

PROPHERO GLOBAL, S.L

***Informe fiscal sobre la tributación
indirecta aplicable a la operación
inmobiliaria en Av. Ciudad de Almería
66 (Murcia)***

Octubre 2026

Introducción

El presente informe (en lo sucesivo, el “Informe”) ha sido elaborado por PricewaterhouseCoopers Tax & Legal, S.L. (en adelante, “PwC”) para PROPHERO GLOBAL, S.L. (en lo sucesivo, “PropHero” o el “Cliente”), en el marco de nuestra propuesta de asesoramiento profesional en la elaboración de un informe de asesoramiento fiscal en materia de imposición indirecta para la operación inmobiliaria en la Avenida Ciudad de Almería, Murcia.

Para la elaboración del presente Informe se ha seguido una metodología deductiva, partiendo de lo general y de los aspectos más descriptivos del régimen jurídico aplicable a las cuestiones objeto de análisis, hasta llegar a lo particular, resolviendo las cuestiones comprendidas en nuestra propuesta. Todo ello, con base en las instrucciones e información proporcionadas por PropHero.

Las observaciones a las que se refiere este Informe versan, única y exclusivamente, sobre cuestiones jurídicas, y se emite tomando en consideración lo dispuesto en el ordenamiento jurídico español vigente a la fecha de emisión. En ciertas circunstancias los Jueces, Tribunales o árbitros pueden no dar validez a los mecanismos de determinación de hechos establecidos por las partes; asimismo, en cuanto a cuestiones de hecho, los Jueces, Tribunales o árbitros podrán diferir de las apreciaciones contenidas en el presente Informe.

Las conclusiones que se deriven del Informe en ningún caso deberán considerarse como una recomendación en sentido jurídico, correspondiendo la toma de decisión sobre la asunción de las consideraciones expuestas a PropHero. Cualquier tipo de referencia o consideración jurídica recogida en el presente documento, y que sea objeto de interpretación legal, deberá ser validada o confirmada por parte de los órganos competentes y, en su caso, por los Tribunales de Justicia. La opinión de PwC plasmada en el Informe se somete a cualquier otra mejor fundada en Derecho.

Las conclusiones alcanzadas se basan en la legislación vigente y en los criterios administrativos conocidos en el momento de emitirlas, por lo que la superveniencia de modificaciones sobre aquellos requerirá de una revisión de tales conclusiones.

Al aceptar el presente Informe, cada uno de sus receptores conviene que PwC, sus socios, empleados o colaboradores no aceptan, ni asumen obligación, responsabilidad o deber de diligencia respecto de i) cualquier manifestación (expresa o implícita); ii) cualquier omisión que se observe en el Informe; iii) ninguna otra comunicación, verbal o escrita, transmitida al receptor por o en nombre de PwC, iv) las consecuencias de la actuación u omisión por su parte o de terceros en base a la información contenida en este documento o respecto de cualquier decisión fundada en la información contenida en el mismo.

El contenido de este Informe es confidencial y no puede divulgarse a ninguna otra persona sin el consentimiento previo y por escrito de PricewaterhouseCoopers Tax&Legal, S.L.

INFORME FISCAL SOBRE LA TRIBUTACIÓN INDIRECTA APLICABLE A LA OPERACIÓN INMOBILIARIA EN MURCIA

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL INFORME

El presente Informe tiene por objeto analizar el tratamiento fiscal aplicable a una operación inmobiliaria que PROPHERO GLOBAL, S.L. (“PropHero”) prevé desarrollar a través de una sociedad mercantil participada por uno o varios inversores, bajo el modelo denominado “Value Partner”.

La operación tiene por objeto la adquisición de un local comercial¹ situado en la planta baja de un edificio residencial en régimen de propiedad horizontal, ubicado en la Avenida Ciudad de Almería, nº 66, en el término municipal de Murcia. Asimismo, comprende la realización de las actuaciones jurídicas, urbanísticas y materiales necesarias para su transformación en 9 viviendas independientes, así como la posterior transmisión de estas.

