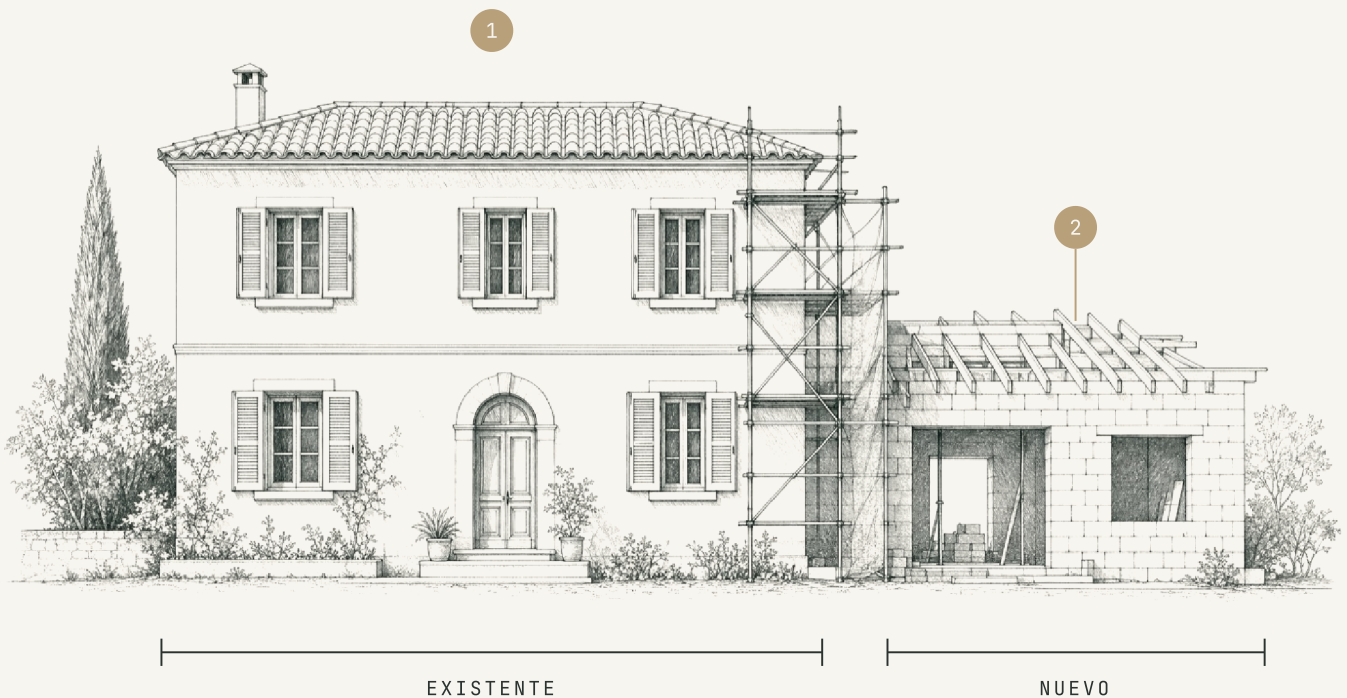


Reformar y licencias

Una licencia de obra tarda en la práctica de 3 a 6 meses.
Adelantar la demolición no gana ni un día.



QUÉ CONTIENE ESTA GUÍA

1	Si se puede, y qué falla sin papeles	p. 2
2	Declaración responsable o licencia	p. 3
3	Reforma y obra nueva, lo que cuesta	p. 4
4	El IVA de las reformas	p. 5
5	Qué comprobar antes de empezar	p. 6

LICENCIA DE OBRA, EN LA PRÁCTICA

de 3 a 6 meses

IVA DE UNA REFORMA, REGLA GENERAL

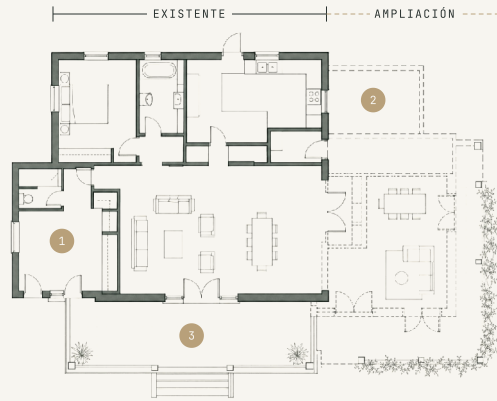
21 %

OBRA NUEVA POR M², SIN IVA

desde unos 2.200 €

La pregunta que todos hacen tarde

«¿Puedo construir o reformar aquí?» es la pregunta que más hacen los compradores. La mayoría la hace cuando la compra ya está cerrada. La respuesta decide si la casa sirve para lo que usted quiere.



