



Real Decreto Ley de Medidas para la Recuperación Económica

Definidos los requisitos para poder aplicar los estímulos fiscales de impulso de la rehabilitación de vivienda aprobados ayer en el Parlamento

- El Real Decreto Ley amplía a toda obra de renovación y reparación de vivienda, y no sólo a las de albañilería, la aplicación del tipo reducido del IVA hasta el próximo 31 de diciembre de 2012
- Crea, con el mismo horizonte temporal, una nueva deducción del 10% en el IRPF para obras de mejora de la vivienda habitual

21 de abril de 2010. El Congreso de los Diputados convalidó ayer por mayoría las iniciativas de estímulo fiscal dirigidas al sector de la rehabilitación de vivienda que se incluían en el Real Decreto Ley de Medidas para el Impulso de la Recuperación Económica y el Empleo, aprobado el pasado viernes día 9 de abril por el Consejo de Ministros.

El Gobierno espera que este paquete fiscal tenga un intenso efecto dinamizador sobre el sector de la construcción, que, unido a otras iniciativas gubernamentales -como el programa de reformas en edificios públicos para mejorar su eficiencia energética-, sirva para contribuir a la generación de empleo.

Además, estas medidas fiscales contribuirán adicionalmente al objetivo de eficiencia y ahorro energético formulado por el Gobierno en el marco de la Estrategia de Economía Sostenible.

NUEVA DEDUCCIÓN POR OBRAS EN EL IRPF

La primera de estas reformas es la nueva deducción temporal en el IRPF por obras de mejora en la vivienda habitual. Ésta permitirá deducirse



hasta un 10% de las cantidades que se inviertan entre el 14 de abril de 2010 (fecha de entrada en vigor del Decreto Ley) y el 31 de diciembre de 2012 en actuaciones de mejora en la vivienda habitual, o en el edificio en el que ésta se encuentre, con un límite total de 12.000 euros por vivienda. El límite anual máximo por contribuyente será de 4.000 euros.

Podrán beneficiarse de esta deducción la gran mayoría de los contribuyentes, con la única excepción de los que tengan una base imponible superior a 53.007,20 euros, que suponen únicamente el 5% del total. La deducción concentrará su máxima efectividad en los contribuyentes con una base imponible igual o inferior a 33.007,20 euros anuales, ya que éstos podrán aplicar el 10% de deducción sobre la base máxima anual prevista de 4.000 euros por contribuyente. A medida que el nivel de renta de los contribuyentes vaya aumentando respecto de ese límite, la base de la deducción se irá reduciendo hasta llegar a cero cuando se superen los 53.007,20 euros de base imponible.

Para optimizar la efectividad del incentivo fiscal, se permitirá que las cantidades satisfechas por un contribuyente en un determinado ejercicio que no puedan deducirse por la aplicación de la base máxima anual de 4.000 euros establecida, puedan deducirse, con el mismo límite anual, durante los cuatro ejercicios siguientes.

En todo caso, la cantidad sometida a deducción durante todos los periodos impositivos en que proceda aplicarla no podrá superar los 12.000 euros por vivienda habitual. En los casos en que concurren varios propietarios con derecho a practicar la deducción respecto a una misma vivienda, este límite de 12.000 euros se repartirá entre los copropietarios en función de su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble.

En línea con lo establecido en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, permitirán beneficiarse de este nuevo incentivo fiscal las obras que tengan por objeto mejorar la eficiencia energética de la vivienda (instalación de paneles solares, mejora de aislamiento de ventanas, cambio de bañera por ducha...), consolidar la seguridad y estanqueidad de los edificios (sustitución de instalaciones de electricidad, agua o gas), favorecer la accesibilidad (adaptación de ascensores a las necesidades de personas con discapacidad, instalación de rampas de acceso...) e instalar nuevas infraestructuras de telecomunicaciones que permitan el acceso a Internet o a servicios de televisión digital en las viviendas de los contribuyentes.



Por el contrario, no darán derecho a deducción las obras que se realicen en plazas de garaje, jardines, piscinas, instalaciones deportivas y otros elementos análogos, como tampoco lo harán cambiar los muebles de la cocina, hacer o vestir armarios, cambiar azulejos, pintar, tirar tabiques o cambiar suelos.

Es importante subrayar, además, que el incentivo sólo se podrá aplicar sobre las cantidades abonadas mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas de entidades de crédito, nunca cuando los servicios se abonen en efectivo. Esta cautela tiene como principal objetivo colaborar en la prevención del fraude fiscal y laboral.

Conviene aclarar que los contribuyentes sólo podrán empezar a beneficiarse de esta nueva ayuda fiscal a partir de la Declaración de la Renta de 2010 (a presentar en el año 2011) y que, por tanto, no podrá aplicarse en la que se realice en este ejercicio. Por ello, es importante conservar las facturas recibidas por las obras correspondientes para justificar las inversiones.

