

Circular 5.2025 Febrero

El IVA, en **general**, cuando una empresa es contratada para llevar a cabo unas obras menores en un inmueble (albañilería, fontanería, carpintería, etc.), debe repercutir por ellas un **IVA del 21%**. Lo mismo ocurre si las obras son de mayor envergadura, pero no son de suficiente cuantía como para ser consideradas de rehabilitación. No obstante, existen **excepciones** a esta regla general.

IVA REDUCIDO DEL 10% APLICABLE A LAS REFORMAS DE VIVIENDA.

Obras de renovación y reparación

Cuando las obras de renovación y reparación se efectúen en edificios o partes de los mismos **destinados a viviendas**, se aplica el tipo reducido (10%) siempre que se cumplan determinados requisitos.

Dentro del **concepto de vivienda** pueden incluirse los espacios y elementos comunes (portales, escaleras, etc.), así como las partes anexas de los edificios (garajes y trasteros), siempre que el edificio donde estén situados sea de viviendas.

Requisitos para aplicar el IVA reducido

Que el destinatario de las operaciones sea una persona física y que utilice la vivienda para uso particular, es decir, que sea su vivienda, aunque no sea el propietario de la misma (por ejemplo, arrendatario).

Por tanto, en el caso de una **vivienda arrendada**, para que sea de aplicación el tipo reducido del 10%, será el arrendatario el que deberá contratar las obras.

Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos de dos años antes.

El coste de materiales aportados por el empresario no debe exceder del 40% de la base imponible de la operación. El **concepto de materiales** se refiere a cualquiera necesario para llevar a cabo los trabajos y que queden incorporados materialmente al edificio, directamente o previa su transformación, tales como los ladrillos, piedras, cal, arena, yeso y otros materiales que sean necesarios para llevar a cabo las correspondientes actuaciones de renovación o reforma.

Si las obras se realizan en las **zonas comunes** de un edificio y son contratadas por la comunidad de vecinos, ésta también puede solicitar al

contratista que le repercute un IVA del 10%. Para ello, además de los requisitos anteriores, es preciso que al menos el 50% de la **superficie construida** del inmueble corresponda a viviendas que sean utilizadas para su uso particular por las personas que las ocupan.

Entre otras obras, **se incluyen** obras de rehabilitación y aislamiento, tales como la sustitución del tejado por uno con aislamiento, la separación y aislamiento de fachada, la reparación de grietas en la fachada, reconstrucción de los muros medianeros, sustitución de bajantes, acondicionamiento de los viales de la urbanización, trabajos de pocería ...

Obras de renovación y/o reparación a las que podemos aplicar el tipo reducido del 10%

Podemos aplicar el tipo reducido del 10% entre otras, a las siguientes obras:

Estructuras y fachadas: Reforzamiento de la cimentación y reparación de las fachadas de los edificios. Rehabilitación integral de edificios, estructuras, restauración de fachadas, patios, cubiertas, tejados. Reparación de grietas y reconstrucción de vallados perimetrales en urbanizaciones. Tratamiento de estructuras de madera atacadas por plagas.

Impermeabilización y saneamiento. Levantamiento, impermeabilización y nuevo solado de techos de garajes. Impermeabilización de tejados, cubiertas, terrazas y muros. Reparación y rehabilitación de desagües generales de edificios.

Instalaciones y sistemas. Cambio de sistema de calefacción y aire acondicionado. Mejora de la instalación eléctrica. Instalación de sistemas de aprovechamiento de energías renovables.

Reformas de interiores. Cambio de bañera por plato de ducha, incluyendo modificación de grifería y fontanería. Ejecuciones de obra de carpintería a medida, incluyendo puertas, ventanas, escaleras y armarios. Ejecuciones de obra de renovación de ventanas.

Obras exteriores y accesibilidad. Construcción de nuevos accesos y rampas. Remodelación de elementos comunes en edificios. Instalación de aparatos elevadores (ascensores).

Por cambio personal de estado profesional, finalizo en esta fecha el Convenio de Asesoramiento y Consultas suscrito con este Colegio Profesional, agradeciendo a sus representantes y a todos los Colegiados la confianza recibida durante las décadas de vinculación profesional.