El presente análisis se fundamenta en la información facilitada por PropHero, sin que PwC haya llevado a cabo una verificación independiente de la situación registral, jurídica, catastral o urbanística del inmueble. En este sentido, PwC no ha revisado la veracidad de la nota simple facilitada, ni la realidad física del inmueble, ni cualquier otro dato o información relevante a estos efectos. Las conclusiones contenidas en el presente Informe quedan condicionadas a la veracidad, integridad y exactitud de dicha información.

A estos efectos, el presente Informe aborda los siguientes aspectos:

- Adquisición del inmueble: aplicación de IVA o TPO, y AJD en su caso.
- Obras a ejecutar: determinación del sujeto pasivo y tipos de IVA aplicables.
- Cambio de uso, constitución del régimen de propiedad horizontal y segregación: tributación en AJD y cuantificación de las bases imponibles.
- Transmisión de las unidades resultantes: calificación como primera o segunda entrega, implicaciones en IVA, TPO y AJD, y efectos sobre la deducibilidad del IVA soportado.

2. ASUNCIONES RELEVANTES PARA EL ANÁLISIS

La realización del presente informe se ha elaborado a partir de las siguientes asunciones, extraídas de la información facilitada por PropHero y no contrastada por PwC:

¹Según la información facilitada por PropHero en el cuestionario, el local constituye actualmente una única finca registral de 741 m² construidos, sobre la que los actuales propietarios realizarán una segregación de la que resultarán dos fincas registrales independientes, siendo objeto de adquisición una de ellas, de 356,75 m². El presente Informe parte de la premisa de que dicha segregación será otorgada por los transmitentes con carácter previo a la compraventa, por lo que su tributación corresponderá a éstos y no es objeto de análisis. Por otra parte, en la descripción del proyecto se hace referencia a la “construcción de 9 viviendas tipo loft”, si bien en la cuestión relativa al tipo de obras se indica expresamente que se trata de obras de rehabilitación; el análisis se ha efectuado partiendo de esta última calificación. En caso de que las obras no reuniesen los requisitos para su calificación como rehabilitación, las conclusiones del presente Informe podrían verse sustancialmente alteradas.

(i) Situación de los inmuebles y características de la transmisión:

- El inmueble objeto de la operación consiste en un local comercial diáfano, sin distribución interior, situado en la planta baja de un edificio residencial construido en 2008 y en régimen de propiedad horizontal, sito en la Avenida Ciudad de Almería, nº 66, en el término municipal de Murcia. El local se encuentra terminado y sin utilización previa.
- Los transmitentes son, en proindiviso al 50%, una sociedad mercantil y una persona física, que ostentan la condición de empresario o profesional a efectos del IVA, habiendo adquirido el inmueble por compraventa. Los vendedores no han sido los promotores de la edificación.
- El inmueble está afecto a la actividad económica de intermediación inmobiliaria realizada por los vendedores. Por tanto, estaríamos ante una transmisión de un inmueble afecto a una actividad económica efectuada en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional.

(ii) Finalidad de la inversión por parte del adquirente:

- El adquirente será una sociedad mercantil (Value Partner) que procederá a la adquisición del local comercial, con la finalidad de ejecutar las obras de rehabilitación necesarias para la adecuada configuración física y jurídica de las viviendas resultantes.
- La sociedad adquirente, una vez concluidas las obras de rehabilitación, transmitirá las distintas unidades resultantes.

(iii) Alcance y características del proyecto de rehabilitación:

- Se parte de la premisa (no contrastada por PwC) de que las obras ejecutadas sobre el conjunto del inmueble cumplen los requisitos previstos en el artículo 20. Uno. 22º. B) de la LIVA para ser consideradas obras de rehabilitación, en la medida en que:
 - Más del 50% del coste total del proyecto se corresponde con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas, o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.
 - El coste total de las obras supera el 25% del precio de adquisición del inmueble (excluido el valor del suelo) o del valor de mercado previo a la rehabilitación.
- En caso de requerimiento por la administración, la acreditación de estos extremos se deberá realizar por parte del adquirente mediante la aportación de proyecto técnico visado, certificaciones de obra, facturas y cualquier otra documentación válida conforme a Derecho.

