

## Tipo de IVA en España de las obras de reforma y de rehabilitación de casas y viviendas

Tributan al tipo reducido (10%) las siguientes operaciones:

- Ejecuciones de obra de **construcción o rehabilitación de edificaciones destinadas principalmente a viviendas**, incluidos los locales, garajes y anejos, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista. (No se aplica el tipo reducido a las subcontratas). Se consideran destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50% de la superficie construida se destine a dicho uso.
- **Ventas con instalación de armarios de cocina y baño y armarios empotrados para viviendas**, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor de la construcción o rehabilitación y el contratista.
- Ejecuciones de obra directamente formalizadas con **Comunidades de Propietarios** para la **construcción de garajes** en edificaciones destinadas principalmente a viviendas, siempre que se realicen en terrenos comunes y el número de plazas a adjudicar a cada propietario no exceda de dos.

La entrega sin instalación de puertas, ventanas, armarios, muebles de cocina, etc, para la realización de obras en edificaciones tributarán en todo caso al tipo general del 21%, dado que no tiene la consideración de ejecución de obra.

Se considera construcción, y se aplica el 10%, a la ampliación de una vivienda siempre que aumente la superficie habitable. Las obras de reforma interior de una vivienda no se consideran construcción.

## Obras de rehabilitación

El concepto de lo que son obras de rehabilitación puede ser muy diferente para diferentes personas. Un arquitecto, un constructor y el propietario de un inmueble pueden afirmar que están realizando la rehabilitación de un inmueble, pero la citada obra puede ser calificada por Hacienda como obras de simple reforma que están sujetas a un IVA del 21% u obras de rehabilitación sujetas a un IVA del 10% dependiendo de que se cumplan de forma estricta algunas condiciones.

Para determinar si las obras realizadas son de rehabilitación y tributan al tipo reducido del 10%, deberán cumplirse dos requisitos:

1. Que más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con lo que Hacienda considera obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

A estos efectos, resultará necesario disponer de suficientes elementos de prueba que acrediten la verdadera naturaleza de las obras proyectadas, tales como, entre otros, dictámenes de profesionales específicamente habilitados para ello o el visado y, si procede, calificación del proyecto por parte de colegios profesionales.

2. Si se cumple el primer requisito, el importe total de las obras totales debe exceder del 25% del precio de adquisición de la edificación (si se efectuó en los dos años anteriores al inicio de las obras de rehabilitación), o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación, descontando en ambos casos el valor del suelo.

## Obras análogas a las de rehabilitación

- a. Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- b. Las de refuerzo o adecuación de la cimentación, así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- c. Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- d. Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- e. Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

## Obras conexas a las de rehabilitación

Se considerarán obras conexas a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisoluble y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

- a. Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
- b. Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
- c. Las obras de rehabilitación energética.

Se considerarán obras de rehabilitación energética las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.

**Miquel Angel Riera Vallés**  
Abogado-Asesor fiscal  
Rechtsanwalt-Steuerberater  
Lawyer-Accountant  
[m.a.riera@januarconsulting.com](mailto:m.a.riera@januarconsulting.com)

**JANUAR**  
Associats Tax Legal

Januar Associats Tax Legal, S.L. • CIF: B-72678857 •  
C/ Armadura, 1 E • 07500 Manacor • Teléfono: (0034) 971 553 161 • Fax: (0034) 971 551 286 email  
info@januarconsulting.com  
• Passatge Mestre Antoni Torrandell, 2 entresuelo. • 07003 Palma de Mallorca • Teléfono: (0034) 971 495835 •  
email palma@januarconsulting.com

[www.januarconsulting.com](http://www.januarconsulting.com)  
info@januarconsulting.com