

Compra de vivienda para reformar y volver a vender

Cuando una empresa compra una vivienda usada para reformarla y posteriormente venderla, con **carácter general** soportará los siguientes impuestos:

- **IVA** del 21% en las obras de reforma. No aplica el IVA reducido del 10% en obras contratadas por personas físicas para reformar su vivienda particular.
- **ITP** de entre el 6% y el 11% según cada comunidad autónoma por la compra de la vivienda.

La compra de vivienda usada está exenta de IVA y en consecuencia sujeta a ITP. Cuando el vendedor y comprador son sujetos pasivos del IVA, cabe la posibilidad de la renuncia a la exención, y por lo tanto, la operación tributa por IVA. El adquirente debe justificar mediante una declaración suscrita por él, su condición de sujeto pasivo, con derecho a deducción total o parcial del IVA soportado por las adquisiciones de los correspondientes bienes inmuebles o, en otro caso, que el destino previsible para el que vayan a ser utilizados los bienes adquiridos le habilita para el ejercicio del derecho a la deducción del IVA, total o parcialmente.

Por lo general, la posterior venta de la vivienda reformada también estará exenta de IVA, y por tanto sujeta a ITP. Por lo tanto, no devengándose IVA en la venta no será posible la deducibilidad del IVA soportado en las reformas, lo cual supondrá un mayor coste para la empresa.

Sin embargo, la situación es distinta cuando estas obras de reforma son calificadas como de **rehabilitación**. Para que reciban tal calificativo es preciso que:

- a) 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 obras análogas o conexas a las de rehabilitación.
- b) el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25% 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 que tuviera el inmueble (sin contar en ambos casos el valor del suelo).



En este caso la tributación será distinta en función de quién sea el **vendedor de la vivienda adquirida con la finalidad de rehabilitar**:

- **vendedor particular**: con la posterior venta de la vivienda rehabilitada la empresa deberá repercutir un IVA del 10% y consecuentemente, el IVA soportado en la reforma será deducible.
- **vendedor empresario**: la empresa también podrá deducirse el IVA soportado en la reforma, pero además, si la empresa hace constar en la escritura de compra que adquiere la vivienda para rehabilitarla, la empresa vendedora deberá repercutirle IVA, el cual podrá deducirse, y no deberá soportar el coste del ITP. Únicamente deberá soportarse el coste del AJD que, según cada comunidad autónoma, será entre el 1% y el 1,5%.

En conclusión, si su empresa quiere comprar viviendas para reformarlas y posteriormente venderlas, puede resultar ventajoso comprar aquellas que requieran invertir en problemas estructurales, ya que su reforma puede ser calificada de rehabilitación y consecuentemente, como la futura venta de la vivienda rehabilitada quedará sujeta y no exenta de IVA, también podrá deducirse tanto el IVA de las reformas como el IVA de la compra de la vivienda.



En FONT & YILDIZ (www.fontyildiz.com) ofrecemos asesoramiento legal, fiscal y económico a empresas nacionales y extranjeras, patrimonios familiares y start-ups, especializándonos en:

- *Inversiones extranjeras*
- *Fiscal (Tax compliance)*
- *Mercantil-Societario*
- *M & A, y Reorganizaciones de grupos empresariales.*
- *Económico-financiero, y reestructuraciones contables.*
- *Procesal y Concursal.*
- *Sucesorio: planificación y tramitación testamentarias.*
- *Global Mobility*
- *Gestión fiscal-contable-laboral.*

Ofrecemos nuestros servicios en español, catalán, inglés, francés, turco, portugués e italiano.

No dude en contactar con nosotros (info@fy-legal.com), estaremos encantados de colaborar con Ud. prestándole nuestros servicios.

La información contenida en este documento es solo para fines informativos y no debe interpretarse como asesoramiento legal, opinión legal o como ningún tipo de consejo sobre cualquier hecho o circunstancia específica. En este sentido, el presente no es vinculante y simplemente divulga una opinión, por lo tanto, recomendamos no actuar o en su caso, abstenerse de actuar en base a la información aquí contenida sin previo asesoramiento profesional. Así, FONT & YILDIZ no será responsable ni ofrece garantías de ningún tipo en relación con el uso que se haga de la información aquí incluida.