(iv) Participantes en la ejecución de las obras:

- El adquirente será una sociedad mercantil que adquirirá el inmueble para ejecutar las obras de rehabilitación necesarias para obtener el cambio de uso, la constitución del

régimen de propiedad horizontal y la segregación, así como realizar las actuaciones materiales que permitan la configuración física de 9 viviendas.

- Conforme a la información facilitada por PropHero, RenoHero intervendrá como único contratista principal, gestionando la ejecución de las obras de rehabilitación, sin ostentar la propiedad de los inmuebles.
- Las empresas subcontratistas ejecutarán las obras bajo contrato con naturaleza jurídica de ejecución de obra con RenoHero, involucrados en el contrato principal formalizado entre el promotor y el contratista o contratistas principales.

3. ANÁLISIS FISCAL

3.1) Implicaciones fiscales de la adquisición de los inmuebles

La transmisión del inmueble se realiza conjuntamente por una persona jurídica y por una persona física que desarrolla una actividad económica, ostentando ambas la condición de empresario a efectos del impuesto, y efectuando la venta del inmueble en el ejercicio de su actividad económica, estando el bien afecto a dicha actividad. Al no haber sido los vendedores los promotores de la edificación, la operación tendría la consideración de segunda entrega de edificaciones, en principio exenta conforme al artículo 20.Uno.22º.A) de la LIVA. No obstante, el adquirente destinará el inmueble a su **rehabilitación**, circunstancia que resulta determinante para la calificación fiscal de la operación, ya que la exención prevista para segundas y ulteriores entregas de edificaciones no se aplica a las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente².

Por ello, la operación queda **sujeta y no exenta de IVA**, debiendo los transmitentes repercutir el impuesto al tipo general del 21 %, sin que proceda la inversión del sujeto pasivo, al no tratarse de una operación exenta ni haberse ejercitado la renuncia a la exención.

Asimismo, la operación queda sujeta a la cuota variable del **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados**, al documentarse en escritura pública, tener contenido económico y ser inscribible, según el artículo 31.2 del TRLITPAJD. En el ámbito territorial de la Región de Murcia, el tipo de gravamen aplicable a las primeras copias de escrituras que formalicen transmisiones de bienes inmuebles sujetas y no exentas de IVA asciende al **1,5%**, conforme al artículo 7.8 del Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos.

3.2) Implicaciones fiscales de las obras a ejecutar

²Art. 20.Uno.22º.A), letra b) LIVA: la exención prevista para las segundas y ulteriores entregas de edificaciones no se aplicará a las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente, siempre que se cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan. La calificación de las obras como rehabilitación exige el cumplimiento de los requisitos del artículo 20.Uno.22º.B) LIVA, cuya acreditación corresponde al adquirente.

Conforme a la información facilitada por PropHero (no contrastada por PwC), las obras que se ejecutarán sobre el inmueble cumplen los requisitos técnicos y económicos previstos en el artículo 20. Uno.22º.B) de la LIVA para ser consideradas como obras de rehabilitación.

Conforme al artículo 84. Uno. 2º. f) de la LIVA³, el mecanismo de inversión del sujeto pasivo resulta aplicable cuando:

- Se trata de ejecuciones de obra de construcción o rehabilitación de edificaciones.
- Existe un contrato directamente formalizado entre el promotor y el contratista principal, o entre el contratista principal y los subcontratistas.
- El destinatario de la obra actúa como empresario o profesional.

En este caso:

- La sociedad adquirente (destinataria de las obras) actúa como sociedad promotora, siendo titular de los inmuebles y responsable de la contratación.
- RenoHero interviene como contratista principal, sin ostentar la propiedad directa de los inmuebles.
- Las empresas subcontratistas ejecutan las obras bajo contrato con naturaleza jurídica de ejecución de obra con RenoHero⁴. Tanto la sociedad promotora como RenoHero tienen la condición de empresarios a efectos del IVA.

En definitiva, el mecanismo de inversión del sujeto pasivo resulta aplicable:

- En las operaciones entre la sociedad y RenoHero.
- En las operaciones entre RenoHero y los subcontratistas, siempre que estas formen parte del contrato de construcción principal.

