



NUESTRA ECONOMÍA

SUPLEMENTO COMERCIAL

LA VERDAD JUEVES 18 DE FEBRERO DE 2010

MURCIA

Jueves 18.02.10

Nº 33.736 • 1,10€



LA VERDAD

FUNDADO EN 1903. www.laverdad.es

OPINIÓN

TEODORO MARTÍNEZ DIRECTOR COMERCIAL DE
INFORMATIZACIÓN DE EMPRESAS, S.A. (IESA)

Un administrador de fincas... ¿para qué?

A día de hoy, son muchísimas las comunidades de propietarios que son administradas por los propios habitantes del bloque de viviendas en cuestión. Sin embargo, y ante las normativas relativas al IRPF y el IVA, este cargo exige una cualificación para poder afrontar las tareas de la gestión de fincas.

Por una parte, las modificaciones referentes al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) estipulan la retención del 1 por ciento de la renta de aquellos autónomos en estimación directa (albañiles, fontaneros, electricistas) que sean contratados por comunidades de propietarios. Esto supondrá un incremento de las tareas administrativas del gestor de la finca al tener que cumplimentar los nuevos modelos 110 y 190 para ingresar las partes retenidas.

Por otra parte, la normativa del Impuesto de Valor Añadido (IVA), define como deducible este impuesto para los propietarios de viviendas que no sean persona física las facturas correspondientes a los arreglos ejecutados en la finca. Es decir, que todos aquellos propietarios de la comunidad que no sean personas físicas, como sociedades limitadas o autónomos, podrán deducirse el IVA de estas facturas, presentando los originales. Esto propiciará la expedición de estos documentos por parte de aquellos profesionales que normalmente operan en comunidades de vecinos (fontaneros, albañiles, pintores, electricistas...), con lo que el administrador o la persona que cumpla sus funciones, se verá obligado a pedir y repartir entre los propietarios que lo soliciten copias originales de todas y cada una de las facturas de la comunidad.

Todas estas variaciones legales tendrán, sin duda, consecuencias en el sector de la administración de fincas. La pri-



ta con la preparación y el tiempo necesario de dedicación que exige la administración de fincas. Además, el incumplimiento de estas tareas administrativas supondrá una importante sanción económica por parte del Estado, lo que convierte en primordial la correcta vigilancia y gestión de los documentos.

Sin embargo, aunque, en un primer momento, la normativa pueda resultar algo molesta para el sistema que, hasta ahora, imperaba en los portales de vecinos, el motivo real de su aplicación no es otro que la lucha contra el fraude fiscal.

Deducción de IVA

Los ciudadanos están más que acostumbrados a las ingeniosas tácticas de algunos trabajadores del gremio que, tras realizar reparaciones o mejoras en la comunidad de vecinos, no creen necesario entregarles una factura que dé fe del cobro por estas acciones. Además, esta actitud se ve agravada por la de muchos ciudadanos, que tampoco exigen la factura.

Si los dueños de estas sociedades que forman parte de comunidades de vecinos quieren beneficiarse de la deducción del IVA, no tendrán más remedio que exigir la adecuación al sistema tributario al fontanero, elec-

re a la formación de las personas que gestionan las comunidades. El nuevo panorama administrativo exige de éstos una cualificación y una dedicación que la mayoría de las veces no poseen, ya que son los propios habitantes de las viviendas los que ejercen de gestores. Ahora, estos hombres y mujeres de a pie se van a ver en la tesitura de cumplimentar y manejar los documentos para la declaración del IRPF y del IVA.

El continuo papapeo y la atención de las demandas por parte de empresas y vecinos de documentos como facturas o recibos pueden convertirse en trabajos bastante arduos si no se cuen-

ta la colaboración de profesionales que realicen obras en la comunidad, lo que supondrá una traba para el fraude fiscal. A partir de ahora, serán los propios vecinos y, en concreto, aquellos que posean algún tipo de sociedad los más interesados en pedir el comprobante de las mejoras llevadas a cabo en su comunidad.

Sin duda, estos cambios hacen cada vez más necesaria la contratación de un profesional de la administración de fincas para gestionar los asuntos de la comunidad, de tal forma que se facilite y agilice la gestión de documentos entre empresas, sociedades y administraciones públicas.