

Las Comunidades de Propietarios ante la AEAT

Sergio Pequerul Linares

11 de junio de 2015

Índice de contenidos

1. *La relación jurídico-tributaria en las Comunidades de Propietarios*
2. *Su regulación en los Censos Tributarios*
3. *La falta de condición de contribuyente en los impuestos personales y directos (IRPF / IS) a cambio de la atribución de rentas a sus socios*
4. *Aptitud para ser sujeto pasivo en el IVA*
5. *Obligado tributario para la presentación del Modelo 347*
6. *Titular de otras obligaciones tributarias*

1. La relación jurídico-tributaria en las Comunidades de Propietarios

Configuración jurídico-tributaria

- ▶ **Artículo 35 de la Ley 58/2003, General Tributaria**
 - ▶ *1. Son obligados tributarios las personas físicas o jurídicas y las entidades a las que la normativa tributaria impone el cumplimiento de obligaciones tributarias.*
 - ▶ *4. Tendrán la consideración de obligados tributarios, en las leyes en que así se establezca, las herencias yacentes, **comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición.***

Contenido de la relación jurídico-tributaria

▶ **Artículo 19 Obligación tributaria principal**

- ▶ *La obligación tributaria principal tiene por objeto el **pago de la cuota tributaria.***

▶ **Artículo 17 La relación jurídico-tributaria**

- ▶ *1. Se entiende por relación jurídico-tributaria el conjunto de obligaciones y deberes, derechos y potestades originados por la aplicación de los tributos.*
- ▶ *2. De la relación jurídico-tributaria pueden derivarse **obligaciones materiales y formales** para el obligado tributario y para la Administración, así como la imposición de sanciones tributarias en caso de su incumplimiento.*
- ▶ *3. Son obligaciones tributarias materiales las de carácter principal, **las de realizar pagos a cuenta, las establecidas entre particulares resultantes del tributo y las accesorias.** Son obligaciones tributarias formales las definidas en el apartado 1 del artículo 29 de esta ley.*

Legitimación pasiva: Capacidad para el cumplimiento de las obligaciones tributarias

▶ Artículo 45 Representación legal

- ▶ **3.** *Por los entes a los que se refiere el apartado 4 del artículo 35 de esta ley actuará en su representación el que la ostente, siempre que resulte acreditada en forma fehaciente y, de no haberse designado representante, se considerará como tal el que aparentemente ejerza la gestión o dirección y, en su defecto, cualquiera de sus miembros o partícipes.*
- ▶ Sólo deben actuar ante la Administración tributaria **aquellos a quienes corresponde la representación de la comunidad de propietarios en el momento de la actuación administrativa.** El Administrador de Fincas no tiene tal cualidad, y, por tanto, no podría, por ejemplo, presentar una declaración tributaria informativa para subsanar los posibles errores de la anteriormente presentada por los órganos de representación de la Comunidad y, sin perjuicio, de la posibilidad de acudir a la representación voluntaria (DGT V0186-15).
- ▶ Forma de acreditación: Libro de actas en donde conste el nombramiento del **Presidente de la comunidad**

Comunidad de Propietarios versus Propietarios / Comuneros

► Posibilidad de acceso a los datos tributarios de la Comunidad de Propietarios

- Los datos informes o antecedentes obtenidos por la Administración tributaria tienen carácter reservado y no pueden ser cedidos a terceros salvo en los supuestos excepcionados por el artículo 95.1 de la Ley General Tributaria.

En tal sentido, los obligados tributarios sólo podrán solicitar certificados que se refieran a su situación tributaria. Ello supone que no podrán acceder a la información tributaria referida a otros obligados tributarios, **lo que implica que un comunero no podrá solicitar información referida a la comunidad de bienes en la que esté integrado, ya que se trata de un obligado tributario distinto a él.**

Solamente en el caso de que el comunero ostente la representación de la comunidad en alguna de las formas mencionadas en el artículo 45.3 (“Por los entes a los que se refiere el apartado 4 del artículo 35 de esta ley actuará en su representación el que la ostente, siempre que resulte acreditada en forma fehaciente y, de no haberse designado representante, se considerará como tal el que aparentemente ejerza la gestión o dirección y, en su defecto, cualquiera de sus miembros o partícipes”), podrá solicitar que se le certifique información que concierne a la comunidad, aunque la solicitud deberá hacerla en nombre y representación de dicha comunidad de bienes. **Ello supone que un comunero, aunque tenga la representación de la comunidad de bienes, no podrá solicitar que se le certifique información sobre una comunidad de bienes cuando actúa en nombre propio y sin representar a dicha comunidad.** (DGT V0186-15).

