

Deducción derramas de Comunidad.

Escrito por elhito - 29/05/2013 02:59

Tengo un local en propiedad y el año pasado tuve que pagar importantes derramas por saneamiento del edificio.

En información de Hacienda me dicen que al ser un local y haber estado cerrado (no por capricho) no puedo deducir ese gasto como el resto de las viviendas de la Comunidad de propietarios.

Mi local tiene entrada por la calle y también por el portal, antiguamente era vivienda.

El tener, también, entrada por el portal, es lo que me obliga a participar de todos los gastos de la Comunidad.

Mi pregunta es: si tengo obligaciones a todos los efectos ¿Por qué ésa discriminación en cuanto a los derechos de deducir gastos?.

Espero alguien me aclare mas porque en información de Hacienda dan pocas explicaciones.

Saludos.

=====

Re: Deducción derramas de Comunidad.

Escrito por euribor - 29/05/2013 10:21

NO se puede deducir el IBI ni los gastos de la comunidad de los bienes inmuebles a disposición: tanto si es vivienda como si es un local comercial.

Salu2.

=====

Re: Deducción derramas de Comunidad.

Escrito por elhito - 29/05/2013 11:40

Me estoy refiriendo a obras extraordinarias, por saneamiento (humedades) en el edificio de la Comunidad de Propietarios.

=====

Re: Deducción derramas de Comunidad.

Escrito por euribor - 30/05/2013 07:26

Deducción en el IRPF por obras de mejora en la vivienda

¿En qué consiste la deducción por obras de mejora en la vivienda a que se refiere el Real Decreto-ley 5/2011, de 29 de abril?

Se trata de una deducción a aplicar en el IRPF de hasta el 20% de las cantidades satisfechas por obras de rehabilitación realizadas entre el 7 de mayo de 2011 y el 31 de diciembre de

2012.

¿Cómo se calcula la deducción?

La base máxima de la deducción depende de la base imponible del contribuyente. Se distinguen dos casos:

Si la base imponible del contribuyente es igual o inferior a 53.007,20 euros anuales, la base anual máxima será de 6.750 euros anuales.

Si la base imponible está comprendida entre 53.007,20 y 71.007,20 euros anuales, la base anual máxima será de 6.750 euros menos el resultado de multiplicar por 0,375 la diferencia entre la base imponible y 53.007,20 euros anuales.

El importe de la deducción se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 68 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

¿En qué ejercicio se puede aplicar la deducción?

Las cantidades satisfechas deben deducirse en la declaración de IRPF del ejercicio correspondiente. Las cantidades satisfechas en el ejercicio que no hayan podido ser deducidas por exceder la base máxima anual, podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.

En ningún caso, la base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que ésta sea de aplicación, podrá exceder de 20.000 euros por vivienda*.

*Para solventar las dudas de carácter tributario que se susciten en relación con la deducción de obras de mejora del Impuesto sobre la Renta o con el tipo reducido del IVA, pueden contactar con el número de Información Tributaria de la AEAT En aquellos casos en que se hubiesen satisfecho cantidades por la realización de obras de mejora entre el 14 de abril de 2010 y el 6 de mayo de 2011, por las que se hubiese tenido derecho a la deducción en los términos previstos en su redacción original (Real Decreto-ley 6/2010), las cantidades satisfechas por dichas obras darán derecho a la deducción conforme a la regulación original y computarán a los efectos de determinar las base de deducción anual y acumulada.

Ejemplo de cálculo

Suponiendo una base imponible inferior a 53.007,2 euros anuales, si la cantidad satisfecha por obras en 2011 (posteriores al 6 de mayo) asciende a 12.000 euros, la base máxima para el año 2011 será de 6.750 euros, y se podrá aplicar de nuevo la deducción en 2012 con una base máxima de 5.250 euros (12.000 – 6.750). En cada ejercicio la deducción será igual al 20% de dicha base máxima anual. Es decir, 1.350 euros en 2011 y 1.050 euros en 2012.

¿Cuánto se puede llegar a ahorrar en el IRPF al aplicar esta deducción?

