



OBLIGACIONES FISCALES DE UNA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ÁNGEL YAGÜE. ECONOMISTA Y ABOGADO. PROFESOR

El sistema fiscal actual, al margen de la carga impositiva que tiene, es extremadamente complejo por las obligaciones documentales y de información que se deben aportar en cualquier procedimiento administrativo. Se espera que en los dos o tres próximos años el conjunto de la administración sea electrónica por lo que muchos de los aspectos que antes se podían negociar con el actuario, ahora se deberán ‘hablar’ con el sistema Neo –el nuevo software informático que se ha instalado en los órganos tributarios-, quien responderá con mecanismos que lleven a la confusión y con ello caer en un problema como puede ser una infracción tributaria de las calificadas como graves, según estipula la legislación.

Toda ese proceso complejo que ha ido desarrollando la administración tributaria en los últimos años no está ni

más ni menos que enfocada a rentabilizar el esfuerzo informático y tecnológico que han desarrollado, pero también viene por la propia debilidad que se muestra ante la Unión Europea, con la que se debe cumplir unos objetivos de déficit público, pese a que realmente es muy difícil mantener los ingresos de la Hacienda pública en los mismos niveles que años atrás en un país que ha ido decreciendo continuamente desde el año 2007 hasta hace unos meses, y con alguna excepción sin apenas importancia positiva. En este sentido es importante concretar un dato: se están pagando prácticamente los mismos impuestos -en cuantía- que los que se abonaban en los últimos años de bonanza. Es decir, eso significa que la presión fiscal sobre cada persona, y evidentemente sobre las comunidades de propietarios, también ha ido aumentando.

Ante esta situación los analistas recurren a la denominada ‘Curva de Lacer’, indicador que marca que la subida de impuestos difícilmente logra aumentar la recaudación. ¿Por qué? Porque no es un incentivo para crear más riqueza, porque cualquier persona tiene que tributar a través del IRPF, a través del IVA, que se lleva un 21% de lo que se puede ganar realmente. En este sentido... ¿Cuántas personas no han padecido incluso el fenómeno de que si le suben el sueldo le aumentan el tipo de retención y cobran menos? Este es un ejemplo de situación que desincentiva incluso el propio progreso económico de cualquiera de ciudadano español.

Una vez analizados y comentados estos previos conviene hacer también una pequeña diferenciación entre qué es el obligado tributario, quién es el contribuyente y quién es el sujeto pasivo del impuesto. Muchas veces son la misma persona, pero en ocasiones, y más en el caso de las comunidades de propietarios, no tienen por qué serlo. No sé es ‘obligado tributario’ para retener las facturas que, por ejemplo, emitan los profesionales en caso de las comunidades de propietarios, pero tampoco son contribuyentes. Realmente, el contribuyente es el profesional que nos ha emitido la factura.

En el caso del IVA las comunidades de propietarios son sujetos pasivos porque realmente están recibiendo el IVA, pero el contribuyente es al final quien lo abona. Y no sé es ‘obligado tributario’ porque a no ser que realicemos actividades económicas dentro de la comunidad de propietarios, no hay obligación de presentar ningún tipo de modelo fiscal.

En el caso del IVA, por ejemplo, se ve muy claro: el sujeto pasivo es el empresario, que para él el impuesto es neutro, recaudo en realidad, soporte por un lado y repercuta, y la diferencia se la ingreso a Hacienda. Pero el que lo está pagando es el consumidor final.

Las comunidades de propietarios, según el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, no tienen personalidad jurídica propia, por lo que se asimilan a las comunidades de bienes y a las herencias adyacentes. Por lo tanto no son contribuyentes ni del IRPF ni del impuesto de sociedades.

Asimismo, con el IVA se produce una situación que puede considerarse conflictiva desde el punto de vista de si seremos sujetos pasivos de IVA o no lo seremos, que es si la comunidad de propietarios desarrolla alguna actividad económica. Por ejemplo, tener un local arrendado o incluso ahora, que es muy habitual en las grandes urbanizaciones, las pistas de pádel, pues se podría considerar una actividad económica. Pero la propia Dirección General de Tributos ya ha precisado que realmente “el alquiler de bienes inmuebles no se considera actividad económica si no tiene un local absolutamente afecta a actividades económicas y, al menos, a una persona empleada.

Ese desarrollo de la actividad de cara al IVA no está alejado de

confusiones. Por ejemplo, si alquilamos una vivienda para portería o se le está dando al portero que vive en la finca como una forma más de remuneración, evidentemente las viviendas no son un hecho imponible en el IVA.