El domicilio fiscal de la Comunidad de Propietarios

▶ **Artículo 48 de la LGT**

- ▶ **1.** El domicilio fiscal es el lugar de localización del obligado tributario en sus relaciones con la Administración tributaria.
- ▶ **2.** El domicilio fiscal será:
 - ▶ **a)** Para las personas físicas
 - ▶ **b)** Para las personas jurídicas, su domicilio social, siempre que en él esté efectivamente centralizada su gestión administrativa y la dirección de sus negocios. En otro caso, se atenderá al lugar en el que se lleve a cabo dicha gestión o dirección. Cuando no pueda determinarse el lugar del domicilio fiscal de acuerdo con los criterios anteriores prevalecerá aquel donde radique el mayor valor del inmovilizado.
 - ▶ **c) Para las entidades a las que se refiere el apartado 4 del artículo 35 de esta ley, el que resulte de aplicar las reglas establecidas en el párrafo b) anterior.**

2. La regulación en los Censos Tributarios

Inclusión en el Censo de Obligados Tributarios

- ▶ **DOCUMENTACION EN LA SOLICITUD DE NIF PARA LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**
 - ▶ Original y fotocopia de la escritura o documento fehaciente del título constitutivo de la propiedad horizontal.
 - ▶ Fotocopia de la primera página del **Libro de actas debidamente diligenciado por el Registrador de la Propiedad.**
 - ▶ **Fotocopia del NIF de la persona que firme la declaración censal, que habrá de ser el Presidente de la Comunidad.** Si es el propio interesado el que comparece ante la Administración Tributaria, no será precisa la aportación de fotocopia del NIF, siempre que autorice a los órganos de la AEAT a efectuar la verificación de sus datos de identidad.
 - ▶ Original y fotocopia del **Acta o del documento donde se recoja el nombramiento del Presidente.**

Nota: Por razones prácticas y de agilización de la gestión censal, *si se acredita que el Libro de actas está debidamente diligenciado por el Registrador de la Propiedad*, se podrá entender que la comunidad de propietarios está constituida y se podrá asignar un NIF definitivo, sin necesidad de que se aporte el título constitutivo.

En cambio, si solo se aportara el documento fehaciente del título constitutivo de la propiedad horizontal, se asignará un NIF provisional hasta que se justifique la oportuna diligenciación del Libro de actas.

Inclusión en el Censo de Obligados Tributarios

- ▶ Distinción de otras Entidades del artículo 35.4 de la LGT

LETRA NIF	CLASE DE ENTIDAD
E	Herencia Yacente Comunidad de Bienes Titularidad Compartida de Explotaciones Agrarias
H	Comunidad de Propietarios
J	Sociedad Civil, con personalidad jurídica Sociedad Civil sin personalidad jurídica

Especialidad de la Comunidades de Propietarios en materia censal

- ▶ **Están exoneradas de comunicar la relación inicial de sus miembros o partícipes**
- ▶ Están exoneradas de comunicar las variaciones de sus miembros o partícipes, las comunidades de propietarios constituidas en régimen de propiedad horizontal, cuando se produzcan **variaciones relativas a los miembros o partícipes**, independientemente de que la entidad tenga o no NIF definitivo.

