

Tribunal Económico-Administrativo Central

Resolución 4090/2013 de 22/09/2016

Unidad resolutoria: Vocalía Quinta

IVA. Exenciones. Artículo 20.Uno.22º LIVA, redacción vigente en 2006. Rehabilitación. Tipo de obras que pueden considerarse como obras de rehabilitación.

Se discute la calificación de las obras realizadas a efectos del IVA, respecto de lo cual, el TEAC establece dos criterios que destacamos.

Fundamentos de derecho

SEGUNDO... El argumento del órgano liquidador para considerar la operación sujeta al concepto TPO del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es que el coste de las obras que tienen el carácter de obras de rehabilitación no ha superado el mínimo establecido en la normativa para considerar la operación sujeta y no exenta del IVA.

... Centrada la cuestión en determinar el significado y alcance de la expresión "obras de rehabilitación"...

Es criterio reiteradamente sostenido por este TEAC, en relación con la normativa vigente en el momento en que se produce el hecho imponible, que sólo las obras que afecten a la estructura del edificio, fachadas y tejados pueden considerarse como obras de rehabilitación, incluyéndose en el concepto de "otras análogas" al que se refiere el mismo artículo a las destinadas a la consolidación y saneamiento de los cimientos de la edificación, o los drenajes efectuados para preservar los muros de humedades, pero que en ningún caso comprende, las de albañilería y demoliciones de tabiques, cambio de soleras y alicatados, fontanería, electricidad, carpintería, pintura, instalaciones de servicios y redes generales, etc.

Cuando existe un contrato único de ejecución de obras o un proyecto general de la obra, la calificación como "obras de rehabilitación" debe hacerse para el conjunto de la obra, atendiendo a que la prestación principal, definida normalmente así por su coste relativo, tenga por objeto la consolidación y tratamiento de la estructura, fachadas, cubiertas u otras análogas; así, en caso de que las obras afecten a alguno de los elementos sustanciales referidos en el artículo 20.Uno.22º de la LIVA, debe tomarse en consideración el coste conjunto de las actuaciones llevadas a cabo.

Pero, incluso en estos términos, es exigible que la prestación principal se refiera a obras de rehabilitación en los términos en que las define la LIVA.

Es cierto que el porcentaje del 50% requerido por la normativa tras la modificación operada en 2007, para considerar que unas obras de rehabilitación lo son si las obras relativas a los elementos estructurales alcanzan el 50% del coste total de las obras, no existía en el ejercicio 2006 que examinamos; no obstante, el criterio del TEAC de considerar que debe atenderse a la prestación principal del contrato para ver si en su conjunto las obras son de rehabilitación, tiene la misma función y atiende al mismo objetivo que ese porcentaje posteriormente fijado del 50%.