pagos anticipados, totales o parciales.

Al mismo tiempo, los empresarios o profesionales que realicen dichas entregas podrán deducir íntegramente las cuotas soportadas o satisfechas por los bienes y servicios utilizados directamente en la rehabilitación de las edificaciones a que afecten. En caso de que las citadas cuotas se hubieran deducido con anterioridad, aunque sea parcialmente, las deducciones practicadas deberán regularizarse en la declaración- liquidación correspondiente al último periodo de liquidación de 2010.

Más información en:

www.agenciatributaria.es