Otra posibilidad es que se alquile un local comercial. ¿Se tiene a una persona empleada el 100% de su tiempo para la gestión del local comercial? En este sentido Hacienda da una de cal y otra de arena. De hecho, lo que explica es que si no se tiene a una persona empleada no es una actividad económica, lo que hasta cierto punto puede beneficiar porque se sigue evitando la obligación fiscal de tener que presentar el modelo 303 y su resumen, que es el 390, con respecto al IVA.

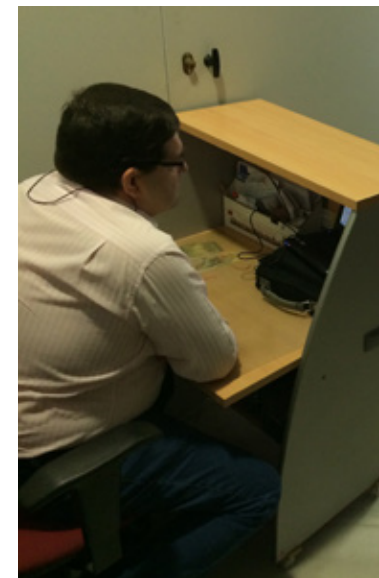
Estos son los dos requisitos. Dice el desarrollo de actividad que tiene que tener un local exclusivamente afecto y que, para llevar a cabo esa actividad, es decir, si alquilamos por ejemplo las pistas de pádel, debe haber una persona encargada todos los días de llevar el planning, gestión y cobro. Si eso ocurre, que sería difícil salvo en urbanizaciones tremendamente elitistas, sí se presenta un supuesto de actividad económica.

Además, si Hacienda ha creado cierta confusión, el Tribunal Económico Administrativo Central precisa algo que todavía es mucho más extraño que, no es ni más ni menos, que tiene que acreditarse que la carga de trabajo de esa persona es solamente para ese alquiler. Dice textualmente: “generar actividad no justifica tener empleado y local, en dicho caso se entenderá que esto se tiene sólo para aparentar que hay una actividad económica, sin que ésta exista realmente”.

Y en este caso, ¿cómo puedo acreditar que la persona que tengo en conserjería también se dedica a las labores de alquilar las pistas de pádel o la azotea para una antena de telefonía móvil? ¿Es una actividad económica? Hasta hace poco tiempo Hacienda decía que sí.

Este problema, derivado de la Resolución de Tribunal Económico Administrativo, no nace para las comunidades de propietarios, nace porque las empresas, las sociedades mercantiles que arrendaban locales o inmuebles querían aplicarse el tipo reducido de empresa de reducida dimensión: muchas sociedades son muy pequeñas, no cumplen los requisitos de gran empresa, ni lo van a cumplir nunca porque no superan el millón de euros de facturación, con lo cual nos encontramos con que estas empresas tenían el tipo reducido de las empresas de reducida dimensión.

Hacienda detecta esta situación y señala que alquilar no es una actividad económica. Y si es una actividad económica tiene que tener las características enumeradas anteriormente. Por lo tanto, algo que nace y que no tiene nada que ver con las comunidades de propietarios al final acaba afectándoles, porque esta resolución es doctrina para la administración tributaria.



Este no es otro que el conflicto de si una vivienda que tiene impagos muy continuados permite a la propia comunidad de propietarios embargar el bien inmueble al moroso. Por este motivo nos encontramos con que ese bien ahora pertenece a la comunidad y hoy día no optan por venderlo por lo devaluado que está el mercado inmobiliario con lo cual, la salida del alquiler puede suponer que al final las cuotas que tiene que pagar cada comunero sean menores. En este caso, el inquilino está pagando su cuota, la cual está repercutiendo en la comunidad, y al mismo tiempo, su alquiler, que va a los fondos de la propia comunidad. En este caso no existiría ningún tipo de problema con respecto al IVA, porque si es una vivienda habitual no está sujeta a este impuesto.

IVA reducido en las reformas.

Al no ser la comunidad un sujeto pasivo del IVA, porque no realiza actividad económica, el IVA para la propia comunidad es un mayor gasto. Y como no se puede deducir, cuando llega el recibo de la luz, una empresa coge la base por un lado, y eso es su gasto, coge la cuota de IVA por otro y se lo deduce. Para ellos el IVA es soportado, para la comunidad no.

Claro, ahora hay que reformar el edificio ¿qué IVA repercutiría? ¿El 21%, que ya de por sí es una carga bastante elevada? ¿O el famoso IVA del 10%, según el Real Decreto Ley 20/2012?

En realidad lo que busca este Real Decreto es, a través de esa bonificación con el IVA, que genere empleo en la construcción. Ese es el objetivo que tiene la administración tributaria. Por eso tendrá el tipo reducido del 10% siempre y cuando los materiales que se aportan a esa obra no superen el 40%, es decir que el resto, sea la mano de obra, el

albañil, el fontanero, el instalador...