La aplicación de esta deducción puede suponer ahorrar, por las obras en una vivienda, hasta 4000 € en las declaraciones del IRPF. Dicha cifra es el resultado de aplicar a la base acumulada de deducción máxima por vivienda (20.000€) el tipo de deducción del 20%.

¿Se puede aplicar la deducción a todo tipo de obras?

Esta deducción es aplicable por obras realizadas que tengan por objeto la mejora de

la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación.

Se consideran obras de mejora de la eficiencia energética, higiene, salud, protección del medio ambiente en edificios y viviendas y utilización de energías renovables:

Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 % de la contribución mínima exigible para edificios nuevos

Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones

Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables

Mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

Se consideran obras para garantizar la seguridad y estanqueidad de los edificios:

Intervenciones sobre elementos estructurales del edificio: muros, pilares, vigas, cimientos, etc. para reforzar o consolidar sus deficiencias

Adaptar las instalaciones eléctricas a la normativa vigente

Intervenciones sobre cubiertas y muros afectados por humedades

Se consideran obras para mejora de la accesibilidad:

Instalación de ascensores, rampas o dispositivos de acceso

Adaptación de ascensores o rampas ya existentes a las nuevas normativas o a necesidades de personas con discapacidad

Instalación de elementos de información que permitan la orientación en el edificio, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial

Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades específicas de las personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Instalación de infraestructuras de telecomunicación que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda.

¿Se puede aplicar la deducción a obras realizadas en cualquier vivienda?

La deducción se puede aplicar por obras realizadas en cualquier vivienda propiedad del contribuyente, o por obras en el edificio en que se encuentre. No se exige que la vivienda sea ocupada con carácter habitual y permanente.

No obstante, no darán lugar a la deducción las obras realizadas en viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

¿Puedo abonar el coste de las obras por cualquier forma de pago?

No dan derecho a la deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en metálico. Para calcular la base de la deducción se consideran las cantidades satisfechas mediante las siguientes formas de pago: tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas de entidades de crédito.

Incompatibilidades

No dan derecho a esta deducción las cantidades satisfechas por las que el contribuyente practique la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Compatibilidad con otras ayudas y subvenciones

Esta deducción es compatible con la percepción de subvenciones al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 o de cualquier otra subvención a la rehabilitación concedida en planes autonómicos o municipales.

Dudas frecuentes

Escrito por euribor - 30/05/2013 07:27

Dudas frecuentes

¿La sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas y otros suministros son obras que están incluidas en el ámbito objetivo de la deducción?

Se encuentran dentro del ámbito objetivo de la deducción las nuevas instalaciones que signifiquen mejorar los estándares de seguridad y habitabilidad precedentes o que busquen la adecuación a la normativa reglamentaria vigente (como, por ejemplo, reglamento para baja tensión, código técnico de la edificación en lo referente a fontanería y saneamiento, etc.).

También se incluyen en el ámbito objetivo de la deducción aquellas obras dirigidas a una utilización más eficiente del agua o de la electricidad.

Si la obra se realiza como mera ampliación de las instalaciones existentes (por ejemplo, dotar a la vivienda de un nuevo punto de luz o punto de agua), no entraría en el ámbito de la deducción.

Tampoco si se realiza como simple mejora estética (por ejemplo, cambiar interruptores por otros de color, etc.).

¿La sustitución de los aparatos de aire acondicionado por otros más eficientes estaría incluida dentro del ámbito de la deducción?

Si la actuación se limita a la sustitución del aparato eléctrico, sin la realización de ningún tipo de obra, queda fuera del ámbito de la deducción. Sería una actuación similar a cambiar cualquier

electrodoméstico poco eficiente (lavadora, lavavajillas, etc.) por otro de mayor eficiencia, por ejemplo de clase A.

Sí podría aplicarse la deducción si previamente existía una instalación obsoleta e ineficiente y ha sido sustituida por una nueva instalación completa de aire acondicionado, con equipos de alto rendimiento, ya que se estarían realizando obras que contribuyen a mejorar la eficiencia energética en el consumo de la vivienda.

