

## RETENCIONES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

Se conocen con el nombre de retenciones de obra nueva, y se trata de cantidades retenidas, por parte de la promotora a las empresas constructoras que realizan trabajos en la promoción, para cubrir contingencias futuras.

Están directamente relacionadas con las responsabilidades del constructor, las cuales se pueden resumir en las siguientes:

Responsabilidad de 10 años, frente a vicios o defectos que afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales y, que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio.

- Responsabilidad de 3 años, por daños de elementos constructivos o instalaciones que no cumplan los requisitos de habitabilidad.
- Responsabilidad de 1 año por vicios o defectos de terminación o acabado de la obra.

Como hemos comentado anteriormente, las retenciones de obra se aplican como una garantía a favor de la promotora para cubrir posibles contingencias futuras. En lugar de contratar un seguro, se resta una cantidad a pagar al constructor, habitualmente el 5%.

En caso de que al final de la obra surgieran defectos o vicios de construcción, la promotora podría descontar los costes de reparación, de las retenciones aplicadas a los constructores.

Dicha retención de obra está regulada por el Artículo 19.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, donde además se indica que, sólo serán cubiertos por la garantía, los defectos de terminación o acabado de obra.

El resto de daños cuya responsabilidad ha de mantenerse durante un plazo de 3 o 10 años, deberán garantizarse con un seguro de daños materiales o seguro de caución, que garantice durante el plazo establecido, el resarcimiento de los daños producidos. En cuanto a los importes mínimos del capital asegurado serán, el 5%, 30% o 100% del coste final de la ejecución material de la obra, incluidos los honorarios profesionales y, dependiendo del plazo de responsabilidad. A mayor plazo, mayor porcentaje.

Con respecto a su facturación, cabe distinguir dos supuestos bien diferentes:

- La obra está entregada. Las retenciones se restan del importe total de la factura, habiendo aplicado el IVA a la base imponible previa. En este caso, la retención afecta únicamente a la cantidad a pagar por la promotora a la constructora, y posteriormente, por la cantidad a devolver por la promotora a la constructora. No afectan, por tanto, al devengo del IVA.
- La obra está en curso. Las retenciones se restan de la base imponible. Por lo tanto, sí que tiene efectos en el devengo del IVA, a diferencia del caso anterior.

En caso de que, finalmente, no existieran tales defectos, la promotora tendría un plazo máximo de un año después de entregar la obra, para devolver las retenciones a la constructora.

En caso de que la retención se haya aplicado sobre el total a pagar después de impuestos, el promotor devolverá este dinero íntegro a la constructora. A dicho importe no se le cargará IVA, puesto que, de hacerlo así, se estaría pagando IVA dos veces por la misma base imponible.

No obstante, en caso de que se haya retenido el 5% en pagos anticipados al pago final de la factura, esa retención se habrá aplicado sobre la Base Imponible y no sobre el Total Factura por lo que, pasado el año, habrá que hacer una liquidación definitiva, pagando el IVA correspondiente.

Vamos a ilustrar lo anterior con dos ejemplos diferentes, basados en los dos sistemas sobre los que se puede calcular y facturar dichas retenciones de obra.

1.-EJEMPLO 1. La empresa constructora A, S.L. factura unos trabajos realizados en una obra a la promotora B, S.L., por importe de 100.000 euros (IVA 21%). Al tratarse de un trabajo completamente terminado y entregado, A emite su factura con una retención del 5% sobre el importe total de la factura.

Supongamos que, en el siguiente mes, se devenga la misma nómina, pero la trabajadora prefiere que se le pague el sueldo íntegro de su nómina, para proceder a liquidar la mensualidad de su préstamo a la semana siguiente, mediante transferencia bancaria a la cuenta de la empresa.

Finalizado el plazo legalmente establecido, y ante la ausencia de defectos, la promotora devuelve las cantidades íntegras retenidas a la constructora.

# RETENCIONES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

La empresa constructora registrará los siguientes asientos contables:

<b>FACTURA EMITIDA CON RETENCIÓN DE OBRA</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
(705) Prestaciones de servicios		100.000
(477) H.P. Iva Repercutido		21.000
(566) Depósitos constituidos a corto plazo	6.050	
(430) Clientes	114.950	

En este caso, el importe de la retención, al ser obra terminada y entregada, se ha descontado del importe final de la factura, no afectando al IVA devengado o repercutido en dicha operación.

<b>RECUPERACIÓN DE LA RETENCIÓN DE OBRA</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
(572) Bancos, cuenta corriente	6.050	
(566) Depósitos constituidos a corto plazo		6.050

Debido al tratamiento dado inicialmente, la recuperación de dichas cantidades no queda sujeta a IVA, dado que ya fue objeto de sujeción en la operación original.

Por su parte, la empresa promotora realizará los siguientes asientos contables:

<b>FACTURA RECIBIDA CON RETENCIÓN DE OBRA</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
(60X) Compra edificaciones en curso	100.000	
(472) H.P. Iva soportado	21.000	
(561) Depósitos recibidos a corto plazo		6.050
(400) Proveedores		114.950

<b>DEVOLUCIÓN DE LA RETENCIÓN DE OBRA</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
(572) Bancos, cuenta corriente		6.050
(561) Depósitos recibidos a corto plazo	6.050	

EJEMPLO 2. Supongamos el mismo caso anterior, pero en lugar de tratarse de obra terminada y entregada, consideramos que se trata de entregas y facturaciones parciales de obra en curso. Por lo tanto, la retención del 5% va a girar sobre la base imponible, en lugar de sobre el total factura.

# RETENCIONES EN EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

En este caso, la factura emitida por la constructora sería por un importe de 95.000 euros (100.000 euros – 5% s/100.000 euros), y el IVA repercutido giraría sobre los 95.000 euros.

Por su parte, la recuperación del 5% retenido, implicaría su facturación por parte de la constructora.

Es decir, en este caso, es como si se facturase, en un primer momento, el primer 95% de los trabajos, y en un momento posterior, cuando haya transcurrido el plazo legalmente establecido, el 5% restante.

<b>FACTURA EMITIDA CON RETENCIÓN DE OBRA (primer 95%)</b>
(705) Prestaciones de servicios
(477) H.P. Iva Repercutido
(430) Clientes

<b>RECUPERACIÓN DE LA RETENCIÓN DE OBRA (restante 5%)</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
(705) Prestaciones de servicios		5.000
(477) H.P. Iva Repercutido		1.050
(430) Clientes	6.050	

Por su parte, la promotora realizará los siguientes registros contables:

<b>FACTURA RECIBIDA CON RETENCIÓN DE OBRA (primer 95%)</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
(60X) Compra edificaciones en curso	95.000	
(472) H.P. Iva soportado	19.950	
(400) Proveedores		114.950

<b>DEVOLUCIÓN DE LA RETENCIÓN DE OBRA (restante 5%)</b>	<b>Debe</b>	<b>Haber</b>
(60X) Compra edificaciones en curso	5.000	
(472) H.P. Iva soportado	1.050	
(400) Proveedores		6.050