



EL IVA EN LAS OBRAS DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

El 9 de abril de 2010 se aprobó el Real Decreto-ley 6/2010, de medidas para el impulso de la recuperación económica. Así, en el capítulo I se incluyeron reformas destinadas a recuperar la actividad en el sector de la construcción por la vía, fundamentalmente, del impulso fiscal a la actividad de la rehabilitación de viviendas. Concretamente se amplió el concepto de rehabilitación estructural en el IVA y se redujo el tipo de gravamen aplicable a la renovación y reparación de viviendas particulares.

En la rehabilitación de vivienda se aplica con carácter general el tipo del 18%, no obstante, cabe la posibilidad de aplicar el tipo reducido del 8%, siempre que los destinatarios sean comunidades de propietarios o personas físicas, siempre que no actúen como empresarios o profesionales y utilicen la vivienda a la que se refieren las obras para su uso particular.

**Para determinar si las obras realizadas son de rehabilitación y tributan al tipo reducido del 8% habrá que actuar en dos fases:**

**1º) En primera instancia,** será necesario determinar si se trata efectivamente de obras de rehabilitación desde el punto de vista cualitativo. Este requisito se entenderá cumplido cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o

cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

No se aplicará el tipo reducido en los cambios de suelos, revestimientos con azulejos, sustitución de tabiques y obras no estructurales o trabajos de carpintería que no se contemplen dentro de un proyecto integral de rehabilitación de vivienda. En el caso de vivienda en división horizontal dentro de un edificio, podrían considerarse como obras de rehabilitación, la sustitución de ventanas, modificaciones en las instalaciones de luz y agua o los arreglos de impermeabilizaciones y similares.

**2º) En segundo lugar,** que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

Podrían surgir dudas en cuanto a qué se entiende exactamente por coste total de las obras. La Dirección General de Tributos determina que por coste total de las obras se entiende el importe total que soporte el promotor por las entregas de bienes y



prestación de servicios relativas a la rehabilitación, incluidos los servicios que le sean prestados por el personal técnico que dirija las obras y el coste de la licencia de obras preceptiva.

En cuanto a qué obras se consideran análogas, en concreto el artículo 20.Uno.22º.B) de la Ley 37/1992, define las obras análogas a las de rehabilitación en los siguientes términos:

**Se considerarán obras análogas a las de rehabilitación las siguientes:**

- 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.

**Y la definición de las obras conexas es la siguiente:**

- 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.

Por lo tanto partiendo del proyecto, así se podrá determinar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la aplicación del IVA reducido del 8%.

Este paquete de medidas también hace referencia a las segundas y posteriores entregas de edificaciones, en el sentido de que están exentas en el IVA, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación. **El objetivo de la Ley es gravar todo el proceso de construcción una sola vez.** El terreno, la urbanización, las obras de construcción o rehabilitación hasta su ultimación, y la primera entrega que el promotor realice, están sujetas y no exentas. Las entregas posteriores están exentas.

Para que pueda aplicarse el mecanismo de deducciones en actividades empresariales, se excluyen de la exención las segundas o posteriores entregas de edificaciones para su inmediata rehabilitación por el adquirente. Con ello se consigue que el rehabilitador pueda deducir el IVA soportado por la adquisición de la edificación.