

Madrid, 1 de octubre de 2012

Estimado/a Presidente/a:

Informamos, como hacemos habitualmente, sobre distintos asuntos que competen a las Comunidades de Propietarios esperando que la información le sea de utilidad. Atentamente,

Gestin, S.A.P

ASUNTO: MODIFICACIÓN IVA E IRPF Y REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN POR LA AGENCIA TRIBUTARIA.

MODIFICACIONES IVA

- Tipo general: aumenta del 18% al 21% (aplicable a partir del 1 de septiembre de 2012).
- Tipo reducido: aumenta del 8% al 10% (aplicable a partir del 1 de septiembre de 2012).
- Tipo súper reducido: 4%.
- Se incrementa el porcentaje del coste de los materiales utilizados, del 33 hasta el 40%, para considerar como entregas de bienes a las ejecuciones de obra que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones.
- La compra de vivienda, cuyo tipo impositivo se redujo el año pasado, se ha aumentado, pasando del 4% al 10%, aplicable desde 1/1/2013 por lo que hasta esa fecha seguirá siendo aplicable el 4%.
- Los alquileres de vivienda con opción a compra suben del 8 al 10%.
- Las ejecuciones de obra de renovación y reparación suben del 8 al 10%, al igual que la rehabilitación de edificios destinados a vivienda.
- La construcción de garajes en elementos comunes de comunidades de propietarios de viviendas, cuando cumplan una serie de requisitos, también sube del 8 al 10%.

MODIFICACIONES IRPF

El porcentaje de retención sobre rendimientos de actividades profesionales pasa del 15% al 19%. De forma transitoria hasta el 31 de agosto de 2012 será aplicable el 15% y, a partir del 1 de septiembre de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2013, el 21%. Sin embargo para determinadas actividades y para contribuyentes que inicien la actividad profesional, el tipo será del 9% (antes 7%).

REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN POR LA AGENCIA TRIBUTARIA

La Agencia Tributaria de Madrid, está procediendo al requerimiento de información y diligencia de constancia de hechos, a las Comunidades de Propietarios.

Habilita dicha actuación la Ley General Tributaria, que le confiere la competencia necesaria para llevar a efecto dichas actuaciones, siempre que se refieran a datos e información con trascendencia tributaria, por lo que se deberá colaborar con la Agencia Tributaria, como obligación legal a la que están sometidos todos los obligados tributarios, entre los que figuran las Comunidades de Propietarios, como sujeto tributario.

Dada cuenta, la especial calificación jurídica de las Comunidades de Propietarios, sujetos sin personalidad jurídica, pero que pueden tener actividades económicas, por ejemplo el arrendamiento de una cubierta para telefonía móvil, arrendatario de un local, o parte de una fachada para anuncios publicitarios, existe la obligación legal de presentar toda la documentación referente al IVA, que requiera la Agencia Tributaria. Igualmente están en esta situación las comunidades de propietarios que hayan emitido certificados de los gastos soportados para la desgravación del IVA correspondiente por parte de los profesionales y empresas que tengan su sede en los respectivos edificios o certificados para la desgravación en el IRPF de los comuneros de su parte correspondiente a obras de rehabilitación.

Para los supuestos de que la actividad económica, suponga ingresos a la Comunidad de Propietarios, pero que dichos ingresos no estén sujetos al IVA, como por ejemplo el arrendamiento de una vivienda, se deberá aportar el Modelo 184, si la Agencia así lo requiere.

El requerimiento que está realizando actualmente la Agencia Tributaria a las Comunidades de Propietarios se enmarca en una campaña de persecución del fraude, principalmente dirigido a descubrir ingresos no declarados por los contratistas de obras que trabajan para Comunidades de Propietarios. Hacienda está enviando una carta-tipo a todas las comunidades requiriendo toda la información posible. Dado que las Comunidades pueden realizar o no actividades económicas como arrendamientos, es por lo que Hacienda requiere documentos que unas Comunidades poseerán pero otras no. Así, los libros e información relativa al IVA, sólo la tendrán las comunidades que tengan ingresos con IVA, como arrendamiento de fachadas, azotea, antigua vivienda de portería a una empresa o profesional, etc, pero no las que tengan arrendamientos exentos de IVA, como las que arrienden por ejemplo la antigua vivienda de portería para uso de vivienda.

Por ello la documentación que Hacienda requiere es genérica, y puede ser que la Comunidad no la tenga porque no exista la obligación legal de tenerla. Si se tiene la documentación se aporta o entrega a la Agencia Tributaria, y si no se posee, se pone así de manifiesto a la referida Agencia Tributaria, y se explica la razón de ellos (en general, que no existe la obligación legal de llevanza o tenencia de esa documentación).

Si el plazo conferido por la Agencia Tributaria, para la aportación de la documentación requerida, normalmente diez días, es insuficiente, se podrá pedir por escrito la prórroga de dicho plazo, que normalmente se concede por la Inspección. Asimismo, puede ser conveniente personarse en la unidad de inspección para solicitar una aclaración o concreción del alcance del requerimiento de información, para determinar que documentación exactamente están solicitando, ya que según nos consta, algunos requerimientos son un modelo tipo y genérico.