PROPHERO GLOBAL, S.L

Informe fiscal sobre la tributación indirecta aplicable a la operación inmobiliaria en C/ Serra de Mariola 2 (Montserrat)

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 Montserrat (Valencia).

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 por escrito de PricewaterhouseCoopers Tax&Legal, S.L.

INFORME FISCAL SOBRE LA TRIBUTACIÓN INDIRECTA APLICABLE A LA OPERACIÓN INMOBILIARIA EN MONTSERRAT (VALENCIA)

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".

De acuerdo con la información facilitada por PropHero, la operación tiene por objeto la adquisición de un edificio en construcción[1], ubicado en la calle de la Serra de Mariola, nº2 en el término municipal de Montserrat (Valencia). Asimismo, la operación comprende la ejecución de las actuaciones materiales necesarias para la finalización de las obras de construcción. Una vez finalizado el inmueble y formalizada la declaración de obra nueva terminada, las viviendas resultantes, junto con sus respectivos anejos (una plaza de garaje y un trastero), serán objeto de transmisión a terceros.

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, 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.
- Declaración de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal: 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

[1] De acuerdo con la información facilitada por PropHero en la pregunta 3 del cuestionario, se trata de una promoción residencial iniciada en 2007 y paralizada en 2013, cuya estructura y envolvente están ejecutadas, con un grado de avance de obra comprendido entre el 75 % y el 85 %, sin contar con certificado final de obra ni licencia de primera ocupación, y que consta inscrita registralmente como obra nueva en construcción. No obstante, en la pregunta relativa a la situación real del inmueble en el momento de su compra se ha marcado la opción "local comercial ya terminado", lo que resulta incongruente con el resto de la información facilitada. El presente Informe parte de la premisa de que el inmueble se encuentra en construcción, conforme a la descripción del proyecto y a la situación jurídica indicada en el cuestionario.

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:

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

- Se parte de la premisa de que la operación consiste en la adquisición de un edificio sito en C/ de la Serra de Mariola nº 2, en el término municipal de Montserrat (Valencia), correspondiente a una promoción residencial iniciada en 2007 y paralizada en 2013, que se encuentra actualmente en fase de construcción, sin que haya llegado a existir nunca como edificación terminada, tal y como ha sido indicado por PropHero.

- El transmitente es una sociedad mercantil que ostenta la condición de empresario o profesional a efectos del IVA, habiendo adquirido el inmueble mediante dación en pago de fecha 16 de septiembre de 2026, tras la ejecución hipotecaria iniciada por la SAREB. El transmitente no ha sido el promotor de la edificación.

- El inmueble está afecto a la actividad económica de intermediación inmobiliaria realizada por el vendedor[2]. 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 que adquirirá el inmueble para ejecutar las obras de construcción necesarias para su completa terminación y realizar las actuaciones materiales que permitan la configuración física de las viviendas junto con sus anejos, como unidades independientes, susceptibles de transmisión individualizada.

- De acuerdo con la información facilitada por PropHero, una vez finalizadas las obras de construcción, la sociedad adquirente procederá a la venta directa de las viviendas resultantes a inversores, destinándose estas posteriormente a uso habitacional.

(iii) Alcance y características del proyecto de construcción:

- Conforme la información facilitada por PropHero, se llevarán a cabo obras de construcción para la terminación de la edificación en curso, entendiendo por construcción la ejecución material destinada a crear una edificación inexistente o a ampliar la superficie construida de forma sustancial.

[2]En el cuestionario se indica que la actividad realizada por el vendedor con el inmueble es la de promoción inmobiliaria, si bien se señala igualmente que el vendedor no ha sido el promotor de la edificación, habiendo adquirido el activo mediante dación en pago. Esta circunstancia no altera las conclusiones del presente Informe, dado que la entrega de una edificación en construcción realizada por un empresario en el desarrollo de su actividad está sujeta y no exenta de IVA, sin que resulten aplicables los conceptos de primera o segunda entrega.