3. La falta de condición de contribuyente en los impuestos personales y directos (IRPF / IS) y Atribución de rentas a sus socios

El régimen de atribución de rentas como alternativa a su falta de aptitud para ser sujetos pasivos del IRPF / IS

- ▶ Las comunidades de propietarios reguladas en la Ley de Propiedad Horizontal, **comportan la existencia de una comunidad de bienes en cuanto a la obtención de rentas por la entidad**
- ▶ El artículo 8.3 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas, determina que las rentas correspondientes a las sociedades civiles, tengan o no personalidad jurídica, herencias yacentes, comunidades de bienes **y demás entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la LGT, se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes.**
- ▶ **Las entidades en régimen de atribución de rentas no estarán sujetas al Impuesto sobre Sociedades (Artículo 87.3 LIRPF)**

El régimen de atribución de rentas como alternativa a su falta de aptitud para ser sujetos pasivos del IRPF / IS

▶ **CONTENIDO DEL RÉGIMEN DE LAS ERA** (artículos 88 y 89 LIRPF)

- Artículo 88.

“Las rentas de las entidades en régimen de atribución de rentas atribuidas a los socios, herederos, comuneros o partícipes tendrán la naturaleza derivada de la actividad o fuente de donde procedan para cada uno de ellos”.

- Artículo 89.

“1. Para el cálculo de las rentas a atribuir a cada uno de los socios, herederos, comuneros o partícipes, se aplicarán las siguientes reglas:

*1.ª Las rentas se determinarán **con arreglo a las normas de este Impuesto**, y no serán aplicables las reducciones previstas en los artículos 23.2, 23.3, 26.2 y 32 de esta Ley, con las siguientes especialidades:
(...).*

2. Estarán sujetas a retención o ingreso a cuenta, con arreglo a las normas de este Impuesto, las rentas que se satisfagan o abonen a las entidades en régimen de atribución de rentas, con independencia de que todos o alguno de sus miembros sea contribuyente por este Impuesto, sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades o contribuyente por el Impuesto sobre la Renta de no Residentes. Dicha retención o ingreso a cuenta se deducirá en la imposición personal del socio, heredero, comunero o partícipe, en la misma proporción en que se atribuyan las rentas.

*3. Las rentas se atribuirán a los socios, herederos, comuneros o partícipes según las normas o pactos aplicables en cada caso y, si éstos no constaran a la Administración tributaria en forma fehaciente, se atribuirán por partes iguales.
(...)”.*

El régimen de ERA en concreto

▶ **Calificación de algunas rentas**

▶ *Indemnización por daños en los bienes de la Comunidad de Propietarios*

La Dirección General de Tributos viene manteniendo el criterio (consultas nº 2081-01, VI998-05, VI669-07, V0117-10, VI058-11, VI869-11, V0824-13, VI171-14 y V0037-15, entre otras) **que en la medida que la indemnización percibida coincide con el coste de reparación no procede computar ganancia o pérdida patrimonial alguna**; variaciones patrimoniales que sí se producen cuando no se da esa equivalencia entre indemnización y coste de reparación.

Por tanto, en cuanto el coste de las reparaciones que se realicen se corresponda con el importe indemnizatorio percibido no se produciría ganancia o pérdida patrimonial, circunstancia que no se podría afirmar respecto al importe o parte del mismo que no se destine a realizar las reparaciones que se indemnizan.

El régimen de ERA en concreto

- ▶ Calificación de algunas rentas
 - ▶ **Cesión de uso de una zona común de la Comunidad de Propietarios**

Las rentas derivadas del arrendamiento de zonas comunes constituyen **rendimientos del capital inmobiliario**, según lo dispuesto en el artículo 22 de la LIRPF, según el cual *“tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre los mismos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza.”* (DGT V0725-15)

El régimen de ERA en concreto

▶ **Calificación de algunas rentas**

▶ ***Subvención concedida a favor de la Comunidad de Propietarios***

La subvención tiene la **consideración de ganancia o pérdida patrimonial**, en cuanto se corresponde con el concepto que de las mismas establece el artículo 33.1 de la LIRPF, según el cual “*son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos*”.(DGT V0725-15)

Imputación Temporal: Las ganancias patrimoniales derivadas de ayudas públicas se imputarán al período impositivo en que tenga lugar su **cobro**, sin perjuicio de las opciones previstas en las letras g) (por los defectos estructurales de construcción de la vivienda habitual y destinadas a su reparación podrán imputarse por cuartas partes), i) (Las ayudas incluidas en el ámbito de los planes estatales para el acceso por primera vez a la vivienda en propiedad, percibidas por los contribuyentes mediante pago único en concepto de Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE) y j) (otorgadas por las Administraciones competentes a los titulares de bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español inscritos en el Registro general de bienes de interés cultural)de este apartado