El propietario tiene que ser una persona física, en este caso, como las comunidades no tienen personalidad jurídica propia sino que son entidades en régimen de atribución de renta, están compuestas por personas físicas y las obras se van a realizar sobre un edificio en el que hay viviendas que se utilizan para uso particular.

Además, esas obras de reparaciones tienen que iniciarse con un periodo mínimo de dos años desde la fecha de construcción de la vivienda. E incluso para la construcción de garajes también se puede aplicar el tipo de IVA reducido.

Surgen numerosas preguntas, incluso en la web de la Agencia Tributaria hay verdaderas un importante número de ellas. Imagínense que, por ejemplo, se pretende cambiar la caldera. ¿Aplicarían el 10%? No, a no ser que esté dentro de un proyecto global de rehabilitación y cuyo coste no exceda del 25% del precio de adquisición o de mercado de la edificación, es decir, que yo estoy rehabilitando el conjunto del edificio y puedo incluir reparación o sustitución del ascensor, la caldera... El único requisito sería la inclusión en un proyecto global de rehabilitación, y que ese proyecto no supere el 25% del precio de adquisición del inmueble, antes de la rehabilitación, con exclusión del valor del suelo.

Por lo tanto, en edificios que sean muy antiguos, lo aconsejable es agrupar todas las reformas para poder acudir a este IVA del 10%, y en el caso de las piscinas siempre iría al 21% puesto que este IVA sólo es aplicable a viviendas.

El IRPF

¿Es sujeto pasivo del IRPF la comunidad de propietarios? Evidentemente no. La comunidad es obligado tributario del IRPF dada su condición de retenedor y de que abona rentas que están sujetas al IRPF. Entonces sí, pero no son contribuyentes, únicamente son sujetos pasivos. En concreto, son obligados tributarios, que es todo aquel que tiene unas determinadas obligaciones respecto a los impuestos, pero no forma parte del engranaje del impuesto ni evidentemente lo paga. Porque cuando como comunidad se practica una retención no se la está pagando a esa persona pero la está ingresando en Hacienda, es decir, actúa como una especie de recaudador de Hacienda. Y por lo tanto el IRPF no se verá afectado ya que la renta del trabajo está sujeta a este impuesto. Es decir, si hay un jardinero, un portero o un conserje que está en nómina de la comunidad, pues es un rendimiento del trabajo y así hay que practicar la retención pertinente.

Pero ¿qué ocurre con la renta de los profesionales? Es la consulta vinculante de la Dirección al Tributo, la V0022 de 2014. Es interesante muchas veces analizar las consultas de la Dirección General al Tributo porque explican hacia donde va el foco de la administración tributaria. Indican cómo interpreta la administración tributaria la concurrencia o no de un determinado hecho imponible y en este caso pone muy claro que las comunidades de vecinos realmente tienen la obligación de retener a cualquier profesional y al tipo que éste nos indique dadas sus circunstancias, el 21% en general o el 9% si está en sus dos primeros años de antigüedad, siendo responsabilidad del emisor de la factura la concurrencia de los requisitos para tener esa retención.

Asimismo, también es muy importante la división por módulos. Los

rendimientos económicos en régimen de estimación objetiva: por signos, índices y módulos. Esos rendimientos hoy día están sometidos, más que por capacidad de recaudación –pues la retención es muy pequeña, del 1%-, por control tributario. Porque antiguamente ¿cómo tributaba el albañil que estaba por módulos? En que facturara lo que facturara, él tenía su tarifa plana de IVA en función de sus elementos objetivos, del coeficiente que se le hubiera calculado en el módulo. Pero el que recibía la factura sí se lo podía deducir.

Ante esa bolsa de supuesto fraude, que en algún caso podría haber sido importante, Hacienda dice no, por lo que va a practicar una retención del 1% porque no quiere recaudar en este formato, sino que lo que quiere es conocer datos, como por ejemplo quién está facturando a qué. Esa retención del 1% yo la ingreso en el modelo 111 pero sobre todo en el modelo 190 y cuando llega final de año digo “X persona e Y han emitido factura y me han retenido”.

Así, primero Hacienda puede detectar que el otro no se pasa del límite del módulo, de los 450.000 euros, ya reducidos a 300.000. Y por otro lado dicen, bueno, ¿ustedes van a estar haciendo reformas todos los años? Hoy día, también es cierto, que no es baladí ya que la visita de los agentes tributarios se ha incrementado muchísimo. Hay que tener en cuenta que hay un nivel de funcionarios de la administración tributaria que se han visto liberado de muchísimas funciones: ya no se escanean los modelos que presentábamos, ya no hay grabadores de datos... todo eso lo hacen los ciudadanos a coste cero para la administración.