(iv) Participantes en la ejecución de las obras:

- La sociedad adquirente actuará como promotora, siendo titular de los inmuebles y responsable de la contratación y desarrollo de las actuaciones previstas.
- De acuerdo con la información facilitada por PropHero, RenoHero intervendrá como único contratista principal, gestionando la ejecución de las obras de construcción sin ostentar la propiedad de los inmuebles.
- Según lo indicado, 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 del inmueble

La adquisición de los inmuebles, al encontrarse en fase de construcción, está sujeta al IVA, ya que se trata de una entrega realizada por un empresario en el ejercicio de su actividad y los inmuebles no pueden considerarse terminados.

En este sentido, la Dirección General de Tributos (DGT) en su consulta vinculante V1586-10[3] indica que las entregas de edificaciones en construcción realizadas por empresarios están siempre sujetas a IVA y no exentas. De este modo, solo se consideran terminadas cuando son aptas para su uso sin obras adicionales, siendo el certificado del arquitecto una prueba relevante, aunque no exclusiva.

Por ello, la operación queda **sujeta y no exenta de IVA**, debiendo el transmitente repercutir el impuesto al tipo general del **21 %** pues, independientemente de su destino final, en el momento de la transmisión, el edificio no es apto para su utilización como vivienda. Además, **no procede 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 y tener contenido económico, según el artículo 31.2 del TRLITPAJD[4]. En la Comunidad Valenciana, el tipo aplicable es del **1,4%**

[3] CV DGT V1586-10, 12/07/2010: Las entregas de edificaciones en construcción o sin terminar realizadas por empresarios en el marco de su actividad están sujetas y no exentas de IVA. Una edificación se considera terminada cuando es objetivamente apta para su uso previsto (vivienda, oficina, etc.), sin necesidad de obras adicionales por el adquirente. Si la construcción no está completamente finalizada, no se considera terminada, independientemente del grado de avance. El certificado de finalización del arquitecto es una prueba relevante, aunque no imprescindible para acreditar la terminación.

[4] Art. 31.2 TRLITPAJD: Las primeras copias de escrituras y actas notariales que contengan actos o contratos inscribibles en los registros tributarán por la cuota fija. No procede la cuota variable cuando el acto esté sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.

sobre la base imponible (mayor valor declarado, pactado o de referencia), conforme al artículo 14.4 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana[5].

3.2) Implicaciones fiscales de las obras a ejecutar

En el caso analizado, la sociedad adquirente llevará a cabo **obras de construcción para la completa terminación de los inmuebles**, mediante la contratación de un contratista principal (RenoHero), y este, a su vez, podrá contratar empresas subcontratistas que ejecutaran las actuaciones materiales necesarias.

Conforme al artículo 84.Uno.2º.f) de la LIVA[6], 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 RenoHero[7]. 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 promotora 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 RIVA[8] exige que el destinatario comunique de forma expresa y fehaciente al proveedor que actúa como empresario o profesional y que la operación

---

[5] Art 14.4 Ley 13/1997 (CV): El tipo general para las primeras copias de escrituras y actas notariales en la modalidad de AJD es del 1,4%

[6] Art. 84.Uno.2º.f) LIVA: Se establece la inversión del sujeto pasivo en ejecuciones de obra para construcción o rehabilitación de edificaciones, cuando exista contrato directo entre el promotor y el contratista principal, o entre éste y los subcontratistas, y el destinatario actúe como empresario o profesional

[7] 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.

[8] 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 un proceso de urbanización de terrenos o

se realiza en el marco de una construcción de edificaciones. 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 quedarán sujetas al mecanismo de inversión del sujeto pasivo previsto en el artículo 84. Uno. 2º. f) de la LIVA y tributarán **al tipo reducido del 10%**, conforme al artículo 91. Uno.3. 1º de la LIVA[9], ya que la edificación objeto de las obras de construcción se destina principalmente a uso residencial (más del 50% de la superficie construida dedicada a viviendas). Este tipo reducido alcanza a la construcción del edificio en su conjunto, incluidas las plazas de garaje, los trasteros y las zonas e instalaciones comunes.
- Las **ejecuciones de obra realizadas por los subcontratistas para RenoHero quedarán sujetas al mecanismo de inversión del sujeto pasivo previsto en el artículo 84. Uno. 2º. f) de la LIVA y 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 2020[10].