El régimen de ERA en concreto

▶ **Calificación de algunas rentas**

- ▶ *Rendimientos derivados de depósitos y otros productos bancarios contratados por la Comunidad de Propietarios*

La comunidad de propietarios debe determinar la renta total de la entidad y la atribuible a cada copropietario como **rendimientos del capital mobiliario (DGT V2035-14)**

El régimen de ERA en concreto

- ▶ **Momento temporal para la determinación de la renta atribuible**
 - ▶ La Comunidad de Propietarios debe atribuir a los miembros de la misma **en el momento que corresponda de acuerdo con las reglas de imputación**, siendo irrelevante que con posterioridad dejen de ser miembros de la misma (DGT V2500-14)

Información a la Administración de la Renta obtenida y de su imputación: el Modelo 184

► **Determinación de la renta en la Comunidad de Propietarios y de los rendimientos a atribuir a cada partícipe o comunero: Declaración Informativa Modelo 184:**

En desarrollo del artículo 90 de la Ley del Impuesto, el artículo 70 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas dispone:

“1. Las entidades en régimen de atribución de rentas mediante las que **se ejerza una actividad económica**, o cuyas **rentas excedan de 3.000 euros anuales**, deberán presentar anualmente una declaración informativa en la que, además de sus datos identificativos y, en su caso, los de su representante, deberá constar la siguiente información:

a) **Identificación, domicilio fiscal y número de identificación fiscal de sus socios, herederos, comuneros o partícipes**, residentes o no en territorio español, incluyéndose las variaciones en la composición de la entidad a lo largo de cada período impositivo.

b) **Importe total de las rentas obtenidas por la entidad y de la renta atribuible a cada uno de sus miembros**

c) **Bases de las deducciones.**

d) **Importe de las retenciones e ingresos a cuenta soportados por la entidad y los atribuibles a cada uno de sus miembros.**

e) **Importe neto de la cifra de negocios** de acuerdo con el artículo 191 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre.

2. **Las entidades en régimen de atribución de rentas deberán notificar por escrito a sus miembros la información a que se refieren los párrafos b), c) y d) del apartado anterior.** La notificación deberá ponerse a disposición de los miembros de la entidad en el plazo de un mes desde la finalización del plazo de presentación de la declaración a que se refiere el apartado 1 anterior.”

Presentación del Modelo 184

- ▶ Determinación de la renta en la Comunidad de Propietarios y de los rendimientos a atribuir a cada partícipe o comunero. Declaración Informativa **Modelo 184:**
 - ▶ **Plazo de presentación:** Durante el mes de febrero respecto de las rentas obtenidas en el año natural anterior
 - ▶ **Forma de presentación:** Con Certificado Electrónico

4. Aptitud para ser sujeto pasivo en el IVA

La Comunidad de Propietarios como sujeto pasivo del IVA.

➤ Artículo 84 LIVA Sujetos pasivos

Tres. Tienen la consideración de sujetos pasivos las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, careciendo de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptible de imposición, cuando realicen operaciones sujetas al Impuesto.

- ▶ Criterio de la DGT: La consideración de la comunidad de bienes con la que se pretende el ejercicio de la actividad consistente en XXXXX como sujeto pasivo del impuesto requiere que **las operaciones que han de efectuarse se puedan entender referidas a una actividad empresarial ejercida por ella y no por sus miembros o comuneros.** Para ello, sería necesario que las operaciones, y el riesgo o ventura que de ellas derive, se refiriese a la citada entidad de forma indiferenciada, y no a sus miembros o componentes, así como que la normativa sustantiva de la actividad por desarrollar sea tal que permita su ejercicio a través de una entidad con esta configuración.

En caso de que las operaciones, se refieran a los miembros o componentes de la entidad, de manera que sean éstos los que asuman las consecuencias empresariales de las mismas, y no la entidad o conjunto de componentes de ésta, no se podrá considerar existente una entidad que, por sí misma, y con independencia de sus miembros, tenga la condición de sujeto pasivo del impuesto.

