

# APLICACIÓN DEL TIPO REDUCIDO EN OPERACIONES DE OBRAS RELACIONADAS CON LAS VIVIENDAS

## 1. Ejecuciones de obras relacionadas con las viviendas.

### 1.1. Introducción.

Se sujetan al tipo reducido las **ejecuciones de obras**, con o sin aportaciones de materiales, consecuencia de contratos **directamente formalizados entre el promotor y el contratista** que tengan por objeto la **construcción o rehabilitación de edificaciones** o partes de las mismas destinadas principalmente a **viviendas**, incluidos los locales, anexos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.

Se consideran **destinadas principalmente a viviendas, las edificaciones en las que al menos el 50 por 100 de su superficie se destine a dicha utilización** (esto excluye a los edificios de oficinas, parkings, galerías comerciales, etc. ver apartado 1.5).

Los requisitos en concreto en la aplicación de este tipo son los mencionados a continuación.

### 1.2. Contratos cuya naturaleza jurídica sea de **ejecución de obra**.

La **ejecución de obra** debe entenderse como arrendamiento de obra, en contraposición al arrendamiento de servicios. Así pues, la ejecución de obra implica la obligación de ejecutar o realizar una obra, es decir, obtener un resultado, con independencia de que el ejecutante aporte solamente su trabajo, o que también aporte los materiales. En el arrendamiento de servicios lo fundamental es la prestación del servicio concreto, con independencia del resultado final. El arrendamiento de servicios exige que la prestación sea continuada y periódica en el tiempo, es decir de tracto sucesivo.

Por tanto, quedarán excluidas de la aplicación del tipo reducido las operaciones del tipo:

Mantenimiento de sistemas de detección de incendios, de grupos de presión y aljibes, de porteros automáticos, de antenas colectivas, de puertas de garaje, de ascensores.

Limpieza de edificios.

Dirección facultativa de obras.

Control de calidad.

Honorarios profesionales por la redacción de del proyecto básico y el de dirección de una obra.

Los servicios de bombeo de hormigón prestados para un constructor-promotor de una vivienda.

Suministro de grúas y demás maquinaria pesada con operarios especializados, tanto a constructores como a promotores de viviendas de nueva construcción.

Todas estas operaciones y cualquier otra operación de arrendamiento de servicios tributarán al tipo general.

### **1.3. Contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista.**

La expresión «directamente formalizados» debe considerarse equivalente a «directamente concertados» entre el promotor y el contratista, cualquiera que sea la forma oral o escrita de los contratos celebrados. Esta relación contractual debe estar suficientemente acreditada, ya que, en otro caso, es improcedente la aplicación del tipo reducido.

El promotor es el propietario que promueve inicialmente la construcción del inmueble, ya asuma además la posición de constructor que realiza para sí mismo la obra (promotor-constructor), ya se limite a contratar dicha obra con otra persona o con varias.

El promotor puede contratar la construcción del edificio con uno o con varios contratistas, cada uno de los cuales sólo ejecutará una parte de la obra.

Se pierde, sin embargo, el beneficio de la aplicación del tipo reducido en las **subcontrataciones de obra**, ya que el subcontratista sólo está obligado ante el contratista y no existe relación jurídica directa entre el subcontratista y el promotor.

### **1.4. El objeto del contrato debe ser la construcción o rehabilitación de viviendas.**

#### **1.4.1. Construcción.**

La construcción sólo incluye aquellos contratos de obra que tienen lugar antes de que termine la edificación, **por lo que no se considera aplicable el tipo reducido a las obras de ampliación, reparación o mejora.**

Se incluyen aquí:

Las obras previas a la construcción de viviendas como las de movimiento de tierras y explanación.

Las obras de acondicionamiento, infraestructuras y urbanización,

Las ejecuciones de obra de carpintería de madera, con aportación de materiales, concertadas directamente entre el promotor y el contratista, que tienen por objeto la construcción de una vivienda promovida por el primero

Las ejecuciones de obra encargadas a un promotor para la construcción de viviendas que tengan por objeto ampliar la superficie útil de un inmueble preexistente.

