

Reformas legales, repercusión en la Comunidad

Nuevos tipos de IVA

La subida del tipo impositivo del IVA aprobado por el **Real Decreto 20/2012, de 13 de julio, y que se aplica desde el 1 de Septiembre**, afecta a las comunidades de propietarios, por la repercusión de este impuesto sobre todos los bienes y servicios que se facturan a la Comunidad. Esta repercusión es variable, dándose dos circunstancias:

- Servicios que son gravados por el Tipo General del 21% que son todos los bienes y servicios con exclusión de los que se acogen al tipo reducido.
- Servicios que son gravados al Tipo Reducido del 10% que en una Comunidad son: La facturación por consumo de "agua", y las obras de reparación, mejora y mantenimiento que cumplan los requisitos legales.

La **Ley 6/2010** introdujo el concepto de "obras conexas" a la rehabilitación, entendiendo por tales las de albañilería, carpintería, fontanería, mejora de cerramientos, instalaciones eléctricas y de agua, climatización, protección contra incendios y rehabilitación energética, siempre que sean obras que vayan unidas a las de rehabilitación. Para este caso se aplicó el tipo reducido a todo este tipo de obras, que paso de ser del 7 al 8%. Además, la Ley amplió el concepto de rehabilitación con las "obra análogas" a las de rehabilitación: adecuación estructural, refuerzo de cimientos, ampliación de superficie, reconstrucción de patios y fachadas, instalación de ascensores y elementos para salvar barreras arquitectónicas.

A partir del 1 de septiembre de 2012, para las ejecuciones de obra de renovación y reparación se aplica el 10%, al igual que la rehabilitación de edificios destinados a vivienda. Los requisitos que exige la Ley para aplicar el tipo reducido del 10%, **para obras de renovación y reparación**, son los siguientes:

- Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular, **incluyéndose las comunidades de propietarios**.
- Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras hayan concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.
- Que la aportación de material para la obra por el contratista no supere el 40% de la base imponible de la operación.

En este concepto se pueden incluir las obras de albañilería, fontanería, electricidad, pintura, carpintería, etc.

Se excluyen de esta posibilidad las facturación por "mantenimientos" contratados tales como de ascensores, motores, et... ya que esto ha sido ya resuelto por la Agencia Tributaria en una consulta vinculante y no los considera ejecución de obra.

Ante esta situación legal **aplicaremos las siguientes medidas**, a fin de adecuar la situación económica de la Comunidad, y la recaudación de las cuotas e gastos comunes a la realidad:

1º.- Nos vemos obligados a revisar los presupuestos de la Comunidad para calcular la repercusión del nuevo IVA, que supondrá un incremento del 3% en partidas generales.

2º.- Para paliar esta subida, exigiremos a los proveedores de servicios de obras de reparaciones, que cumplan las condiciones legales, **que apliquen el IVA reducido del 10%, en vez del 21%**, lo que supondrá un ahorro en estas partidas del 11%.

Con estas medidas, la subida del IVA en comunidades medianas y pequeñas, y que no tengan el consumo de agua de las viviendas en comunidad e incluida en la cuota mensual, no supondrá incremento apreciable.

En el caso de Comunidades grandes, y las que tengan el consumo de agua de las viviendas en comunidad e incluida en la cuota mensual, supondrá un incremento del orden 0,70 céntimos a 1,00 Euro, cada una de ellas en función del calculo de presupuesto que se remitirá.

Subida del agua, Tasa de basura, y Luz

Independiente de la subida del IVA, se ha producido otra subida de gastos que afectan a la Comunidad. Aguas de Jerez ha aplicado dos medidas de incremento en la facturación:

- Por un lado con fecha de efecto del 1 de Julio se aplica la subida de la Tasa Municipal de Recogida de Basura, aprobada por el Ayuntamiento el 29 de Junio pasado, y que supone un incremento evaluado de 5,00 Euros, por vivienda

TARIFA DOMESTICA aprobada para viviendas

CUOTA FIJA:

Cuota de servicio 0,3639 Euros/día (antes 0,2418 euros/día) = **INCREMENTO 3,7138 EUROS/MES** por vivienda

CUOTA VARIABLE:

(Por cada m3 hasta un máximo de 30 m3/mes) 0,2397 Euros/m3 (antes 0,1593 euros/m3.) Se establece por el Ayuntamiento con carácter general un consumo máximo de equivalente a 30 m3/mes. **INCREMENTO 2,41 Euros/mes** de media

- Por otro lado se ha regularizado la facturación, anticipando dos meses, según el comunicado que Ajemsa ha publicado: “*Le informamos que desde la recepción de la presente liquidación (JULIO), se ha procedido a adaptar las fechas de las facturas emitidas a los periodos de lecturas inmediatamente consumidos, evitando de esta forma la situación actual de retraso, de aproximadamente dos meses, entre que Ud. paga la factura y el periodo de consumo liquidado, como podrá comprobar en cualquiera de sus facturas anteriores. Esta situación de regularización conllevará un acortamiento del periodo entre emisión de liquidaciones, de tal manera que su próxima factura se emitirá aproximadamente al mes de haber recibido la anterior.*”

Por esta razón en los meses de Julio a Octubre, se pagarán recibos de agua MESUAL, en vez de bi-mensual, lo que supondrá que en este ejercicio las Comunidades que tengan el agua en comunidad pagará en vez de seis recibos, NUEVE RECIBOS, lo que provocaría un desfase importante en tesorería, si no se regulariza y REAJUSTA EL PRESUPUESTO, y la CUOTA.