- ▶ En caso contrario, es decir, si **hay una ordenación conjunta de medios y una asunción igualmente conjunta del riesgo y ventura de las operaciones,** deberá considerarse que la entidad de que se trate, sociedad civil o comunidad de bienes, tiene la condición de sujeto pasivo del tributo, viniendo obligada al cumplimiento por sí misma de las obligaciones que establece el artículo 164 de la Ley 37/1992

La Comunidad de Propietarios como sujeto pasivo del IVA.

➤ CRITERIO GENERAL:

Las comunidades de propietarios, con carácter general, **no reúnen los requisitos establecidos por la normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido para atribuirles la condición de empresarios o profesionales.** Es criterio reiterado de la Dirección General de Tributos que la actividad que realizan, que se concreta en la adquisición de los bienes y servicios necesarios para el mantenimiento, utilización, funcionamiento, etc., de los bienes, elementos, pertenencias y servicios comunes, y en la distribución de los gastos efectuados por tal concepto entre los miembros de la misma, **no constituye una actividad de carácter empresarial o profesional a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido.**

Dichas comunidades tienen, por tanto, la condición de consumidores finales a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, no pudiendo repercutir dicho Impuesto sobre los comuneros con ocasión del cobro de las derramas que efectúan a los mismos, ni deducir las cuotas del Impuesto soportadas en la adquisición de bienes o servicios.

Sin embargo, este criterio general no obsta para que dichas comunidades de propietarios puedan efectivamente desarrollar actividades empresariales a título oneroso adquiriendo, por ello, la condición de sujetos pasivos del Impuesto.

Por otra parte, las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido que la comunidad de propietarios soporte como consecuencia de la adquisición de bienes y servicios que se vayan a destinar a una actividad sujeta y no exenta al IVA serán deducibles, cumpliendo los requisitos establecidos en el capítulo I del título VIII de la Ley 37/1992.

Sin embargo, las cuotas soportadas como consecuencia de la adquisición de bienes y servicios que no se vayan a destinar a la citada actividad económica no serán deducibles.

La Comunidad de Propietarios como sujeto pasivo del IVA.

- **CONDICIÓN DE SUJETO PASIVO.**
- Las comunidades de propietarios tendrán la condición de empresarios cuando **ordenen un conjunto de medios personales y materiales**, con independencia y bajo su responsabilidad, para desarrollar una actividad empresarial o profesional, mediante la **realización continuada de entrega de bienes o prestaciones de servicios, asumiendo el riesgo y ventura que pueda producirse en el desarrollo de la actividad**, así como, en todo caso, **cuando realicen una o varias prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo**
- Una Comunidad de Propietarios que arrienda un inmueble a terceros parte de los elementos comunes de la misma (fachada, cubiertas, etc) es SUJETO PASIVO de dichas operaciones.
- Se han realizado por parte de un tercero arrendatario unas obras de cerramiento y posterior remodelación de unas terrazas. Al tener las terrazas la consideración de elementos comunes del edificio, la comunidad de propietarios, **para conceder su preceptiva autorización en relación con la realización de dichas obras, adoptó el acuerdo de exigir el cobro** de un importe en concepto de precio o canon al consultante: La comunidad de propietarios tendrá la condición de empresario o profesional a estos efectos y realizará una prestación de servicios sujeta al Impuesto (DGT 1448-10)

La Comunidad de Propietarios como sujeto pasivo del IVA.

➤ **Derecho a deducir las cuotas soportadas:**

El artículo 94, apartado uno, número 1º, de la Ley 37/1992, establece lo siguiente:

*“Uno. **Los sujetos pasivos** a que se refiere el apartado uno del artículo anterior podrán deducir las cuotas del Impuesto sobre el Valor Añadido comprendidas en el artículo 92 en la medida en que los bienes o servicios, cuya adquisición o importación determinen el derecho a la deducción, **se utilicen por el sujeto pasivo en la realización de las siguientes operaciones:***

1º. Las efectuadas en el ámbito espacial de aplicación del Impuesto que se indican a continuación:

*a) **Las entregas de bienes y prestaciones de servicios sujetas y no exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido.**”*

La Comunidad de Propietarios como sujeto pasivo del IVA.