3.3) Implicaciones fiscales de la declaración de obra nueva y de la constitución del régimen de propiedad horizontal

De acuerdo con la información facilitada por PropHero, como consecuencia de las obras de construcción resultará necesario formalizar una declaración de obra nueva terminada y la división horizontal del edificio, las cuales constituyen actos jurídicos con incidencia en la modalidad de AJD del ITPAJD.

- **División horizontal:** se configurará jurídicamente el inmueble bajo régimen de propiedad horizontal, mediante la constitución inicial o, en su caso, modificación del título constitutivo, dado que, según el cuestionario, el edificio consta ya inscrito como obra nueva en construcción en régimen de propiedad horizontal con 372 fincas registrales. Esta actuación implica la delimitación y asignación de elementos privativos y comunes, permitiendo la inscripción registral independiente de cada unidad como finca autónoma.
- **Declaración de obra nueva:** como consecuencia de las obras de construcción resultará necesario formalizar una declaración de obra nueva terminada. Esta actuación procede cuando la construcción implica una modificación física sustancial,

de construcción o rehabilitación de edificaciones. Esta comunicación debe formalizarse antes o en el momento de la contratación, mediante declaración escrita y firmada.

[9] 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 los inmuebles se destinen principalmente a uso residencial (más del 50 % de la superficie construida dedicada a viviendas). En este sentido, sería recomendable dejar patente dicha utilización de los inmuebles en los diversos documentos de la operación.

[10] 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 %

requiriendo formalización en escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad.

Las escrituras que documenten esta actuación estarán sujetas a AJD por cuanto 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:

- **Constitución del régimen de propiedad 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.**

- **Declaración de obra nueva:**

  Se determinará conforme al criterio de la DGT en su consulta vinculante V2446-23[11], aplicando las reglas previstas en el TRLITPAJD y en su Reglamento, en función de la naturaleza del acto o negocio jurídico que se formalice, es decir, estará constituida por el **valor real del coste de la obra ejecutada,** que comprenderá la totalidad de la edificación declarada, incluidas las plazas de garaje, los trasteros y los elementos comunes.

El **tipo impositivo aplicable será del 1,4% sobre la base imponible,** según el artículo 14.1 de la Ley 13/1997 de la Generalitat Valenciana[12].

3.4) Implicaciones fiscales de la transmisión de las viviendas junto con sus anejos

La transmisión de las viviendas, junto con sus anejos – una plaza de garaje y un trastero -, se realizará como unidades residenciales independientes, directamente a inversores y con destino previsto a uso habitacional.

[11]CV DGT V2446-23, 13/09/2023: La declaración de obra nueva es un acto independiente, sujeto a AJD (documentos notariales). La base imponible en la obra nueva se calcula por el coste real de la construcción conforme a los artículos 30.1 TRLITPAJD y 70 RITPAJD. Dado que, según el cuestionario, el edificio consta inscrito como obra nueva en construcción, se recomienda verificar, una vez se disponga de la nota simple, los términos en que se otorgó y tributó dicha declaración, a efectos de determinar la base imponible de la escritura de finalización de obra.
[12] Art. 14.1 Ley 13/1997 (CV): El tipo general para las primeras copias de escrituras y actas notariales en la modalidad de AJD es del 1,4% (para los hechos imponibles devengados a partir del 1 de junio de 2026).

La transmisión de las **viviendas terminadas**[13] se considera una **primera entrega de edificación, sujeta y no exenta de IVA** conforme al artículo 20. Uno. 22º. A) de la LIVA[14].

En cuanto al **tipo impositivo**, será el reducido del **10 %** del artículo 91.Uno.1.7º de la LIVA[15]. Este tipo se aplica a las viviendas y también a sus anejos, es decir, a la plaza de garaje (con un máximo de dos por vivienda) y al trastero, siempre que se transmitan conjuntamente con la vivienda. Según la DGT, hay transmisión conjunta cuando la entrega se hace en el mismo acto y de forma simultánea, aunque se documente en escrituras separadas. Además, los anejos deben estar en la misma parcela que la promoción, y en el caso de los trasteros su entrega tiene que ser accesoria a la de la vivienda[16].