En este contexto, el artículo 24 quáter del RIVA⁵ exige que el destinatario comunique de forma expresa y fehaciente al proveedor que actúa como empresario o profesional y que la operación se realiza en el marco de una rehabilitación. Esta comunicación debe formalizarse antes o en el momento de la contratación, mediante declaración escrita y firmada.

Respecto al tipo impositivo aplicable:

- Las ejecuciones de obra contratadas directamente entre la sociedad promotora y RenoHero tributarán al **tipo reducido del 10%**, conforme al artículo 91. Uno.3.1º de la LIVA⁶, ya que la edificación, objeto de las obras de rehabilitación, se destina

³ Artículo 84. Uno. 2.f) LIVA: el sujeto pasivo del impuesto será el destinatario de las operaciones gravadas cuando estas consistan en ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, así como las cesiones de personal para su realización, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

⁴ Se parte de la asunción de que RenoHero, en su condición de contratista principal y, en su caso, los sucesivos subcontratistas destinatarios de las operaciones de ejecución de obra o de cesión de personal, comuniquen expresa y fehacientemente al proveedor o prestador (subcontratista principal y/o resto de subcontratistas en la cadena) que las mismas se integran en el seno de un contrato principal, promotor-contratista, que tiene por objeto la urbanización de terrenos o la construcción o rehabilitación de edificaciones.

⁵ Art. 24 quáter RIVA: Se obliga al destinatario a comunicar de forma expresa y fehaciente al proveedor su condición de empresario o profesional y que la operación se realiza en el marco de una rehabilitación. Esta comunicación debe formalizarse antes o en el momento de la contratación, mediante declaración escrita y firmada

⁶ Art.91.Uno.3.1º LIVA: Se permite aplicar el tipo reducido del 10 % a ejecuciones de obra de construcción o rehabilitación contratadas directamente entre el promotor y el contratista, siempre que el inmueble se destine

principalmente a uso residencial (más del 50% de la superficie construida dedicada a viviendas).

- Las ejecuciones de obra realizadas por los subcontratistas para RenoHero tributarán al tipo general del 21 %, al no existir contrato directo con el promotor, tal y como establece la Dirección General de Tributos (DGT) en su consulta vinculante V0020-20, de 9 de enero de 2020⁷.

3.3) Implicaciones fiscales del cambio de uso, la constitución del régimen de propiedad horizontal y de la segregación

De acuerdo con la información facilitada por PropHero, como consecuencia de las obras de rehabilitación, resultará necesario realizar un cambio de uso de local comercial a viviendas, la modificación del régimen de propiedad horizontal y la segregación de los elementos privativos resultantes, actos sujetos a la modalidad de AJD.

- a) **Cambio de uso:** transformación jurídica del destino del local comercial a viviendas, que requiere escritura pública e inscripción registral.
- b) **Modificación del régimen de propiedad horizontal (división horizontal):** dado que, según el cuestionario, el edificio se encuentra ya constituido en régimen de propiedad horizontal, la actuación consistirá en la modificación del título constitutivo mediante la división del local en 9 elementos privativos independientes. Esta actuación implica la delimitación y asignación de elementos privativos y comunes, permitiendo la inscripción registral independiente de cada unidad como finca autónoma.
- c) **Segregación:** separación física y jurídica de los elementos privativos para constituir nuevas fincas registrales independientes.

Las escrituras que documenten esta actuación estarán sujetas a AJD siempre y cuando concurren las siguientes condiciones, de acuerdo con el artículo 31.2 del TRLITPAJD:

- Que el acto sea inscribible en el Registro de la Propiedad.
- Que tenga contenido económico.

La **base imponible** se determinará de acuerdo con los artículos 30.1 del TRLITPAJD y 70 del RITPAJD, en función del acto.

El **tipo impositivo aplicable será del 1,5 % sobre la base imponible**, conforme el Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, de la Región de Murcia⁸.

principalmente a uso residencial (más del 50 % de la superficie construida dedicada a viviendas). Según el cuestionario, el local se integra en un edificio residencial cuyas plantas superiores son viviendas, y el destino final de las unidades resultantes será exclusivamente el de vivienda. En este sentido, sería recomendable dejar patente dicha utilización del inmueble en los diversos documentos de la operación.