1 lo que hay ahora, siempre que en su día se licenciara · 2 la ampliación: volumen nuevo, así que obra mayor · 3 la terraza, que también debe estar licenciada

PREGUNTA 1 La ocupación de la parcela Cuánto de la parcela se puede edificar. Si ya está agotada, no cabe nada más, por grande que sea el jardín.	PREGUNTA 2 Altura y retranqueos La distancia al lindero y a la vía, y el número de plantas. Suele decidir si cabe una ampliación por ese lado.	PREGUNTA 3 Si lo que hay está en regla ¿Coincide el catastro con la realidad y está todo licenciado? Si no, la reforma empieza por regularizar.
---	--	---

Las tres se comprueban antes de que la compra sea firme. Nuestro técnico de obra las repasa en la inspección: en qué estado está la casa y si su plan encaja en ella.

OBRA SIN PAPELES, Y CUÁNDO SE DESCUBRE

Nº	CON QUÉ SE ENCUENTRA	CUÁNDO SE DESCUBRE	QUÉ EXIGE
1	Ampliación sin licencia	Al revender o al reformar	Legalizar si encaja, y si no, demoler
2	El catastro no coincide con la realidad	En una tasación o una venta	Actualizarlo con certificado de arquitecto
3	Falta la cédula de habitabilidad	Al dar de alta agua y luz	Solicitarla, solo sale si el inmueble cumple
4	Piscina sin registrar	En una tasación	No cuenta en el valor

La antigüedad no legaliza nada: una ampliación que lleva 20 años en pie no queda licenciada por eso. Sin cédula de habitabilidad no se pueden poner el agua y la luz a su nombre, confirmado por nuestro asesor jurídico, septiembre de 2026. Ninguna de las cuatro se ve en una visita, y el vendedor no tiene motivo para sacarlas. Más en la guía 06 (Los papeles que deben estar en regla).

Dos vías, y la frontera está en la estructura

La obra pequeña dentro de los muros existentes va por declaración responsable. Si la obra toca la estructura, el volumen o el uso, hace falta licencia de obras.

VÍA 1 · OBRA MENOR

Declaración responsable

Se comunica la obra al ayuntamiento antes de empezar. Si la declaración está completa, la ley permite empezar desde el mismo momento de presentarla. Si falta algo esencial o no es correcto, el ayuntamiento paraliza la obra.

Por esta vía cabe poco: obra menor, sin tocar la estructura, sin aumentar volumen y sin cambiar el uso.

VÍA 2 · OBRA MAYOR

Licencia de obras

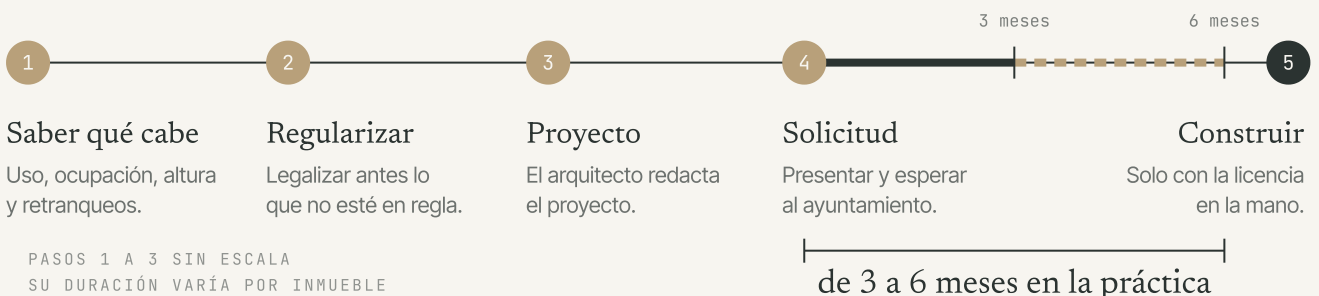
El ayuntamiento tiene que resolver. La ley le da 2 meses para obra nueva y demolición, 3 meses para un inmueble catalogado, 1 mes para una parcelación y 2 meses para el resto.

Ese es el plazo para resolver, no lo que tarda el expediente. En nuestra experiencia son de 3 a 6 meses. No se empieza hasta tener la licencia.