Para garantizar este aspecto, deberían instalarse equipos de alta eficiencia energética, según la clasificación reglamentaria: equipos de clases A o B.

Puede obtenerse información en la base de datos del IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de Energía) en 'Electrodomésticos, ¿cuáles son más eficientes?' y 'La etiqueta energética'.

¿Puedo aplicar la deducción por la instalación de aire acondicionado nueva que no sustituye a otra anterior?

Esta obra quedaría fuera del ámbito objetivo de la deducción, ya que una nueva instalación no supone ninguna mejora en la eficiencia energética de la vivienda.

¿La instalación de un ascensor (o rampa) si antes no lo había, queda siempre incluida?

Sí. La instalación de un ascensor (o una rampa) se considera una mejora de la accesibilidad al edificio y sus viviendas.

¿Las obras de mejora en un ascensor o rampa ya existentes quedan siempre incluidas?

Si el edificio ya está dotado de ascensor (o rampa) y las obras se efectúan para adaptarlo a la normativa vigente, para mejorar su seguridad, o para adecuarlo a las necesidades de personas con discapacidad (por ejemplo, ampliándolo cuando sea posible en el caso del ascensor, o disminuyendo la pendiente en el caso de rampas), también se consideraría dentro del ámbito objetivo de la deducción.

Si la actuación es meramente estética no entraría en el ámbito de la deducción.

¿La sustitución de una instalación eléctrica con radiadores eléctricos por otra más eficiente se consideraría incluida dentro del ámbito objetivo de la deducción?

Los radiadores eléctricos no utilizan ninguna instalación especial, por lo que sustituirlos no implica ninguna mejora de la instalación actual. Sería un caso análogo al de realizar obras para una nueva instalación, y esto quedaría fuera del ámbito de la deducción.

Sí se incluirían en el ámbito de la deducción las obras de mejora en los sistemas de instalaciones térmicas (calefacción o agua caliente) en la medida que mejoren su eficiencia energética o utilicen energías renovables. Por ejemplo, se incluiría la instalación de placas solares.

¿Puedo aplicar la deducción si cambio mi caldera de gas por otra más eficiente?

Si la actuación se limita a la sustitución de una caldera de gas, sin la realización de ningún tipo de obra, queda fuera del ámbito de la deducción. Sería una actuación similar a cambiar cualquier electrodoméstico poco eficiente por otro de mayor eficiencia, por ejemplo de clase A. No obstante, aunque no pueda aplicarse la deducción, existen ayudas para la sustitución de calderas y electrodomésticos por otros más eficientes que pueden consultarse en la página web del IDAE.

Sí se puede aplicar la deducción si la actuación implica realizar obras para mejorar las instalaciones térmicas existentes, en el sentido de aumentar su eficiencia energética o bien utilizar energías renovables.

¿Puedo aplicar la deducción por la sustitución de las ventanas de mi vivienda?

Las obras de cambios de ventanas (acristalamiento y carpinterías) se incluyen en el ámbito objetivo de la deducción siempre que contribuyan a mejorar el aislamiento de la vivienda respecto a los materiales originales.

En el caso de sustitución de ventanas, deben instalarse ventanas de doble acristalamiento. En el caso

de modificación de los perfiles de las ventanas, los nuevos deben incorporar rotura de puente térmico. También puede considerarse incluido en el ámbito de la deducción la colocación de una doble ventana, instalando una nueva sobrepuesta a otra existente.

¿Tiene que ser la vivienda en la que realizo las obras mi vivienda habitual?

No es necesario que la vivienda sea su vivienda habitual, admitiéndose la deducción por las obras realizadas en segundas viviendas o en viviendas alquiladas por particulares.

¿Puedo aplicar la deducción a obras realizadas en un inmueble que utilizo como despacho profesional, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos?

No, la deducción no puede aplicarse en estos casos.

¿Puedo aplicar la deducción si las obras que se han realizado en mi vivienda o edificio han sido impuestas por la Administración tras una Inspección Técnica de Edificios?