- **Obligaciones del sujeto pasivo:** La condición de sujeto pasivo del tributo determina el deber de cumplir por sí misma con las obligaciones que establece el artículo 164 de la Ley 37/1992, que dispone lo siguiente:

“Artículo 164.- Obligaciones de los sujetos pasivos.

Uno. Sin perjuicio de lo establecido en el Título anterior, los sujetos pasivos del Impuesto estarán obligados, con los requisitos, límites y condiciones que se determinen reglamentariamente, a:

*1º. **Presentar declaraciones relativas al comienzo, modificación y cese de las actividades** que determinen su sujeción al Impuesto.*

*2º. **Solicitar de la Administración el número de identificación fiscal** y comunicarlo y acreditarlo en los supuestos que se establezcan.*

*3º. **Expedir y entregar factura** de todas sus operaciones, ajustada a lo que se determine reglamentariamente.*

*4º. **Llevar la contabilidad y los registros** que se establezcan, sin perjuicio de lo dispuesto en el Código de Comercio y demás normas contables.*

*5º. **Presentar periódicamente o a requerimiento** de la Administración, información relativa a sus operaciones económicas con terceras personas.*

*6º. **Presentar las declaraciones-liquidaciones** correspondientes e ingresar el importe del Impuesto resultante.*

*Sin perjuicio de lo previsto en el párrafo anterior, los sujetos pasivos deberán presentar una **declaración-resumen anual**.”.*

La Comunidad de Propietarios como destinatario de operaciones sujetas al IVA.

➤ Operaciones con IVA SOPORTADO para ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios :

➤ Tipo del 10 por ciento a las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) 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.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por ciento de la base imponible de la operación.

➤ Se entenderá que una edificación se destina a vivienda cuando al menos el 50 por ciento de la superficie construida se destine a dicha finalidad. Las operaciones en las que no concurra lo expuesto anteriormente tributarán al tipo impositivo del 21 por ciento.

➤ La Dirección General tiene establecidos los siguientes criterios:

a) Los servicios de mantenimiento consisten, en general, en la inspección técnica, revisión, realización de determinadas tareas de conservación y puesta a punto de las correspondientes instalaciones y, en su caso, la sustitución de piezas de muy escaso valor. Dicho servicio se presta de forma continuada en el tiempo, mediante la visita periódica y, generalmente, programada a las correspondientes instalaciones. La contraprestación se articula mediante pagos periódicos, normalmente, de carácter mensual, trimestral o anual.

De acuerdo con lo anterior, las operaciones de mantenimiento periódico de instalaciones y servicios en edificios de viviendas, no tienen la consideración, a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, de ejecuciones de obra, condición indispensable para la aplicación del tipo impositivo del 10 por ciento, previsto en el artículo 91.Uno.2.10º de la Ley 37/1992. Dichas operaciones, que tienen la consideración de prestaciones de servicios, tributan por el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo del 21 por ciento.

b) Tributarán por el Impuesto sobre el Valor Añadido al tipo impositivo del 10 por ciento las ejecuciones de obra que tengan por objeto la realización de obras de instalación y renovación o reparación de sistemas e instalaciones, que no tengan carácter periódico, y sean realizados en edificios de viviendas para propietarios o la comunidad de propietarios de las mismas, siempre se cumplan además los requisitos establecidos en el artículo 91, apartado uno.2, número 10º, de la Ley 37/1992 y de acuerdo con los criterios contenidos en el apartado 1 de la presente contestación.

