

Madrid, 2 de enero de 2012

Estimado Presidente.

Le informamos a continuación sobre modificaciones legales tanto de tipo fiscal como urbanístico que afectan a las Comunidades de Propietarios. Le mantendremos asesorado e informado puntualmente sobre estos y otros temas que a lo largo del año sean de utilidad.

Aprovechamos la ocasión para desearle un feliz año 2012. Atte.

**Gestinsap**

### **FISCAL : Modificaciones modelos 347,**

El BOE del 26 de noviembre publicaba el RD 1615/2011 de 14 de noviembre, que modifica el Reglamento de actuaciones tributarias y otras normas, modificando aspectos de determinadas obligaciones formales, principalmente del modelo 347 de declaración de operaciones con terceras personas.

#### **Modificaciones relativas al modelo 347**

Las modificaciones se centran en la declaración de operaciones con terceras personas, en varios puntos:

- La declaración, aunque sigue siendo anual, va a contener información desglosada por trimestres.
- Las personas y entidades en atribución de rentas (como las comunidades de propietarios en algunos casos) han de presentar el modelo 347 únicamente por las operaciones por las que emitan factura.
- No tienen la obligación de presentar este modelo las personas y entidades obligados a presentar modelo con la información de los libros registro (modelo 340).
- No hay que declarar las operaciones por las que no haya obligación de expedir factura o existiendo, no haya obligación de consignar los datos del destinatario de la operación.
- La obligación de declaración nacerá respecto de las operaciones cuando hayan de registrarse en los libros.
- Si se producen modificaciones de la base imponible las cantidades se imputarán a los trimestres en los que se produzcan las modificaciones.

En este aspecto debemos recordar que están obligadas a la presentación de este modelo las personas o entidades que realicen actividades económicas. Y que la actividad de arrendamiento se considera a estos efectos una actividad económica. Y además la normativa establece que han de consignarse todas las operaciones, tanto las sujetas como las exentas o no sujetas. A pesar de ello **no** hay que declarar las operaciones sobre las que no hubiera obligación de expedir factura o “*los arrendamientos de bienes exentos del IVA realizados por personas físicas o entidades sin personalidad jurídica al margen de cualquier otra actividad empresarial o profesional*”.

### **URBANISTICO: Ordenanza sobre conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones**

El día 26 de Diciembre de 2011, se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones (OCRERE), por la que se introducen cambios en la regulación de la ITE, que **entrarán en vigor el próximo día 1 de enero de 2012**

Entre otras novedades, se han introducido cambios tales como:

- 1.- Se amplían los aspectos a revisar en la inspección, debiéndose prestar atención, además, al estado de conservación de los elementos de **accesibilidad** ya existentes, y también al **ornato** de la fachada (Art. 6 OCRERE). La definición a los efectos de la ITE, de los conceptos de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato público se recoge en el artículo 7 de la Ordenanza.
- 2.- También se incorporará al contenido de las inspecciones la información sobre el comportamiento térmico del edificio (Art. 19.4 OCRERE), sin que afecte al resultado favorable o desfavorable de aquellas.  
En los formularios se especifica que *sólo es necesario realizar el cálculo completo si el edificio tiene USO RESIDENCIAL clase VIVIENDA en más del 50% de la superficie útil*, excluido el garaje. Para dicho cálculo se seguirá el modelo utilizado por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) de donde deberán consultarse los coeficientes a utilizar.
- 3.- En las inspecciones favorables no se admitirán informes complementarios adjuntos u otro tipo de documentación en los que se deduzca la existencia de daños o deficiencias (Art. 19.2 OCRERE). Por tanto, en este caso sólo es necesario aportar el impreso, que incluirá el plano parcelario de emplazamiento y la ficha de comportamiento térmico. Estos cambios obligan a la modificación de los impresos de ITE (Art. 21 OCRERE),
- 4.- Indicar que en caso de no acreditarse la realización de la ITE la nueva OCRERE prevé la posibilidad de **imponer** hasta **3 multas coercitivas** de 1.000,00, 2.000,00 y 3.000,00 euros (Art. 23 de la Ordenanza) además del correspondiente procedimiento sancionador (Art. 26 de la OCRERE).