En estos casos se puede aplicar la deducción, siempre y cuando las obras no hayan sido meramente estéticas (por ejemplo, pintura de fachada o pintura de escalera).

Se puede aplicar la deducción si se ha actuado sobre elementos estructurales del edificio para reforzarlos (cimientos, forjados, vigas...), para eliminar humedades, para mejorar la accesibilidad (ascensores, rampas...) o para mejorar la eficiencia energética del edificio o de sus viviendas.

¿Puedo aplicar la deducción por la contratación de una línea ADSL o la televisión digital de pago por los gastos de compra de equipos, gastos de mano de obra y materiales o cuotas mensuales pagadas al operador telefónico por la prestación de los servicios de ADSL y TDT de pago?

No, ya que estas actuaciones no tienen la consideración de obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación en el edificio en el que se encuentre la vivienda del contribuyente, para permitir el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda del contribuyente.

¿Puedo aplicar la deducción si acometo obras para cerrar la terraza de mi vivienda, instalando doble acristalamiento?

En el caso de cerramiento de terrazas, tendederos, etc., donde se gane superficie habitable a la vivienda, las obras no se pueden acoger a la deducción, al tratarse de nuevos cerramientos.

He cambiado el suelo de mi vivienda para instalar parquet. ¿Puedo aplicar la deducción?

En general no puede aplicarse por este concepto. Cambiar el suelo es una acción con fines meramente estéticos y no produce mejoras en el aislamiento de la envolvente del edificio.

He realizado obras en mi cocina / baño, incluyendo el cambio de mobiliario. ¿Puedo aplicar la deducción?

Generalmente no. En el caso de cambio de mobiliarios de cocina, baño, armarios, muebles etc., no se está contribuyendo en ninguna forma a la eficiencia energética, seguridad y estanqueidad o accesibilidad del edificio.

Sí se podría aplicar la deducción para obras de mejora de la instalación de gas o eléctrica, con el fin de adaptarla a la normativa vigente. Es decir, si la instalación anterior no cumplía la normativa y la actual sí la cumple. En este caso se mejora la seguridad de la vivienda.

También se podría aplicar la deducción si las obras tienen por objeto mejorar la accesibilidad, por ejemplo, cambiar una bañera por una ducha o adaptar los muebles de cocina y baño para permitir su uso por personas con discapacidad.

¿Puedo aplicar la deducción por un cambio de puertas interiores? ¿Y en el caso de puertas exteriores?

En el caso de obras para el cambio de puertas interiores del edificio o puertas interiores de una vivienda, no se mejora la estanqueidad ni la seguridad estructural del edificio.

Podría considerarse que se mejora la seguridad en el caso de instalar puertas ignífugas de protección contra incendios, y en ese caso sí sería de aplicación la deducción.

En el caso de puertas exteriores, sólo se podría aplicar la deducción si puede acreditarse una mejora en la estanqueidad del edificio (por ejemplo, si la puerta anterior tenía deficiencias en cuanto a aislamiento del exterior), o la mejora de la seguridad estructural del edificio (por ejemplo, protección frente a incendios).

También se puede aplicar la deducción si el cambio de las puertas es necesario para mejorar la accesibilidad (por ejemplo, instalando algún dispositivo que facilite la apertura de la puerta a personas con movilidad reducida).

¿Puede aplicarse la deducción por cambios en el portero automático? ¿Y por la instalación de una alarma?

No, en estos casos no se está actuando para mejorar la seguridad estructural del edificio.

¿Dan derecho a deducción las obras llevadas a cabo por una comunidad de propietarios?

Sí. La cuantía susceptible de formar la base de la deducción de cada contribuyente vendrá determinada por el resultado de aplicar a los importes satisfechos del coste de las obras efectuadas por la comunidad de propietarios, el coeficiente de participación que tuviese en la misma.

La comunidad de propietarios en la que vivo ha realizado una obra en un elemento común ¿tengo derecho a la deducción?

Depende del lugar de la comunidad donde se realicen las obras.