Por ello, ahora hay personal que va a ver si realmente se han realizado las reformas y en qué consisten. Por lo tanto, este control que se hace

a través del 1% no es ni más ni menos que generar un listado de DNIs o NIFs para que dentro del plan especial de inspección de ese año el ordenador vuelva a seleccionar a los ‘agraciados’. Generalmente, incluso, los requiere por separado, lo que también es otro factor importante.

Los movimientos de billetes de 500 euros es otro ejemplo. Hoy en día la banca tiene la obligación de informar a la administración tributaria de quién ingresa esos billetes de 500 euros en su cuenta bancaria. Realmente lo que teóricamente podría haber sido un terreno más o menos tranquilo, hoy día está sometido a una vigilancia fiscal importante, que incluso llevan a provocar que no se puedan realizar movimientos anómalos en las cuentas bancarias que puedan despertar sospechas.

En la actualidad Hacienda ha puesto toda su atención en controlar actividades como carpintería metálica, actividad de fabricación de artículos de ferretería, carpintería y especialmente el grupo cinco, actividades vinculadas a la construcción, a las que tenemos obligación de ir reteniéndoles según marca la ley.

En el modelo 190 se debe indicar la clave y el nombre, si es un trabajador, también sus circunstancias personales, ya estamos hablando de un profesional que si está en régimen de estimación objetiva también debe estar registrado. Y Hacienda se reserva, además, ese derecho de ver quién está facturando y a qué tipo.

El caso de la presentación del modelo 184 es mucho más extraño porque la comunidad de propietarios es, al fin y al cabo, una comunidad de bienes en régimen de propiedad horizontal que tiene que haber tenido rendimientos, es decir, haber ganado dinero con una actividad económica y esos rendimientos tienen que trasladarse a los IRPF de cada uno de los comuneros. ¿Cómo? A través del modelo 184. Se debe indicar que la comunidad ha ganado tanto y sus comuneros son tantos en esta proporción, con lo cual esto aparecerá incluso en los borradores que nos llegan de Hacienda.

Los autónomos.

La obligación de tener un número de identificación fiscal ya nos hace que aparezcamos en todas las bases de datos. Que la comunidad de propietarios aparezca y sea conocida por Hacienda es un obligado tributario que le permiten intercambiar datos y, sobre todo, cruzarlos.

En el caso de los autónomos, las comunidades tienen que presentar su

modelo 036 o 037 e indicar el domicilio fiscal. Hacienda obliga que el DNI del firmante aparezca en la declaración censal y que el libro de actas de una comunidad esté debidamente legalizado por el Registro de la Propiedad con la primera acta de constitución de la comunidad, o reflejada en la escritura de división horizontal. Teóricamente, con eso, Hacienda te dará ese número de identificación fiscal con el que se podrá operar.

La firma digital y la dirección electrónica habilitada.

Desde que entró en vigor la Ley de la Administración eElectrónica y todos los desarrollos reglamentarios posteriores encaminados a precisar como operar informáticamente o telemáticamente con la administración tributaria, las comunidades de propietarios también deberían de tener su propia dirección electrónica habilitada y su firma digital.

Estos nos presenta numerosas dudas: ¿Le genero esa firma digital a la comunidad? ¿Me la dejo en mi ordenador? ¿Se la doy al presidente? Las notificaciones o requerimientos los tendrá que responder el administrador, pero también va a depender del mismo si se pasa el plazo de una notificación. Es también una responsabilidad, sobre todo en el caso de que se tenga un problema informático, una pérdida del ordenador, no esté hecha la copia de seguridad del certificado...

Hay una ventaja para las comunidades de propietarios que es que la notificación también tiene que llegar en papel, igual que a las personas físicas. Las mercantiles ya han perdido esa ventaja.

¿Cómo solicitar una firma digital para la comunidad? Pues acudiendo a la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, se solicita el código. Debe ir el presidente con el Acta de Reunión en la que se le nombró presidente, o donde acredite la tramitación a favor de otra persona. Es relativamente simple, siempre y cuando también la persona que tiene que permitir que nos descargemos la firma electrónica sea lo suficientemente proactiva.

Pese a disponer de firma electrónica, es muy importante que las notificaciones lleguen también en papel a la comunidad de propietarios, sobre todo porque sigue siendo una entidad sin personalidad jurídica propia.

(Resumen de la ponencia, Obligaciones Fiscales de una Comunidad de Propietarios, impartida por D. Ángel Yagüe en el I Curso Fiscal)

II CURSO CAF MÁLAGA DOS PUNTOS CERO MARBELLA

Marbella, 26 y 27 de septiembre de 2014
Palacio Municipal de Congresos de Marbella