⁷ CV DGT V0020-20, 09/01/2020: Se indica que, incluso si las obras se califican como rehabilitación, el tipo reducido del 10 % solo procede en contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, por lo que las ejecuciones realizadas por subcontratistas tributan al tipo general del 21 %.

⁸ Art 7.1 del Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos: El tipo general aplicable a los documentos notariales en la modalidad de AJD es del 1,5 %.

a) Cambio de uso:

En cuanto a la sujeción a AJD, depende de si el cambio de uso implica modificación del valor catastral, de acuerdo con el artículo 31.2 TRLITPAJD:

- **Si el inmueble figura en el Catastro como local**, el cambio de uso implicará una modificación registral y catastral, lo que conlleva una alteración del valor catastral y, por tanto, se considera que el acto tiene contenido económico (criterio DGT: consultas V1948-14⁹ y V0297-22¹⁰). En este supuesto, la operación quedaría sujeta a AJD.
- **Si el inmueble ya figura en el Catastro como vivienda**, la escritura no implicaría modificación del valor catastral, y la operación podría considerarse no sujeta a AJD (consulta V0075-17¹¹ y criterio TEAR Galicia¹²).

Por lo que respecta a la determinación de la base imponible, la DGT ha reiterado en su consulta vinculante V2446-23¹³ que las escrituras con contenido económico sujetas a AJD deben tributar tomando como base imponible el valor del acto documentado.

No obstante, debe señalarse que la jurisprudencia en esta materia no es pacífica:

- El TSJ de Madrid (Sentencia de 21/02/2014¹⁴) niega la existencia de contenido económico directo en este tipo de operaciones.

⁹ CV DGT V1948-14, 17/07/2014: La escritura de cambio de uso de locales a viviendas tributa por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (art. 31.2 TRLITPAJD), al ser inscribible, contener acto valuable y no estar sujeta a otras modalidades del impuesto. La base imponible será el valor de los inmuebles objeto del cambio de uso.

¹⁰ CV DGT V0297-22, 17/02/2022: El cambio de uso tributa de forma independiente por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (art. 31.2 TRLITPAJD), al ser inscribible, contener acto valuable y no estar sujeto a otras modalidades del impuesto. La base imponible será el valor de los inmuebles afectados por el cambio de uso, correspondiendo la condición de sujetos pasivos a los comuneros en proporción a los bienes adjudicados.

¹¹ CV DGT V0075-17, 18/01/2017: El otorgamiento de escritura pública para reflejar en el Registro el cambio de uso de oficina a vivienda no tributa por AJD (art. 31.2 TRLITPAJD), al no tener contenido valuable. En este caso, el inmueble ya figuraba como vivienda en el Catastro, por lo que no se produce modificación del valor catastral.

¹² RTEAR Galicia de 30/04/2018 (27/01108/2016/00/00): La declaración en escritura pública de un cambio de uso respecto de la situación anterior de un inmueble, en general, puede constituir hecho imponible del ITP-AJD en su modalidad de AJD. No obstante, si el inmueble ya figuraba en el Catastro con el nuevo uso en el momento de la transmisión, no procede la tributación.

¹³ CV DGT V2446-23, 13/09/2023: La declaración de obra nueva y la división horizontal son actos independientes, ambos sujetos a AJD (documentos notariales). La base imponible en la obra nueva se calcula por el coste real de la construcción; en la división horizontal, por el valor del terreno más el coste de la obra, conforme a los artículos 30.1 TRLITPAJD y 70 RITPAJD.

¹⁴ STSJ Madrid 249/2014, de 21/02/2014, que establece que: “Deben quedar fuera del ámbito del hecho imponible de AJD (...) todos aquellos actos y contratos en los que (...) carecen de contenido económico directo, entre ellos, las escrituras públicas de cambio de destino o uso de fincas (garaje a local, o de local a vivienda). (...) De la sujeción a previa licencia no resulta que la opción por un destino (...) tenga un objeto de contenido económico (...) Como quiera que ello sea, el fin objetivo del acto o contrato no es de contenido económico, sino el de habilitar la utilización(...) que el planeamiento (...) ya permitía con carácter abstracto”.

