



## En relación al RDL 9/2011, se remite contestación de don Luis Muñiz a la consulta de si se puede aplicar la reducción del IVA para el caso de los autopromotores.

"La reducción del IVA al 4% se aplica únicamente a las ENTREGAS de vivienda nueva, tal y como señala el RDL 9/2011 y no a otros supuestos.

Sin embargo, acudiendo a la propia Ley 37/1992, del IVA, encontramos que DEBEN ENTENDERSE INCLUIDAS EN EL CONCEPTO DE ENTREGAS LAS EJECUCIONES DE OBRA POR CONSTRUCCIÓN O REHABILITACIÓN en los términos del art. 8.2.1 LIVA, que establece que se considerarán entregas de bienes "Las ejecuciones de obra que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación, en el sentido del artículo 6 de esta Ley, cuando el empresario que ejecute la obra aporte una parte de los materiales utilizados, siempre que el coste de los mismos exceda del 33 % de la base imponible" (Redacción según RDL 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo).

Por tanto, en este caso, y si se cumplen las condiciones anteriores, quien ejecute la obra cargará un 4% de IVA al promotor o autopromotor de la vivienda. Si no se cumplen tales requisitos -por ejemplo, que los materiales aportados por quien ejecute la obra sean inferiores al 33% de la base imponible, o que no estemos ante un supuesto de autopromoción por no cumplir los requisitos generales establecidos en el artículo 5 de la Ley del IVA (reproduzco una consulta más abajo)-, el tipo impositivo aplicable será el 8%.

El Programa INFORMA de la AEAT recoge esta consulta sobre la figura del "autopromotor" que resulta aplicable con carácter general, si bien no se encuentra adaptada al nuevo tipo superreducido del 4%.

### 106569-PROMOTOR DE SU PROPIA VIVIENDA

Pregunta: ¿Está sujeta al Impuesto la actividad de promoción de una vivienda para uso propio?. Para que se soporte el tipo reducido del 8% ¿tiene que cumplir algún tipo de obligación formal?. ¿Cómo acredita su condición de promotor?. ¿Cómo tributa la posterior venta de parte de la edificación antes de terminar su construcción?.

Respuesta.- La promoción de una vivienda realizada por una persona física que ha de habitarla al margen y con independencia del ejercicio de una actividad empresarial o profesional no está sujeta al Impuesto. Tampoco, la adjudicación de la vivienda a dicha persona mediante la declaración de obra nueva.

El promotor de una vivienda para uso propio no tiene que cumplir obligaciones formales ni presentar declaraciones de IVA ni darse de alta en IAE.

Para que sea aplicable el tipo impositivo reducido es necesario:

- Que se trate de ejecuciones de obras.



**En relación al RDL 9/2011, se remite contestación de don Luis Muñiz a la consulta de si se puede aplicar la reducción del IVA para el caso de los autopromotores.**

---

- Que sean consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista.
- Que tengan por objeto la construcción de edificaciones destinadas principalmente a viviendas.
- Promotor de edificaciones es el propietario de los inmuebles que construye (promotor-constructor) o contrata la construcción (promotor) de las mismas para destinarlas a la venta, al alquiler o al uso propio.
- Si la promoción de la construcción del inmueble se hizo con la intención de destinarlo exclusivamente al uso propio, el promotor está actuando como consumidor final, no como empresario o profesional, por lo que su posterior transmisión no constituye la realización de un hecho imponible a efectos del IVA.

Por la misma razón, las cuotas soportadas por la construcción del inmueble no pueden ser objeto de deducción.

Normativa/Doctrina: Artículo 5 , Ley 37 / 1992 , de 28 de Diciembre de 1992" .