Aún cuando el tipo de obra efectuada pudiera estar comprendida dentro del ámbito objetivo de esta deducción, nunca se podrá aplicar la misma si las citadas obras se efectúan en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

Por el contrario, si las obras se realizan en otros elementos comunes (portería, escaleras, azotea...) sí podrían ser susceptibles, según su naturaleza, de beneficiarse de la deducción.

En el caso de un matrimonio en gananciales que satisface 30.000 euros por las obras realizadas en su vivienda habitual propiedad de ambos cónyuges al 50 por ciento. Si la base imponible de uno de los cónyuges (cónyuge 1) asciende a 40.000 euros y la del otro (cónyuge 2) a 75.000 euros ¿Cómo se aplica la deducción si los cónyuges tributan individualmente?

Al ser el régimen económico del matrimonio la sociedad de gananciales y la vivienda propiedad de ambos cónyuges al 50 por ciento, las cantidades satisfechas corresponden a los cónyuges por partes iguales.

Por tanto, el cónyuge 1 puede aplicar la deducción sobre el importe que le corresponde de las cantidades satisfechas (15.000 euros). Al ser su base imponible de 40.000 euros, la base máxima de la deducción aplicable en el ejercicio es de 6.750 euros.

El cónyuge 2 no puede aplicar la deducción por ser su base imponible superior a 71.007,20 euros. Tampoco podría deducir en los cuatro ejercicios siguientes las cantidades no deducidas en el año, al no haber generado el derecho a la deducción en el año en el que se ha satisfecho el importe de las obras.

Aunque la vivienda pertenece a ambos cónyuges por partes iguales, solo uno de ellos tiene derecho a la deducción por lo que la base acumulada de las deducciones aplicadas por el mismo en el año en el que se satisfacen los gastos y en los cuatro ejercicios siguientes puede llegar a 20.000 euros. En consecuencia, el cónyuge 1 podrá deducir en los cuatro años siguientes la diferencia entre la parte del gasto que le corresponde (15.000 euros, inferior a los 20.000 euros de base máxima acumulada sobre la que se puede aplicar la deducción) y la base de la deducción aplicada en el año (6.750 euros).

En el caso de un matrimonio en gananciales que satisface 30.000 euros por las obras realizadas en su vivienda habitual propiedad de ambos cónyuges al 50 por ciento. Si la base imponible de uno de los

cónyuges (cónyuge 1) asciende a 40.000 euros y la del otro (cónyuge 2) a 55.000 euros ¿Cómo se aplica la deducción si los cónyuges tributan individualmente?

Al ser el régimen económico del matrimonio la sociedad de gananciales y la vivienda propiedad de ambos cónyuges al 50 por ciento, las cantidades satisfechas corresponden a los cónyuges por partes iguales.

La base imponible de ambos cónyuges es inferior a la máxima exigida para tener derecho a la deducción, por lo que ambos pueden aplicarla.

Cada uno de los cónyuges puede aplicar la deducción por la parte de las cantidades satisfechas que le corresponde (15.000 euros). No obstante, la base máxima anual de la deducción es diferente para cada uno de ellos debido a la cuantía de sus respectivas bases imponibles. Así:

La base máxima anual de la deducción para el cónyuge 1 es de 6.750 euros, al ser su base imponible 40.000 euros.

La base máxima anual de la deducción para el cónyuge 2 es de 6.002,70 euros.

Al pertenecer la vivienda a ambos cónyuges por partes iguales y tener ambos derecho a la deducción, la base acumulada de las deducciones aplicadas por cada uno de ellos en el año en el que se satisfacen los gastos y en los cuatro ejercicios siguientes no puede exceder de 10.000 euros (20.000 / 2).

En consecuencia, cada uno de los cónyuges podrá deducir en los cuatro años siguientes la diferencia entre 10.000 euros (al ser inferior dicho límite máximo a los 15.000 euros que le corresponde a cada uno de ellos en el gasto realizado) y la base de la deducción aplicada en el año.

