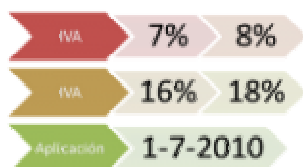


Obras de rehabilitación de edificaciones – Tipo impositivo reducido

Publicado 10 junio 2010



El artículo 2 del Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación *económica y el empleo*, establece la aplicación del **tipo impositivo reducido** del Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) para todo tipo de **obras de renovación y reparación** de la vivienda particular realizadas desde el 14 de abril de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2012.



Se amplía así mismo el concepto de rehabilitación, aplicándose el **tipo reducido del 7 por ciento** (8 por ciento desde 1 de julio de 2010) a las obras de rehabilitación de edificaciones destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios.

Así pues, serán requisitos para acceder a este tipo de IVA reducido:

- 1) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular. También se entenderán las ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una **comunidad de propietarios**.
- 2) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.
- 3) Que la persona que realice las obras NO aporte materiales para su ejecución o, en el caso que los aporte, su coste **no exceda del 33%** (antes el 20%) de la base imponible de la operación.

Para tener la consideración de rehabilitación, el coste de las obras debe exceder del 25 por ciento 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 del mercado, descontando en ambos casos el valor del suelo.

Adicionalmente, más del 50 por ciento de las ejecuciones de obra comprendidas en el proyecto deben consistir en la reconstrucción del inmueble y en la realización de **obras análogas o conexas a aquéllas**.

La nueva normativa define como **obras análogas a las de rehabilitación**:

- a. Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, garantizando 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.

Por su parte, son **obras conexas**:

- 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.

Es importante destacar que el coste de las obras conexas debe ser inferior a la suma de las de reconstrucción más las análogas, y quedan excluidas de dicho concepto las de acabado, ornato o mantenimiento o pintura de una fachada.