

Las ejecuciones de obras pueden causar problemas en el momento de emitir [factura](#), ya que la determinación del tipo de IVA presenta peculiaridades, dependiendo de la obra concreta que se ha realizado y de la condición del destinatario. Como norma general, las reformas, reparaciones e instalaciones llevan el IVA general del 21%, pero en el caso de las **ejecuciones de albañilería, fontanería y carpintería** existen salvedades que vamos a repasar. Sea cual sea la factura y el IVA que haya que aplicar, debes tenerlo [todo en orden](#).

El [Art. 91, LIVA](#) contempla la aplicación del **tipo reducido del 10%** si se dan las circunstancias siguientes:

1.- Que se trate de ejecuciones de obras, con o sin aportación 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, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados. Se entenderá que un edificio está destinado a viviendas si al menos el 50% de la superficie construida se destina a este uso.

2.- **La aportación de materiales en este tipo de obras no podrá superar límite del 40%** sobre el total de la factura. En caso contrario, habría que aplicar el tipo de IVA general.

3.- Que el **destinatario sea una comunidad de propietarios o una persona física**, siempre que no actúen como empresarios o profesionales y utilicen la vivienda a la que se refieren las obras para su uso particular.

4.- Que la construcción o rehabilitación de la vivienda o edificio a los que se refieren las obras hayan concluido al menos **2 años antes** del inicio de las obras con derecho al tipo de IVA reducido.

Las **obras de rehabilitación** para las que se puede aplicar el tipo reducido de IVA son:

*Consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas.

* Adecuación estructural que proporcione a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

* Refuerzo o adecuación de la cimentación, así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.

* Ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.

* **Reconstrucción de fachadas y patios interiores.**

* **Instalación de elementos elevadores**, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados, como los ascensores.

Las **obras menores** que pueden llevar IVA reducido son:

* Albañilería, fontanería y carpintería.

* Mejora y adecuación de cerramientos, **instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.**

* Mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética.

* Aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas.

* Incorporación de los equipos que utilicen fuentes de energía renovables.