En el caso de un matrimonio en gananciales que satisface 30.000 euros por las obras realizadas en su vivienda habitual propiedad de ambos cónyuges al 50 por ciento. El matrimonio hace declaración conjunta con una base imponible de 72.000 euros, siendo las rentas de uno de los cónyuges (cónyuge 1) de 60.000 euros y las del otro (cónyuge 2) a 12.000 euros ¿Cómo se aplica la deducción si los cónyuges hacen declaración conjunta?

Si los cónyuges tributan conjuntamente no podrán aplicar la deducción por ser la base imponible de la declaración conjunta superior a 71.007,20 euros.

Vivienda habitual de un matrimonio en régimen de separación de bienes que pertenece sólo a uno de los cónyuges, el cual ha satisfecho 30.000 euros por obras de mejora realizadas en ella. Si la base imponible del cónyuge propietario de la vivienda (cónyuge 1) asciende a 40.000 euros y la del otro (cónyuge 2) a 55.000 euros ¿Cómo se aplica la deducción si los cónyuges tributan individualmente?

Teniendo en cuenta que la propiedad de la vivienda es de uno sólo de los cónyuges, la deducción por obras de mejora solo puede ser aplicada por él, para lo cual deberá cumplir los requisitos exigidos.

Por tanto, sólo el cónyuge 1 puede aplicar la deducción.

Pese a haber satisfecho 30.000 euros en el año, solo puede aplicar la deducción sobre 6.750 euros, al ser su base imponible de 40.000 euros.

Al existir un único propietario de la vivienda, la base acumulada de las deducciones aplicadas por el mismo en el año en el que se satisfacen los gastos y en los cuatro ejercicios siguientes puede llegar a 20.000 euros. En consecuencia, el cónyuge 1 podrá deducir en los cuatro años siguientes la diferencia entre 20.000 euros (al ser inferior dicho límite máximo a los 30.000 euros satisfechos) y la base de la deducción aplicada en el año (6.750 euros).

En el caso de un contribuyente que realiza obras de mejora en una vivienda de su propiedad por importe de 16.000 euros, pagadas mediante un préstamo, por el que ha satisfecho 5.000 euros en el año en concepto de amortización del capital e intereses ¿sobre qué importe puede aplicar la deducción por obras de mejora en la vivienda habitual?

La deducción por obras de mejora en la vivienda se aplica sobre las cantidades satisfechas en el año, sin que la normativa reguladora de la misma establezca reglas especiales para los casos en los que se utilice financiación ajena.

Por tanto, en el año en el que se ha satisfecho el importe de las obras se aplicará la deducción sobre el importe total satisfecho (16.000 euros), con independencia de que exista o no financiación ajena y sin perjuicio del límite máximo aplicable a la base anual de la deducción.

En consecuencia, las cantidades satisfechas por el préstamo no dan derecho a la deducción.

En el caso de una comunidad de propietarios que va a realizar en los próximos años obras de mejora en el edificio, para lo cual ha aprobado derramas para cada uno de los propietarios de las viviendas del inmueble ¿Pueden aplicar los propietarios la deducción por obras de mejora por las derramas satisfechas en ejercicios anteriores al de realización de las obras?

No. La deducción se aplica sobre las cantidades satisfechas por las obras de mejora en viviendas sin que las derramas para esa finalidad tengan esa consideración.

La deducción se aplicará cuando la comunidad de propietarios satisfaga el importe de las obras de mejora realizadas, por lo que será en ese momento cuando cada uno de los propietarios podrá aplicar la deducción sobre la parte del importe satisfecho que le corresponda.

¿A qué tipo de obras, distintas a las de rehabilitación, es aplicable el tipo impositivo del 8 por ciento de IVA?

Hasta el 13/04/2010 se aplicaba el tipo del 8 por ciento si se trataba de ejecuciones de obra de albañilería y no de otro tipo.

Desde el 14/04/2010 y hasta el 31/12/2012, se aplica a las ejecuciones de obra de renovación y reparación en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas. En este concepto se pueden incluir las obras de albañilería, fontanería, electricidad, pintura, carpintería, etc.

