

Modificaciones incorporadas a *Constructo Promo 2.0* después de la edición del manual

Estudios de Viabilidad Inversión del sujeto pasivo en la promoción de obras

La Ley 7/2012, de 29 de octubre, de modificación de la normativa tributaria y presupuestaria y de adecuación de la normativa financiera para la intensificación de las actuaciones en la prevención y lucha contra el fraude, incluye el nuevo supuesto de inversión del sujeto pasivo en relación con las ejecuciones de obra inmobiliaria.

Con efecto desde el 31 de octubre de 2012, se introduce una nueva letra f en el artículo 84.1.2 de la Ley del IVA, que añade a los supuestos de inversión de sujeto pasivo las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

Constructo Promo Estudios incluye, desde su revisión 2.0.01, dentro del apartado "7) Fiscalidad", la nueva opción "Tipo IVA/IPSI/IGIC Construcción", que permite indicar el porcentaje de impuesto soportado en la construcción de la obra. Para considerar esta nueva inversión del sujeto pasivo, el valor a utilizar en esta casilla será el 0%.

| Tipos de IVA - IPSI - IGIC | |
|---|------------|
| | Porcentaje |
| Tipo general del IVA/IPSI/IGIC | 21,00 % |
| Tipo reducido del IVA/IPSI/IGIC | 10,00 % |
| Tipo reducido del IVA/IPSI/IGIC en VPO-RE | 4,00 % |
| Tipo IVA/IPSI/IGIC Construcción | 0,00 % |
| que se aplica al <input type="text" value="100,00"/> de los costes de construcción. | |

La siguiente casilla "que se aplica al X% de los costes de construcción" permite indicar el porcentaje de los costes de construcción a los que se les aplicará ese tipo de impuesto. Normalmente se tratará del 100%, excepto si parte de la construcción o adquisición de materiales no se considerara como inversión del sujeto pasivo.

Estudios de Viabilidad

Ampliación base de datos de Comunidades Autónomas

Se ha ampliado la base de datos que almacena los datos correspondientes a las distintas comunidades autónomas, que se almacenan dentro del programa. Los valores usados más frecuentemente, entonces pueden ser recuperados de la base de datos del programa. Los valores que se añaden a los existentes son los siguientes:

| Comunidad autónoma | Comunidad de |
|--|--------------|
| Actos Jurídicos Documentados (AJD) (obra nueva) (%) | 1,00 |
| Actos Jurídicos Documentados (AJD) (división horizontal) (%) | 1,00 |
| Actos Jurídicos Documentados (AJD) (constitución hipoteca) (%) | 1,00 |
| Certificado de calificación urbanística (€) | 0,00 |
| Cédula de habitabilidad (€/unidad) | 0,00 |
| Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) (%) | 7,00 |
| Aranceles de notaría (Por escritura de compra del solar) (€) | 300,00 |
| Aranceles de notaría (Por formalización opción de compra) (€) | 300,00 |
| Aranceles de notaría (Declaración de ON) (€) | 300,00 |
| Aranceles de notaría (Declaración DH) (€) | 300,00 |
| Aranceles registro de propiedad (Inscripción compra del solar) (€) | 80,00 |
| Aranceles registro de propiedad (Por formalización opción de compra) (€) | 80,00 |
| Aranceles registro de propiedad (Declaración de ON) (€) | 80,00 |
| Aranceles registro de propiedad (Declaración DH) (€) | 80,00 |
| Viviendas de Protección Oficial Régimen Especial (VPO-RE) (%) | 0,00 |

- Aranceles de notaría (por escritura de compra del solar) (€)
- Aranceles de notaría (por formalización opción de compra) (€)
- Aranceles de notaría (por declaración de obra nueva) (€)
- Aranceles de notaría (por declaración de división horizontal) (€)
- Aranceles registro de propiedad (inscripción compra del solar) (%)
- Aranceles registro de propiedad (por formalización opción de compra) (%)
- Aranceles registro de propiedad (declaración de obra nueva) (%)
- Aranceles registro de propiedad (declaración de división horizontal) (%)
- Viviendas de Protección Oficial Régimen Especial (VPO-RE) (%)

Ventas en los últimos meses de la promoción

Se ha habilitado el calendario general de la promoción y el cuadro de ventas para que sea posible considerar ventas que se produzcan en los meses posteriores a la primera entrega de llaves.

| Cuadro de ventas | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 |
|------------------|-----------|------------|---|---|---|---|---|---|---|---|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| Grupo de entidad | Estimadas | Realizadas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| VdAs Grupo 1 | 9 | 9 | | | 1 | 1 | | 1 | 1 | | | | | | 1 | | | 1 | | | | |
| VdAs Grupo 2 | 9 | 9 | | | 1 | | 1 | 1 | 1 | | | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | | | |
| VdAs Grupo 3 | 9 | 9 | | | 1 | 1 | 1 | | 1 | 1 | | | | 1 | 1 | 1 | 1 | | | | | |

Calendario general de la promoción y el cuadro de venta

| | | | | | | | |
|--------------------------------|---|----------------------------------|---|--|----|-----------------------|----|
| Compra del solar | 1 | Otorgamiento de ON y DH | 1 | Plazo de ejecución de las obras de edificación | 1 | 1ª venta | 3 |
| Proyecto básico y ejecución | 1 | Constitución de hipoteca | 1 | Fin de la edificación | 1 | Última venta | 35 |
| Obtención de licencia de Obras | 1 | Inicio de la obra de edificación | 1 | Entrega de llaves | 11 | Final de la promoción | 35 |

Calendario general de la promoción y el cuadro de venta