



AESTIMATIO
A B O G A D O S

LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS DEBERÁN PRESENTAR EL MODELO 347 PARA INFORMAR A HACIENDA DE SUS OPERACIONES CON TERCERAS PERSONAS QUE SUPEREN 3.005,06 €/AÑO.

Luis Miguel Fernández Jiménez

Director del Área de Propiedad Horizontal

luis@aestimatioabogados.com

Una nueva obligación para las comunidades de propietarios:

El Real Decreto 828/2013, publicado en el BOE el 26/10/13 establece que con efectos de 1 enero 2014 pasan a incluirse como obligados a presentar la declaración de operaciones con terceras personas (Modelo 347) "las comunidades de bienes en régimen de propiedad horizontal".

De ello se deduce y se impone que a partir de la referida fecha también tendrán que presentar Modelo 347 las comunidades de propietarios que no desarrollen actividades empresariales (o arrendamientos) y que realicen operaciones con terceras personas (abogados, arquitectos, albañiles, fontaneros, electricistas, empresas de ascensores, etc.) que durante el año superen los 3.005,06 €.

Los administradores de las fincas ya no se podrán limitar a computar los diferentes gastos por conceptos o períodos, sino que tendrán que llevar una "contabilidad" más detallada y estar muy pendientes de aquellos proveedores que puedan facturar a la comunidad más de 3.005,06 € al año.

Hasta ahora únicamente tenían obligación de presentar la referida declaración modelo 347, las comunidades de propietarios que desarrollaran actividades empresariales o profesionales según lo dispuesto en la normativa del IVA. Se considera que el arrendamiento es una actividad empresarial a tales efectos por lo que las comunidades que alquilan elementos comunitarios (locales, fachadas, cubiertas, etc.) ya estaban obligadas a presentar el modelo 347 para declarar ese arrendamiento, además de las correspondientes declaraciones de IVA y del modelo 184 (declaración informativa anual para imputar el rendimiento neto correspondiente a cada copropietario).

INFORMACIÓN A DECLARAR EN CÓMPUTO ANUAL

Al contrario que empresarios y profesionales, las comunidades no tendrán que suministrar la información en el Modelo 347 desglosada trimestralmente, y será suficiente declarar el total anual. Es decir, las comunidades no tendrán que relacionar que un determinado empresario (por ejemplo, un abogado) en 2014 les ha facturado 3.000 € el primer trimestre, 2.000 € el segundo, 1.000 € el tercero y 5000 € el cuarto, y bastará indicar que les ha facturado 11.000 durante 2014.

OPERACIONES QUE NO DEBEN DECLARAR LAS COMUNIDADES

Las comunidades no tienen obligación de declarar las siguientes operaciones ("COMPRAS"):

-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.

Por otra parte, el alquiler de viviendas por parte de comunidades ("VENTAS"), como por ejemplo la típica de portería, tampoco debe reflejarse en el modelo 347, pues se trata de arrendamientos exentos de IVA realizados al margen de cualquier otra actividad empresarial o profesional.

DEBEN SEGUIR DECLARÁNDO LOS ARRENDAMIENTOS SUJETOS A IVA

Las comunidades que alquilan locales de negocio u otros elementos comunitarios (fachada, cubierta, etc.) deberán seguir como hasta ahora, declarando en el modelo 347 tales arrendamientos sujetos a IVA ("VENTAS").

PLAZO DE DECLARACIÓN

La declaración Modelo 347 deberá presentar en el mes de febrero del año siguiente. Así pues, la correspondiente al 2014 deberá presentarse en febrero 2015.

Con todo, es importante que los administradores de fincas tengan muy presente esta nueva obligación que seguramente afectará a la inmensa mayoría

de las comunidades de propietarios, para ir recabando y procesando, ya DESDE 1 ENERO 2014, la información y documentación necesaria sobre operaciones con proveedores que puedan llegar a superar los 3005,06 € al año, para poder cumplir con la obligación al año siguiente de forma correcta y en plazo.