En este sentido, será preciso conservar tanto el justificante del medio de pago elegido como la factura emitida, que deberá recoger la siguiente información: número y serie de la misma, fecha de expedición y fecha de realización de la operación si ambas no coinciden, nombre y apellidos o denominación del expedidor y del destinatario, NIF y domicilio del expedidor y, en su caso, del destinatario; descripción detallada de las actuaciones realizadas, tipo o tipos de IVA aplicados y cuota repercutida del IVA.

TIPO REDUCIDO DE IVA PARA OBRAS DE REPARACIÓN

El segundo gran incentivo fiscal es la aplicación del tipo reducido del 7% (8% a partir del 1 de julio) del IVA para todo tipo de obras de renovación y reparación de la vivienda particular que se realicen entre el 14 de abril de 2010 y el 31 de diciembre de 2012. Hasta ahora, este régimen sólo era aplicable a las obras de albañilería, ya que al resto se aplicaba el 16%. Con este nuevo marco, también se beneficiarán del mismo las actuaciones de fontanería, carpintería, instalaciones y montajes, electricidad o pintura y, en general, todas las reformas que se hagan en la vivienda, sea cual sea su finalidad.



El Real Decreto Ley establece tres requisitos para poder beneficiarse del nuevo régimen fiscal. Primero, que el destinatario sea una persona física y que las obras tengan como fin un uso particular, y no uno empresarial o profesional. Este requisito también operará cuando el destinatario sea una comunidad de propietarios y las obras se hagan en el edificio donde esté la vivienda particular. Segundo, que la construcción o rehabilitación de la vivienda donde se hacen las obras haya finalizado al menos dos años antes del inicio de las obras de renovación o reparación.

El tercer requisito es que quien realice las obras no aporte materiales cuyo coste supere el 33% de la base imponible de la operación. Por ejemplo, si la obra en cuestión fuera la colocación del suelo de una vivienda y el coste total de la misma ascendiera a 10.000 euros, se le podría aplicar el tipo reducido si el material utilizado no superara los 3.300 euros. Si los materiales aportados excedieran de esa cantidad, el tipo aplicable a dicha obra sería el normal del 16%. Hasta el actual Decreto Ley, el límite de los materiales estaba en el 20%.

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

AMPLIACIÓN DEL CONCEPTO DE REHABILITACIÓN EN EL IVA

El otro eje de acción para promover la actividad en el sector de la rehabilitación de vivienda es la ampliación del concepto de rehabilitación estructural a efectos de IVA, a través de la definición de obras análogas y conexas a las estructurales, que permitirá reducir los costes fiscales asociados a la actividad económica de la rehabilitación.

La antigua regulación ya recogía estos conceptos, pero no les daba una definición suficientemente precisa, lo que impedía, en muchos casos, la aplicación de tipos impositivo reducidos en determinadas actuaciones vinculadas a la rehabilitación. La definición de estos concepto recogida en el decreto ley que entra en vigor hoy no sólo mejorará la seguridad jurídica de las empresas del sector, sino que reducirá significativamente sus costes fiscales.

Así, desde el pasado 14 de abril y con vigencia indefinida se amplía el concepto de rehabilitación estructural, lo que permite aplicar el tipo



reducido del 7% (8% a partir del próximo 1 de julio) a las obras de rehabilitación de edificaciones, incluidos los locales anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios, siempre que más del 50% del edificio esté destinado a viviendas particulares.

Para que tenga la consideración de rehabilitación, el coste de las obras debe exceder el 25% del precio de adquisición de la edificación (si ésta se efectuó en los dos años anteriores a la rehabilitación) o de su valor de mercado, descontando en ambos casos el valor del suelo. Asimismo, más del 50% de las acciones previstas en el proyecto deberán consistir en la reconstrucción del inmueble o en la realización de obras análogas o conexas a aquellas.

Se dará la consideración de obras análogas a las actuaciones de adecuación estructural que sirvan para garantizar la estabilidad y resistencia mecánica del edificio, a las de refuerzo de la cimentación, a las de ampliación de la superficie construida, a las de reconstrucción de fachadas y patios interiores y a las de instalación de elementos elevadores. Obras conexas se considerarán, por su parte, las de albañilería, fontanería y carpintería, las destinadas a la mejora de cerramientos o instalaciones y las obras de rehabilitación energética.

El Decreto establece, finalmente, la reforma del Impuesto General Indirecto Canario en el mismo sentido que el IVA en las materias cuya regulación corresponda al Estado, de forma que los beneficios fiscales derivados de estos cambios alcancen a todo el territorio.

ADAPTACIÓN DE LA ORDEN DE MÓDULOS PARA LOS PROFESIONALES DEL SECTOR

Todos estos cambios han tenido su reflejo en la Orden Ministerial que revisa todos los años los módulos previstos para el ejercicio, y en este caso reduce los aplicables a los autónomos y pequeños empresarios que realizan obras domésticas, adaptándolos al nuevo escenario fiscal derivado del Real Decreto Ley de Medidas de Impulso para la Recuperación Económica y el Empleo.

La orden rebaja los módulos establecidos en el IVA para todas aquellas actividades a las que, a partir de ahora, se les podrá aplicar el tipo reducido del impuesto, como, por ejemplo, fontanería, carpintería, pintura, instalaciones y montajes o trabajos en yeso y escayola.