#### **1.4.2. Rehabilitación**

Las obras de rehabilitación de viviendas se definen en el [artículo 20.1.22º LIVA](#).

Por medio del [art. 2 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo](#), se modificó este precepto, con el objeto de **ampliar el concepto de rehabilitación estructural a efectos del IVA, a través de una definición de obras análogas y conexas a las estructurales, que permite reducir los costes fiscales asociados a la actividad de rehabilitación**, disponiéndose a estos efectos en el [artículo 20.Uno.22º.b\)](#) de la LIVA que a los fines de la LIVA se consideran obras de rehabilitación de edificaciones las que reúnan estos requisitos:

1. Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50 por 100 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.

2. Y que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por 100 del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquella durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado, a cuyos efectos se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

**Obras análogas a las de rehabilitación son 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) Y las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

Y **obras conexas a las de rehabilitación son las siguientes**, siempre que 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 indisociable 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) Y las obras de rehabilitación energética, estimándose tales 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.

### **1.5. Edificios o partes de los mismos destinados principalmente a viviendas**

La construcción o rehabilitación debe ser de edificios o partes de los mismos destinados principalmente a viviendas.

Se consideran destinadas principalmente a viviendas las edificaciones en las que al menos el 50 por 100 de la superficie construida se destine a dicha utilización.

A estos efectos en un supuesto en el que se ha realizado una división horizontal de la propiedad, de tal forma que cada propietario promueva las obras de su propiedad, no se aplicará el tipo reducido a las obras que tengan

por objeto la construcción de locales comerciales por considerarse de forma independiente

Sólo se exige que los edificios o parte de los mismos estén destinados **principalmente** a viviendas, **no exclusivamente**. Para ello, como se tratan de edificios en construcción o rehabilitación habrá que atender a la calificación que hagan los planos, con independencia de la utilización efectiva que puedan darles sus respectivos adquirentes.

No se consideran edificios destinados principalmente a viviendas, los siguientes edificios en los que se desarrolla una actividad: asilos, internados, residencias colectivas de solteros, viudos, separados y estudiantes, hoteles, moteles, apartahoteles, paradores, albergues y pensiones y edificaciones anejas a los mismos.

También se aplica el tipo reducido a:

La ejecución de obras de un garaje anexo a una vivienda, aunque sea contratada por el promotor con un constructor distinto del que ejecuta las obras de construcción de la vivienda.

La instalación de aire acondicionado, sólo cuando se realice en edificios destinados principalmente a viviendas que se encuentren en fase de construcción o rehabilitación.

La instalación de ventanas, mallorquinas, puertas, barandillas y colocación de cristales.

Las ejecuciones de obra de instalación y renovación de ventanas y carpinterías exteriores, siempre que se realicen en las condiciones indicadas por el [art. 91.Uno.2.15º LIVA](#), y tengan por destinatario a quien utiliza la vivienda para su uso particular o a una comunidad de propietarios de viviendas o mayoritariamente de viviendas.

La instalación de carpintería metálica en edificios en construcción destinados a viviendas.

La instalación de alarmas de seguridad en edificios destinados a viviendas.

La construcción de un muro de piedra para efectuar el cierre de una parcela.

La construcción de viviendas prefabricadas de madera.

Las obras de construcción de una casa-cuartel de la Guardia Civil y las obras de construcción de las viviendas así como a las obras de urbanización del recinto si la superficie destinada a vivienda supone, al menos, el 50 por 100 del total construido.

En el supuesto de obra de construcción de piscinas les resulta aplicable el tipo general, incluso en el caso en que dichas instalaciones deportivas o recreativas se encuentren ubicadas en parcelas en las que se sitúan edificios destinados a viviendas que estén siendo objeto de construcción de manera simultánea.

## **2. Ventas con instalación de armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados para viviendas**

Se aplica el tipo reducido a las ventas con instalación de armarios de cocina y baño y de armarios empotrados para las edificaciones o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, cuando cumplan los siguientes requisitos:

1º que se traten de ventas que incluyan la actividad de instalación. Por lo tanto si sólo se produce la entrega y la instalación la realiza otro, se le aplicará el tipo general.