*5. Obligado tributario en la presentación del
Modelo 347*

Obligado tributario en la presentación del Modelo 347

- ▶ **Obligación de informar sobre las operaciones con terceras personas: MODELO 347**
 - ▶ Las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, así como las **entidades a que se refiere el artículo 35.4** de la LGT que **desarrollen actividades empresariales o profesionales**, deberán presentar una declaración anual relativa a sus operaciones con terceras personas.
 - ▶ Las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de junio sobre la propiedad horizontal incluirán también en la declaración anual de operaciones con terceras personas las adquisiciones en general de bienes o servicios **que efectúen al margen de las actividades empresariales o profesionales, incluso aunque no realicen actividades de esta naturaleza**. Esta obligación **NO** alcanzará a las siguientes operaciones:
 - ▶ Las de suministro de energía eléctrica y combustibles de cualquier tipo con destino a su uso y consumo comunitario.
 - ▶ Las de suministro de agua con destino a su uso y consumo comunitario.
 - ▶ Las derivadas de seguros que tengan por objeto el aseguramiento de bienes y derechos relacionados con zonas y elementos comunes.
 - ▶ No estarán obligados a presentar la declaración anual:
 - ▶ Los obligados tributarios que no hayan realizado operaciones que en su conjunto, respecto de otra persona o entidad, hayan superado la cifra de **3.005,06** euros durante el año natural correspondiente
 - ▶ Como excepción a la regla general, las entidades a las que sea de aplicación la Ley 49/1960, de 21 de junio sobre la propiedad horizontal, suministrarán toda la información que vengan obligados a relacionar en su declaración anual, sobre una base de cómputo anual
 - ▶ Plazo de presentación: Mes de FEBRERO
 - ▶ Formas de presentación
 - ▶ Certificado electrónico
 - ▶ Pre-declaración con envío SMS (número de registros < 15)
 - ▶ Soporte DVD ((número de registros < 10,000,000)

6. Titular de otras obligaciones tributarias

Obligación de practicar retención a cuenta del IRPF y del IS

- ▶ **Existirá obligación de practicar retención o ingreso a cuenta cuando**
 - ▶ **el destinatario de la factura sea una comunidad de bienes o una comunidad de propietarios**, con independencia de la actividad o actividades que las mismas desarrollen. (Consulta vinculante DGT V2758-09)
 - ▶ **el perceptor sea un sujeto pasivo del IRPF, IS o IRNR**
 - ▶ **se trate de una renta sujeta a retención**

Rentas del IRPF sujetas a retención y tipos aplicables



RETENCIONES E INGRESOS A CUENTA DEL IRPF

Clase de renta	Procedencia	Tipo aplicable 2015	Tipo aplicable 2016
Trabajo	Relaciones laborales y estatutarias en general	Variable según procedimiento general (algoritmo)	Variable según procedimiento general (algoritmo)
	Pensiones y haberes pasivos del sistema público (S. Social y Clases Pasivas)		
	Pensiones de sistemas privados de previsión social		
	Pensionistas con dos o más pagadores: procedimiento especial del art. 89.A RIRPF		
	Prestaciones y subsidios por desempleo		
	Prestaciones por desempleo en la modalidad de pago único (solo reintegro prestaciones Indebidas)		
	Consejeros y administradores (de entidades cuyo importe neto cifra negocios último periodo impositivo finalizado con anterioridad al pago de rendimientos >100.000 euros) (art.101.2 LIRPF y 80.1.3ºRIRPF)	37 por 100	35 por 100
	Consejeros y administradores (de entidades cuyo importe neto cifra negocios último periodo impositivo finalizado con anterioridad al pago de rendimientos <100.000 euros) (art.101.2 LIRPF y 80.1.3ºRIRPF)	20 por 100	19 por 100
	Premios literarios, artísticos o científicos no exentos (notoria irregularidad del art. 11.1 g RIRPF)	20 por 100	19 por 100
	Cursos, conferencias, seminarios, ... (art. 80.1.4º RIRPF y 101.3 LIRPF)	19 por 100	18 por 100
	Elaboración de obras literarias, artísticas o científicas (art. 80.1.4º RIRPF y 101.3 LIRPF)	19 por 100	18 por 100
	Atrasos (art. 101.1 LIRPF)	15 por 100	15 por 100
Régimen fiscal especial aplicable a trabajadores desplazados a territorio español (art. 93.2.f LIRPF):			
Hasta 600.000 euros.....	24 por 100	24 por 100	
Desde 600.000,01 euros en adelante (retribuciones satisfechas por un mismo pagador)	47 por 100	45 por 100	
Actividades profesionales	Con carácter general	19 por 100	18 por 100
	Determinadas actividades profesionales (recaudadores municipales, mediadores de seguros...)	9 por 100	9 por 100
	Profesionales de nuevo inicio (en el año de inicio y en los dos siguientes)	9 por 100	9 por 100
	Si Rtos Integros de actividades profesionales del ejercicio anterior < 15.000 € (y, además, tal importe > [0,75 x (Rtos Integros totales aa.ee + Rtos trabajo del contribuyente, del ej. Anterior)]) (art 101.5 LIRPF)	15 por 100	15 por 100

