

BOLETÍN INFORMATIVO Nº 12/2012

¿QUÉ SE CONSIDERA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA A EFECTOS FISCALES?

Según la nueva redacción del artículo 20.Uno.22º LIVA son **obras de rehabilitación** de edificaciones las que reúnen los siguientes requisitos:

- Que el objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando **más del 50% del coste total del proyecto de las obras se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.**

La exigencia de este requisito no hace sino dotar a de rango normativo a la doctrina administrativa reflejada por la Dirección General de Tributos en Consultas Vinculantes de fecha 19 de febrero de 2008 (nº V2452-08) y 30 de marzo de 2009 (nºV0626-09) entre otras, y de esta forma se concreta cuantitativamente el requisito de la normativa anterior que expresaba que las obras debían tener por objeto "principalmente" la reconstrucción de la edificación.

- Que **el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 % del precio de adquisición de la edificación** si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

Esta exclusión del valor del suelo vino determinada ya por el Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de abril de medidas de impulso a la actividad económica, y que venía a facilitar el cumplimiento de los requisitos a un mayor número de actuaciones de rehabilitación de edificaciones.

¿Qué son estas obras análogas o conexas a las de rehabilitación?

La nueva normativa detalla que se considerarán obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:

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

Se trata pues de obras muy vinculadas a modificaciones estructurales o de elementos sustanciales de la construcción (extensión de la superficie, reparación de fachadas, instalación de elevadores, eliminación de barreras arquitectónicas, etc...)

Por otro lado la ley también procede a concretar que se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisoluble y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

- Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.

- Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
- Las obras de rehabilitación energética.
- Constituyen pues estas obras un complemento a las obras de rehabilitación, y permiten finalizarlas y otorgarles el oportuno acabado.

Reiteramos que todo lo definido anteriormente como obras de rehabilitación (conexas o análogas) determina la aplicación del tipo reducido de IVA, que será el 10%.