Además se ha producido la **subida de la Luz** que aunque se aplica desde Abril 2012 (6% aproximadamente), por un Auto del Tribunal Supremo, que establece la regularización y refacturación del periodo de Octubre 2011 a Marzo 2011, las operadoras aplicarán mediante incremento de las facturas de Agosto a Diciembre 2012. Todo ello según información que ha remitido a todos los usuarios las operadoras del servicio, y que usted como consumidor también habrá recibido.

Reajuste del presupuesto:

Todas estas circunstancias ajenas a la Comunidad, por supuesto a la administración de la misma, nos obliga a reajustar el presupuesto y el calculo de la cuota, ya que de lo contrario acumularíamos un déficit progresivo que provocaría la falta de liquidez y la imposibilidad de afrontar los pagos. Ha de tenerse en cuenta que no supone modificación del presupuesto en si, sino de su adaptación a las circunstancias fiscales, y de las tasas repercutibles.

Por tanto hemos procedido a reajustar el presupuesto que se adjunta, con el cálculo de cuotas que se aplicará desde el MES DE OCTUBRE PROXIMO, a pesar que ya las circunstancias antes citadas están soportándose desde Septiembre.

Consideración legal de las facturas en las Comunidades

Se dan casos cada vez más escasos de falta de conciencia fiscal, para evitar pagar el IVA en las facturas que reciben las Comunidades de Propietarios, intentando ahorrar este gravamen a la Comunidad.

Hay que recordar que la Ley de Prevención del Fraude Fiscal, y los Planes de Prevención de la Agencia Tributaria, vienen recordando la obligatoriedad de las Comunidades de cumplir con su obligación de pagar el IVA, y de las responsabilidades que contraen sus órganos de gobierno y administración ante el incumplimiento de la Ley.

Además desde este año existen gastos en comunidad que son desgravables del Impuesto Sobre la Renta de las personas físicas, y que requiere la puesta a disposición de los propietarios de las facturas.

También la crisis, y la situación social creada ha provocado una conciencia social más solidaria y cumplidora de las normas fiscales, que a todo nos afectan puesto que es la fuente de ingreso del Estado y único recurso para atender la demanda social.

Los controles e inspecciones fiscales, se encaminan a este cumplimiento, por ello ya el Consejo General de los Colegios de Administradores de Fincas manifiesta ante las autoridades y usuarios que:

1) Las comunidades de propietarios administradas por un administrador de fincas colegiado, cumplen con toda la normativa fiscal que les son de aplicación. Los administradores de fincas colegiados en modo alguno son responsables de la gestión que en determinadas comunidades de propietarios puedan ser ejercidas por una persona no colegiada, y que pueda conllevar el fraude a la Hacienda Pública, y otros muchos perjuicios a los consumidores y usuarios.

2) Las comunidades de propietarios están obligadas a abonar el IVA correspondiente por los servicios que reciben, y se paga en cada factura por la adquisición de bienes o la prestación de servicios. En las facturas que se emiten a la comunidad de propietarios queda perfectamente reflejado el coste del servicio y su correspondiente IVA. En este supuesto, es responsabilidad del proveedor de los servicios, o de la empresa o profesional que ejecuta las obras de mantenimiento y conservación de los edificios, el declarar el IVA que estos trabajos generen, ya que la comunidad de propietarios tiene la obligación de abonarlo.

En el caso de que se produzca un supuesto fraude fiscal, será responsabilidad exclusiva de la empresa o profesional que facture a la comunidad, y en todo caso del Presidente de la Comunidad que ordene al administrador el pago de una factura sin los requisitos legales.

Los Colegios de Administradores de Fincas son los garantes de la excelencia y calidad profesional de sus colegiados, y para garantizar los derechos de consumidores y usuarios en materia de vivienda, evitando posibles fraudes como el aquí referenciado. La profesión de Administrador de Fincas sigue siendo una profesión colegiada.

Por nuestra parte no nos responsabilizamos de conductas que queden fuera del alcance de la Ley, y advertimos que esta no es la forma de ahorrar gastos a la Comunidad, sino precisamente todo lo contrario, crearle problemas a los propietarios integrantes.

Rafael Trujillo Marlasca

R.TRUJILLO Asesores S.L.P.®

NOTA:

Si no se recibe junto a esta información el nuevo presupuesto, no se ha revisado aún o no se ve afectada de momento.