Rentas del IRPF sujetas a retención y tipos aplicables



Clase de renta	Procedencia	Tipo aplicable 2015	Tipo aplicable 2016	MODELO RESUMEN ANUAL	CLAVE
Otras actividades económicas	Actividades agrícolas y ganaderas en general (art. 95.4 RIRPF)	2 por 100	2 por 100	190	H.01
	Actividades de engorde de porcino y avicultura (art. 95.4 RIRPF)	1 por 100	1 por 100	190	H.02
	Actividades forestales (art. 95.5 RIRPF)	2 por 100	2 por 100	190	H.03
	Actividades empresariales en EO (art. 95.6 RIRPF)	1 por 100	1 por 100	190	H.04
	Rendimientos del art. 75.2.b): cesión derecho de imagen (art. 101.1 RIRPF)	24 por 100	24 por 100	190	I.01
	Rendimientos del art. 75.2.b): resto de conceptos (art. 101.2 RIRPF)	20 por 100	19 por 100	190	I.02
Imputación Rentas por cesión derechos imagen	(art. 92.8 y D.A. 31ª.2 LIRPF, y art. 107 RIRPF)	20 por 100	19 por 100	190	J
Ganancias patrimoniales	Premios de juegos, concursos, rifas... sujetos a retención, distintos de los sujetos a GELA (101.7 LIRPF)	20 por 100	19 por 100	190	K.01
	Aprovechamientos forestales en montes públicos 101.6 LIRPF y 99.2 RIRPF)	20 por 100	19 por 100	190	K.02
Otras ganancias patrimoniales	Transmisión de Derechos de suscripción (art. 101.6 LIRPF): a partir de 1.1.2017, al 19%				
	Transmisión de acciones y participaciones en Instituciones de Inversión Colectiva (Fondos de Inversión) (art. 101.6 LIRPF)	20 por 100	19 por 100	187	C,E
Capital mobiliario	Derivados de la participación en fondos propios de entidades (art. 25.1 y 101.4 LIRPF; y 90 RIRPF))	20 por 100	19 por 100	193	A
	Cesión a terceros de capitales propios (cuentas corrientes, depósitos financieros, etc. art. 25.2 Ley)	20 por 100	19 por 100	193/194/ 196	Según modelo
	Operaciones de capitalización, seguros de vida o invalidez e imposición de capitales	20 por 100	19 por 100	188	No clave
	Propiedad intelectual, industrial, prestación de asistencia técnica (art. 101.9 LIRPF)	20 por 100	19 por 100	193	C
	Arrendamiento y subarrendamiento de bienes muebles, negocios o minas (art. 101.9 LIRPF)	20 por 100	19 por 100	193	C
	Rendimientos derivados de la cesión del derecho de explotación de derechos de imagen (art. 101.10 LIRPF) siempre que no sean en el desarrollo de una actividad económica	24 por 100	24 por 100	193	C
Capital inmobiliario	Arrendamiento o subarrendamiento de bienes inmuebles urbanos (art. 101.8 LIRPF; y 100 RIRPF)	20 por 100	19 por 100	180	No clave

Resumen de Obligaciones Tributarias

=

OBLIGACIÓN/DEBER	COMUNIDAD DE PROPIETARIOS	MIEMBROS/PROPIETARIOS
Declaraciones censales	X	
Declaración anual del IRPF o del IS		X
Retenciones	X	
Declaraciones Anuales 190 y 180	X	
Modelo 184	X	
Modelo 347	X	
Modelos IVA (303 / 390)	X	