TIPO DE OBRA	VÍA	QUÉ SE PRESENTA
Obra nueva	Licencia de obras	Proyecto de ejecución de un arquitecto
Ampliación o planta adicional	Licencia de obras	Proyecto con cálculo de estructura
Quitar un muro de carga, cambiar la fachada	Licencia de obras	Proyecto con cálculo de estructura
Construir una piscina	Licencia de obras	Proyecto y emplazamiento
Renovar el baño o la cocina	Declaración responsable	Descripción, a veces un plano
Pintar, alicatar, fontanería	Declaración responsable	Descripción

Orientativo y no es una lista completa. En qué categoría entra cada obra varía de un ayuntamiento a otro; lo comprobamos en el propio ayuntamiento, proyecto por proyecto.

DEL PLAN A LA OBRA, EN ORDEN



EL SILENCIO ADMINISTRATIVO NO OTORGA LA LICENCIA

Si el ayuntamiento deja pasar el plazo sin resolver, en la Comunitat Valenciana la solicitud se entiende por regla general desestimada; para obra nueva lo dice también la ley estatal. Además, por silencio nunca se adquiere nada contrario a la ordenación urbanística. Y una declaración responsable tampoco surte efecto hasta que está completa.

Reforma y obra nueva se calculan por m²

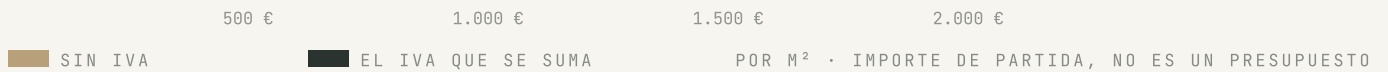
Cifras orientativas para valorar un plan, no un presupuesto. Son importes de partida y **sin IVA**, con el IVA aparte.

Reforma integral

desde unos 1.300 € sin IVA · 1.573 € con el 21 %

Obra nueva por encargo

desde unos 2.200 € sin IVA · 2.420 € con el 10 %



1 sanitarios y fontanería · 2 alicatado · 3 lo que no se ve hasta que cae el alicatado · 4 muebles y encimera

TRABAJOS SUELTOS, IMPORTE DE PARTIDA

TRABAJO	SIN IVA
Reformar un baño	desde unos 8.000 €
Reformar la cocina	desde unos 15.000 €
Construir una piscina	desde unos 35.000 €

El nivel de acabado decide lo que sale de verdad: la misma superficie cuesta muy distinto según el material que elija. En una reforma el IVA es por regla general el 21 %.

INTERVENCIÓN	POR M ² , SIN IVA	POR M ² , CON IVA	VÍA
Reforma integral	desde unos 1.300 €	unos 1.573 € al 21 %	Según la obra
Obra nueva por encargo	desde unos 2.200 €	unos 2.420 € al 10 %	Licencia de obras

Importes de partida por m² construido, orientativos y no un presupuesto. En la reforma integral entra la vivienda completa con sus acabados; en la obra nueva, estructura, instalaciones, cocina, baños y alicatado. Se presupuestan aparte la terraza, el jardín, la urbanización exterior, la piscina y, en parcela con pendiente, el movimiento de tierras y los muros de contención. El 10 % en una reforma, en la página 5.

LO QUE SALE EN UNA VIVIENDA ENTERA

EJEMPLO DE CÁLCULO SOBRE EL IMPORTE DE PARTIDA	SIN IVA	IVA	CON IVA
Reforma integral de 200 m ² , unos 1.300 € por m ²	260.000 €	21 % · 54.600 €	314.600 €
Obra nueva por encargo de 250 m ² , unos 2.200 € por m ²	550.000 €	10 % · 55.000 €	605.000 €

Cálculo propio sobre los importes de arriba, para dar el orden de magnitud. El nivel de acabado y el estado del inmueble suben la cifra en una obra real.

Una reforma va al 21 %, salvo excepción

Una reforma tributa al tipo general del IVA, el 21 %. El tipo reducido del 10 % existe, pero es la excepción: solo se aplica si se cumplen tres condiciones a la vez. La obra nueva por encargo sí va al 10 %.

CUÁNDO UNA REFORMA VA AL 10 %

CONDICIÓN 1	CONDICIÓN 2	CONDICIÓN 3
Quién encarga la obra	Antigüedad de la vivienda	Material que pone el constructor
Un particular que vive en la vivienda. Una comunidad de propietarios también cuenta. El alquiler o el uso para una actividad quedan fuera, aunque sea solo en parte.	La obra empieza al menos 2 años después de terminada la vivienda. Si es más nueva, no cabe el tipo reducido.	Lo que el constructor aporta en material no pasa del 40 % de la base imponible. Por encima, toda la obra va al 21 %.

