

LES OBRES AL 10% O AL 21%?

Aquesta és una qüestió que repetidament ens han plantejat quan parlem de vivendes i a la que dono resposta en les següents línies.

Com a regla general, les prestacions de serveis (Construcció, Rehabilitació, Obres de manteniment,...) realitzades sobre un immoble estaran subjectes al 21% (18% fins 31/08/12). Hi ha però certes situacions en que aquestes s'hauran de facturar al 10% (8% fins 31/08/12). Aquestes són:

Execucions d'obra

Execucions d'obra que tinguin per objecte la construcció o rehabilitació d'edificis o de parts dels mateixos (Inclosos els locals, annexes, garatges, instal·lacions i serveis complementaris situats en ells). Estarem en aquest supòsit quan:

- Quan l'execució de l'obra es dona per un contracte formalitzat directament entre Contractista i Promotor. Dins la figura de promotor s'inclou la figura de la persona física que promogui la construcció d'una vivenda per us propi. Per formalització directe s'entén directament concertats, ja sigui per escrit o verbalment.
- Que tinguin per objecte la construcció o rehabilitació d'edificis destinats fonamentalment a vivendes (Més del 50% de la superfície construïda es destina a vivendes). Entendrem que hi ha rehabilitació quan:
 - o Més del 50% del pressupost del projecte es correspongui amb obres de consolidació o tractament d'elements estructurals, façanes, cobertes o d'altres connexes a la rehabilitació..
 - o El cost total de les obres excedeixi el 25% del cost d'adquisició de l'edificació si fa menys de dos des de l'adquisició o del valor de mercat en la data de la rehabilitació en cas de tenir una antiguitat superior als dos anys.

Execucions d'obra de renovació i reparació.

Fins al 31 de desembre de 2012 s'aplicarà el tipus reduït del 10% en les execucions de reparació i renovació d'edificis o parts dels mateixos que siguin destinades a vivendes. Vivendes que:

- 1) Faci més de dos anys de la seva construcció o rehabilitació.
- 2) El destinatari d'aquests serveis cal que actuï com a consumidor final i que usi la vivenda a nivell particular (Encara que sigui de lloguer). També serà aplicable quan el destinatari sigui una comunitat de propietaris.
- 3) Que el empresari no aportï més del 40% (33% fins 31/08/12) dels material aportat.

No serà aplicable quan els propietaris de les vivendes les destinin al seu lloguer.
Dins d'aquests serveis podem englobar paletes, pintors, electricistes, fusters, etc...

Venta amb instal·lació de mobles de cuina, banys i armaris empotrats

També s'aplica el tipus reduït a les vendes amb instal·lació de mobles de cuina i bany i armaris empotrats en edificis de nova construcció o que siguin objecte de rehabilitació, que siguin conseqüència de contractes directament formalitzats entre promotor i contractista. Cal que es tracti d'una venda amb instal·lació en vivendes de nova construcció o rehabilitades, i que es realitzin producte d'una contractació entre promotor i contractista. No hi ha doncs lloc a les subcontractacions.

Desenvolupat per Francesc Alcaraz.
GABINET CASAS OBON S.L.P. Assessors d'Empreses