En este proyecto cada vivienda se entrega con una plaza de garaje y un trastero de la misma promoción, por lo que el 10 % alcanza a toda la operación. Si alguna plaza o trastero se vendiera por separado, tributaría al tipo general del 21%.

Sobre el requisito de aptitud de los inmuebles para su utilización como vivienda, la DGT, en la consulta vinculante V1621-25[17], ha modificado su criterio y ya no exige la cédula de habitabilidad para aplicar el tipo reducido, admitiendo que la aptitud de los inmuebles se acredite por cualquier medio válido. En la misma línea, el TS, en la sentencia 82/2025[18], ha confirmado que lo relevante es la aptitud objetiva de los inmuebles para su uso como vivienda, sin necesidad de licencia de ocupación ni cédula de habitabilidad.

Por otro lado, la transmisión estará sujeta a la cuota variable de AJD, conforme al artículo 31.2 del TRLITPAJD, aplicándose el tipo del **1,4%** sobre el mayor valor entre el valor declarado, pactado o valor de referencia.

Finalmente, **el IVA soportado en la adquisición y en las obras de construcción sería deducible, al estar vinculado a operaciones sujetas y no exentas, toda vez que el**

---

[13] Según la información facilitada por PropHero, en la pregunta 3 del cuestionario, en este proyecto resultan objeto de entrega 168 viviendas con sus correspondientes plazas de garaje y trasteros anexos.
[14] 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 usado 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).
[15] 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. No se consideran anexos los locales de negocio, aunque se vendan junto con la vivienda.
[16] CV DGT V0667-22, 28/03/2022: Las plazas de garaje (con un máximo de dos) y los trasteros tributan al 10 % cuando se transmiten conjuntamente con la vivienda, es decir, en el mismo acto y de forma simultánea, aunque se documente en escrituras separadas. Además, deben estar en la superficie o en el subsuelo de la misma parcela que la promoción. En los trasteros no hay límite cuantitativo, pero su entrega debe ser accesoria a la de la vivienda. Si no se cumplen estos requisitos, tributan al tipo general del 21 %
[17] 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.
[18] 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.

adquirente no realiza ninguna otra actividad o, realizándola, se pueda optimizar su deducción utilizando prorrata especial.

4. CONCLUSIÓN

- La adquisición de los inmuebles, al tratarse de una edificación en construcción no terminada, está sujeta a IVA al tipo general del 21% y no resulta exenta. Además, la operación devenga la cuota variable de AJD al tipo del 1,4%.

- De conformidad con la información facilitada por PropHero, las obras necesarias para la terminación del inmueble se consideran **obras de construcción**. Concurriendo las condiciones previstas en el artículo 84.Uno.2º.f) de la LIVA, resultaría de aplicación el mecanismo de inversión del sujeto pasivo en las relaciones entre el promotor y RenoHero y entre este último 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.
  - 21% en obras de subcontratistas a favor de RenoHero sin contrato directo con el promotor.

- La declaración de obra nueva terminada y la división horizontal son operaciones inscribibles y con contenido económico, sujetas a AJD.

  - Constitución o modificación del régimen de propiedad horizontal: Valor real del terreno junto con el coste de la obra nueva.
  - Declaración de obra nueva: valor real del coste de la obra ejecutada.
  - Tipo aplicable: 1,4%

- La transmisión posterior de las viviendas terminadas y aptas para su utilización como vivienda (incluidos las plazas de garaje y trasteros transmitidos conjuntamente como anejo a la vivienda) se considera primera entrega de edificación, sujeta a IVA reducido del 10 % y AJD variable del 1,4 %, siendo deducible el IVA soportado.

- El IVA soportado en las obras de construcción de los inmuebles descritos será 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)
- Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana.

6. DOCTRINA Y JURISPRUDENCIA

- Consulta vinculante DGT V1586-10, de 12 de julio de 2010.
- Consulta vinculante DGT V0020-20, de 9 de enero de 2020.
- Consulta vinculante DGT V0667-22, de 28 de marzo de 2022.
- Consulta vinculante DGT V1621-25, de 15 de septiembre de 2025.
- Consulta vinculante DGT V2446-23, de 13 de septiembre de 2023
- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 82/2025, de 28 de enero de 2025.