Las tres a la vez, del artículo 91 de la Ley 37/1992 (apartado Uno.2.10º). Si falla una, se aplica el 21 % a toda la obra. El material que solo se entrega, sin montaje, va siempre al 21 %. Una rehabilitación de calado tiene regla propia, con sus requisitos de naturaleza y alcance; eso lo miramos proyecto por proyecto.

LA OBRA NUEVA POR ENCARGO SE QUEDA EN EL 10 %

Si construye por encargo, con contrato directo entre quien encarga y el constructor, el tipo es del 10 %. Condición: al menos el 50 % de la superficie construida debe ser vivienda.

Pregunte a su constructor de antemano qué tipo aplica y por qué. Eso debe constar en el presupuesto, no aparecer en la factura final.

REFORMA, REGLA GENERAL

21 %

SOLO CON LAS TRES CONDICIONES Y EN OBRA NUEVA POR ENCARGO

10 %

EJEMPLO DE CÁLCULO, IMPORTES SIN IVA	MATERIAL POR EL CONSTRUCTOR	TIPO	IVA
Reforma de 40.000 €, vivienda de 20 años	12.000 € (30 %)	10 %	4.000 €
La misma reforma, con más material del constructor	20.000 € (50 %)	21 %	8.400 €
Obra nueva por encargo de 300.000 €	no influye	10 %	30.000 €

Ejemplo propio con los tipos publicados, no es un dato de la Agencia Tributaria. La diferencia de 4.400 € entre las dos primeras filas está solo en la parte de material. La obra nueva en parcela propia está en la guía 05 (Comprar una parcela y construir en ella).

EDIFICIO DE MÁS DE 50 AÑOS

El propietario debe tener entonces un informe legal sobre el estado del edificio: el Informe de Evaluación del Edificio. Vale 10 años y también hace falta para las ayudas a la rehabilitación.

NO ES LO MISMO QUE NUESTRA INSPECCIÓN

Ese informe es una obligación del propietario. Nuestra inspección valora la vivienda para usted, que es quien compra.

Qué llevar a la primera conversación

	QUÉ	POR QUÉ
☐	Dirección o referencia catastral	Con eso consultamos la calificación del suelo y la ocupación
☐	Qué tiene pensado hacer	Una ampliación, una piscina o solo acabados marcan la vía
☐	El año de construcción	Un edificio de más de 50 años lleva informe legal del estado
☐	Licencias de la ampliación y de la piscina	Lo que no esté licenciado se regulariza primero

LO QUE MÁS ENCUENTRA NUESTRO TÉCNICO DE OBRA, EN 50 INSPECCIONES AL AÑO

1 Humedades y ventilación	2 Papeles que no cuadran	3 Electricidad o fontanería	4 Cubierta o piscina
---------------------------	--------------------------	-----------------------------	----------------------

Dato propio de TREE, 17 de septiembre de 2026. Las cuatro influyen en lo que cuesta de verdad una reforma; más en la guía 03 (La inspección técnica).

¿Ya tiene una vivienda en mente?

Envíenos la dirección o la referencia catastral y qué tiene pensado hacer. Miramos si se puede, por qué vía va y en qué cifra se mueve.

 **Reserve una llamada**

LLAMAR
+34 865 76 03 63

ESCRIBIR
info@tree.es

TEMA	FUENTE
Licencia, declaración responsable, plazos y silencio	Decreto Legislativo 1/2021 (artículos 232 a 242) y Real Decreto Legislativo 7/2015 (artículo 11)
IVA en reforma y obra nueva	Ley 37/1992, artículo 91 y artículo 20
Informe sobre edificios antiguos	Decreto 53/2018 de la Generalitat Valenciana
Importes por m² y trabajos sueltos, sin IVA	Dato propio de TREE, 18 y 19 de septiembre de 2026
Plazo real de la licencia e inspecciones	Dato propio de TREE, 17 de septiembre de 2026
Cédula de habitabilidad al dar de alta agua y luz	Confirmado por nuestro asesor jurídico, septiembre de 2026

Información general, no es asesoramiento técnico, fiscal ni jurídico. Los importes son orientativos y sin IVA, no un presupuesto. Lo que se permite en un inmueble concreto está en el planeamiento de ese municipio. Este documento se revisa cada trimestre.

LA SERIE GUÍAS TREE

01 Comprar en España	02 Lo que cuesta	03 La inspección técnica	04 Reformar y licencias	05 Comprar una parcela y construir en ella
06 Los papeles que deben estar en regla	07 Después de las llaves	08 Herencia y testamento	09 Alquilar	10 Hipoteca para no residentes