- El TSJ de Cataluña (Sentencias de 10/10/2019 y 19/09/2019) admite la sujeción a AJD, pero limita la base imponible al valor incremental derivado del cambio de uso (coste real de las obras de adecuación).

Por tanto, existen dos criterios posibles para la base imponible:

- **Administrativo (más prudente):** valor total del inmueble convertido en vivienda, determinado conforme al valor de referencia catastral vigente en la fecha de devengo, o en su defecto, el mayor entre el valor declarado, el precio pactado o el valor de mercado.
- **Jurisprudencial:** coste real de las obras de adecuación, acreditado mediante proyecto técnico, certificaciones y facturas.

Se recomienda aplicar el criterio administrativo por cautela ante una eventual comprobación por la Administración.

b) **Modificación del régimen de propiedad horizontal (división horizontal):**

Se determinará conforme a la regla general del artículo 30.1 del TRLITPAJD, complementada por el artículo 70 del RITPAJD, e incluirá tanto el **valor real del terreno** como el **coste de la obra nueva**.

c) **Segregación de elementos privativos:**

La base imponible estará constituida por el **valor real de la parte segregada** (proporción del terreno más coste de obra), de acuerdo con los artículos 30.1 TRLITPAJD y 70 RITPAJD.

3.4) Implicaciones fiscales de la transmisión de las viviendas

La transmisión de las viviendas se realizará como unidades residenciales independientes directamente a inversores y con destino previsto a uso habitacional.

La transmisión de las **viviendas terminadas**¹⁵ se considerará, en la medida en que se haya llevado a cabo una efectiva rehabilitación del activo (como se ha dicho, este hecho no es objeto de este informe) una **primera entrega de edificación sujeta y no exenta de IVA** conforme al artículo 20. Uno. 22º. A) de la LIVA¹⁶.

En cuanto al **tipo impositivo** aplicable, será el **reducido del 10%** conforme al artículo 91. Uno.1. 7º de la Ley del IVA¹⁷, para las viviendas que sean aptas para su utilización como tales

¹⁵ Según la información facilitada por PropHero, en este proyecto resultan objeto de entrega 9 viviendas.

¹⁶ Art. 20. Uno.22º LIVA: La primera entrega de edificaciones (incluidos los terrenos) realizada por el promotor tras la construcción o rehabilitación está sujeta y no exenta de IVA. Se considera primera entrega, aunque los inmuebles hayan sido usados por el promotor por menos de dos años; si ha sido usado por más de dos años por el propietario u otro titular, deja de ser primera entrega (salvo que el adquirente sea quien lo usó).

¹⁷ Art. 91. Uno.1.7º LIVA: Se aplica el tipo reducido del 10% a las entregas de edificios o partes de los mismos aptos para su utilización como viviendas, incluidas hasta dos plazas de garaje y anexos transmitidos conjuntamente.

en el momento de su entrega. Según la información facilitada, el activo no incluye plazas de garaje, trasteros ni otros anejos.

En cuanto al requisito de aptitud objetiva de los inmuebles para su utilización como vivienda, la DGT, en la consulta vinculante V1621-25¹⁸, ha modificado su criterio y ya no exige la cédula de habitabilidad, admitiendo que dicha aptitud pueda acreditarse por cualquier medio válido en Derecho. En la misma línea, el TS, en la sentencia 82/2025¹⁹, ha confirmado que lo relevante es la aptitud objetiva de los inmuebles para su uso residencial, sin que sea necesario disponer de licencia de ocupación ni de cédula de habitabilidad.

Por otro lado, la transmisión quedará sujeta a la cuota variable de AJD, conforme a lo dispuesto en el artículo 31.2 del TRLITPAJD, aplicándose el tipo del **1,5 %** previsto para las transmisiones de inmuebles sujetas y no exentas de IVA en la Región de Murcia sobre el mayor de los siguientes valores: el valor declarado, el precio pactado o el valor de referencia.