2º los bienes objeto de dicha entrega van a ser armarios de cocina y baño y armarios empotrados, sin que se le pueda aplicar el tipo a entregas de otros tipos de bienes que no sean los expresamente mencionados. Por ello, no se admite la aplicación del tipo reducido a:

Las entregas con instalación de grifos, lavaderos y fregaderos. Se incluye aquí la venta con instalación de encimeras de mármol para cocinas.

Las entregas de electrodomésticos.

3º que sean consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor **de la construcción o rehabilitación** (o sea, que se encuentren incluidos en el proyecto de construcción o rehabilitación, por tanto, no sirve una entrega con instalación aislada) y el contratista.

### **3. Ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas.**

Se aplica el **tipo reducido**, desde que así se dispuso por el [Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril \(RCL 2010, 1040\)](#), con efectos desde el 14 de abril, y vigencia hasta el 31 de diciembre de 2012 (**ahora indefinidamente**), a las **ejecuciones de obra de renovación y reparación** realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan estos requisitos:

a) 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.

No obstante, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios de viviendas o mayoritariamente de viviendas. En esta misma línea, tributarán por el IVA al tipo impositivo general los servicios prestados por el empresario contratista para una compañía de seguros, cuando ésta fuese la destinataria de las mencionadas reparaciones. Contrariamente, si de acuerdo con los pactos entre las partes el asegurado contrata directamente con la empresa de reparaciones, esto es, el destinatario de las citadas operaciones es el asegurado y dicho destinatario usa la vivienda para uso particular o se trata de una comunidad de propietarios, las ejecuciones de obra de reparación, en las que además concurren todos y cada uno de los requisitos enumerados en el [artículo 91.uno.2.15º](#) de la LIVA, tributarán al tipo impositivo reducido.

Las ejecuciones de obra de reparación de un siniestro que una entidad efectúa para los asegurados de compañías de seguros, que son los que le encargan la realización de dichos trabajos y quienes constan como destinatarios de dichas operaciones en las correspondientes facturas (la entidad responderá de la adecuada realización de los trabajos y del resultado

final ante el asegurado), tributan por el IVA al tipo del 8 por ciento, con independencia de quién pague el importe de la factura.

b) 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.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40 por 100 (33 por 100 hasta 31 agosto 2012) de la base imponible de la operación, tal como dispone el [artículo 91.Uno.2.10º LIVA redacción art. 23 Dos Real Decreto-ley 20/2012, de 13 de julio](#).

Si se supera dicho límite, la ejecución de obra de renovación o reparación tendrá la calificación de entrega de bienes y, por consiguiente, tributará, toda ella, al tipo general del Impuesto del 18 por ciento. A estos efectos, no resultaría ajustado a Derecho diferenciar, dentro de una misma ejecución de obra calificada globalmente como de entrega de bienes, la parte correspondiente al servicio que lleve consigo con el objetivo de forzar la tributación de esa parte al tipo reducido del Impuesto.

## RESUMEN SIMPLIFICADO

El tipo reducido de IVA en obras en las viviendas será de aplicación a estos tres tipos genéricos de operaciones:

1º Ejecuciones de obra de construcción y rehabilitación y **obras análogas y conexas a las estructurales**.

2º Venta con instalación de armarios de cocina y baño, y otros empotrados (**siempre que dicha operación se encuentre incluida dentro de un proyecto de construcción y/o rehabilitación**).

3º Ejecuciones de obra de reparación y renovación. **Se requiere que el edificio o la vivienda tenga más de dos años de antigüedad, y que el coste de los materiales aportados por quien ejecuta las obras no supere el 40% de la base imponible de la operación.**

Y con estos requisitos comunes para todas ellas:

Siempre que quien realice los trabajos, lo haga directamente para el promotor (propietario del terreno en caso de nueva construcción o propietario de la vivienda en el resto).

Siempre que los trabajos se realicen en viviendas.