¿Qué se entiende por “materiales aportados” en obras de renovación y reparación?

Todos aquellos bienes corporales que, en ejecución de dichas obras, queden incorporados materialmente al edificio, directamente o previa su transformación, tales como los ladrillos, piedras, cal, arena, yeso y otros materiales que sean necesarios para llevar a cabo las correspondientes actuaciones de renovación o reforma, incluidas las actuaciones subcontratadas a terceros.

No tendrán la referida consideración de “materiales aportados” aquellos bienes utilizados como medios de producción por el empresario que lleve a cabo las operaciones de renovación o reparación, que no se incorporan materialmente al edificio al que la obra se refiere, tales como maquinaria, herramientas, etc.

¿Cómo se aplica el requisito referido al coste de materiales en el caso de obras de renovación y reparación?

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 8 por ciento de IVA.

Una obra por un importe total de 10.000 €, si los materiales aportados ascienden a 5.000 €, tributa, sin embargo, al tipo general del 18 por ciento de IVA.

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

Dentro de una misma ejecución de obra, calificada globalmente como entrega de bienes, no podrá diferenciarse la parte correspondiente al servicio que lleve consigo con el objetivo de forzar la tributación de esa parte al tipo del 8 por ciento. En el segundo ejemplo planteado no cabría facturar por separado una entrega de materiales de 5.000 € aplicando el 18 por ciento y una prestación de servicios de 5.000 € a un tipo del 8 por ciento.

¿Es aplicable el tipo impositivo del 8 por ciento de IVA a los servicios de reparación de viviendas aseguradas?

Tributarán al 8 por ciento cuando el asegurado que utiliza la vivienda para uso particular, o la comunidad de propietarios, contratan directamente con la empresa de reparaciones quedando obligados frente a la misma a efectuar el pago.

Por el contrario, tributarán al 18 por ciento cuando la compañía de seguros sea la destinataria jurídica de las reparaciones, y por consiguiente, quien conste como tal en las correspondientes facturas.

¿Cuál es el tipo impositivo aplicable en las reparaciones de una vivienda alquilada efectuadas por el propietario?

Se aplica un 18 por ciento de IVA pues el propietario, destinatario de los servicios de reparación, destina la vivienda al arrendamiento y no al uso particular.

¿Se aplica el tipo impositivo del 8 por ciento de IVA a los servicios de mantenimiento de ascensores, calderas o instalaciones eléctricas en comunidades de propietarios?

No. El tipo reducido se aplica a las ejecuciones de obra de renovación y reparación. El mantenimiento de instalaciones no tiene la consideración de ejecución de obra, por lo que el tipo impositivo aplicable a estas operaciones será el 18 por ciento.

¿Se aplica el tipo impositivo del 8 por ciento de IVA a las obras de reparación o renovación de piscinas en viviendas o en comunidades de propietarios?

No. Las piscinas no se consideran edificios o partes de los mismos destinados a vivienda. El tipo impositivo aplicable será el 18 por ciento.

La instalación de un ascensor en un edificio de viviendas ¿se considera obra de rehabilitación?

Sí, se les aplicará el tipo impositivo del 8 por ciento de IVA siempre y cuando formen parte de un proyecto global de rehabilitación cuyo coste exceda del 25 por ciento del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación con exclusión del valor del suelo.

¿Qué elementos se deben computar para calcular el coste global de unas obras de rehabilitación?

Se considerará coste total de las obras o coste total del proyecto de rehabilitación el importe total, Impuesto sobre el Valor Añadido excluido, que soporte el promotor como consecuencia de las entregas de bienes y prestaciones de servicios que se deriven de la rehabilitación, incluidos los servicios que le sean prestados por el personal técnico que dirija las obras. Dentro del concepto de coste total del proyecto de rehabilitación también se incluirá el de la licencia de obras que resulte preceptiva al efecto.

=====

Re: Dudas frecuentes

Escrito por euribor - 30/05/2013 07:28

En ningún lado habla de que se pueda deducir los gastos de un local comercial, sino siempre de vivienda.

Salu2.

=====