Finalmente, **el IVA soportado por el Value Partner durante la ejecución del proyecto sería deducible, al estar vinculado a la realización de operaciones sujetas y no exentas (primeras entregas de viviendas)**, sin perjuicio de que, en caso de realizar otras actividades exentas, deba aplicarse la regla de **prorrata**.

4. CONCLUSIÓN

- La adquisición del inmueble constituye una segunda entrega de edificación que, al destinarse a su rehabilitación por el adquirente, está sujeta y no exenta de IVA conforme al art. 20.Uno.22º.A), letra b) LIVA, aplicándose el tipo general del 21 % sin inversión del sujeto pasivo. Al quedar sujeta a IVA, no procede TPO, si bien se devenga AJD al 1,5 % en la Región de Murcia.
- De conformidad con la información facilitada por PropHero, las obras a ejecutar se consideran obras de rehabilitación. Concurriendo los requisitos del artículo 20.Uno.22º.B) de la LIVA, resultaría aplicable el mecanismo de inversión del sujeto pasivo en las relaciones entre el promotor y RenoHero, así como entre RenoHero y los subcontratistas, debiendo el destinatario autoliquidar el IVA.

Tipos aplicables:

- 10% en ejecuciones contratadas directamente por el promotor con RenoHero, siempre que el inmueble esté destinado principalmente a uso residencial.

¹⁸ CV DGT V1621-25, 15/09/2025: El tipo reducido del art. 91. Uno.1. 7º LIVA no depende de disponer de cédula de habitabilidad ni de licencia de ocupación; lo determinante es la aptitud objetiva de los inmuebles para usarse como vivienda, apreciada según sus características constructivas y su destino legal posible.

¹⁹ STS 82/2025, de 28/01/2025: La ausencia de cédula de habitabilidad o licencia de ocupación no impide, por sí sola, la aplicación del tipo reducido del 10% de IVA en la transmisión de viviendas. La condición de vivienda puede acreditarse por cualquier medio de prueba admitido en derecho, quedando excluidos los apartamentos turísticos.

- 21% en obras de subcontratistas a favor de RenoHero sin contrato directo con el promotor.
- El cambio de uso de local comercial a vivienda, la modificación del régimen de propiedad horizontal y la segregación de los elementos privativos resultantes son operaciones inscribibles y con contenido económico, sujetas a AJD.
 - Cambio de uso: valor total del inmueble convertido a vivienda.
 - Modificación del régimen de propiedad horizontal: valor real del terreno junto con el coste de la obra.
 - Segregación: valor real de la parte segregada.
 - Tipo aplicable: 1,5 %.
- La transmisión de las viviendas terminadas, en la medida en que se haya llevado a cabo una efectiva rehabilitación, se considera primera entrega de edificación, sujeta y no exenta de IVA y sujeta a AJD.
 - La operación tributa a IVA al 10% y AJD 1,5%.
- El IVA soportado en las obras de rehabilitación de los inmuebles descritos será plenamente deducible al estar vinculado con operaciones sujetas y no exentas.

5. NORMATIVA

- Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (LIVA)
- Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del IVA (RIVA)
- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRLITPAJD)
- Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (RITPAJD)
- Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos

6. DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

- Consulta vinculante DGT V2446-23, de 13 de septiembre de 2023
- Consulta vinculante DGT V0020-20, de 9 de enero de 2020
- Consulta vinculante DGT V1621-25, de 15 de septiembre de 2025
- Sentencia del Tribunal Supremo 82/2025, de 28 de enero de 2025
- Consulta vinculante DGT V1948-14, de 17 de julio de 2014
- Consulta vinculante DGT V0075-17, de 18 de enero de 2017

- Consulta vinculante DGT V0297-22, de 17 de febrero de 2022
- Resolución TEAR Galicia de 30 de abril de 2018 (27/01108/2016/00/00)
- Sentencia del TSJ Madrid 249/2014, de 21 de febrero de 2014
- Sentencias del TSJ Cataluña 761/2019, de 10 de octubre de 2019, y 685/2019, de 19 de septiembre de 2019