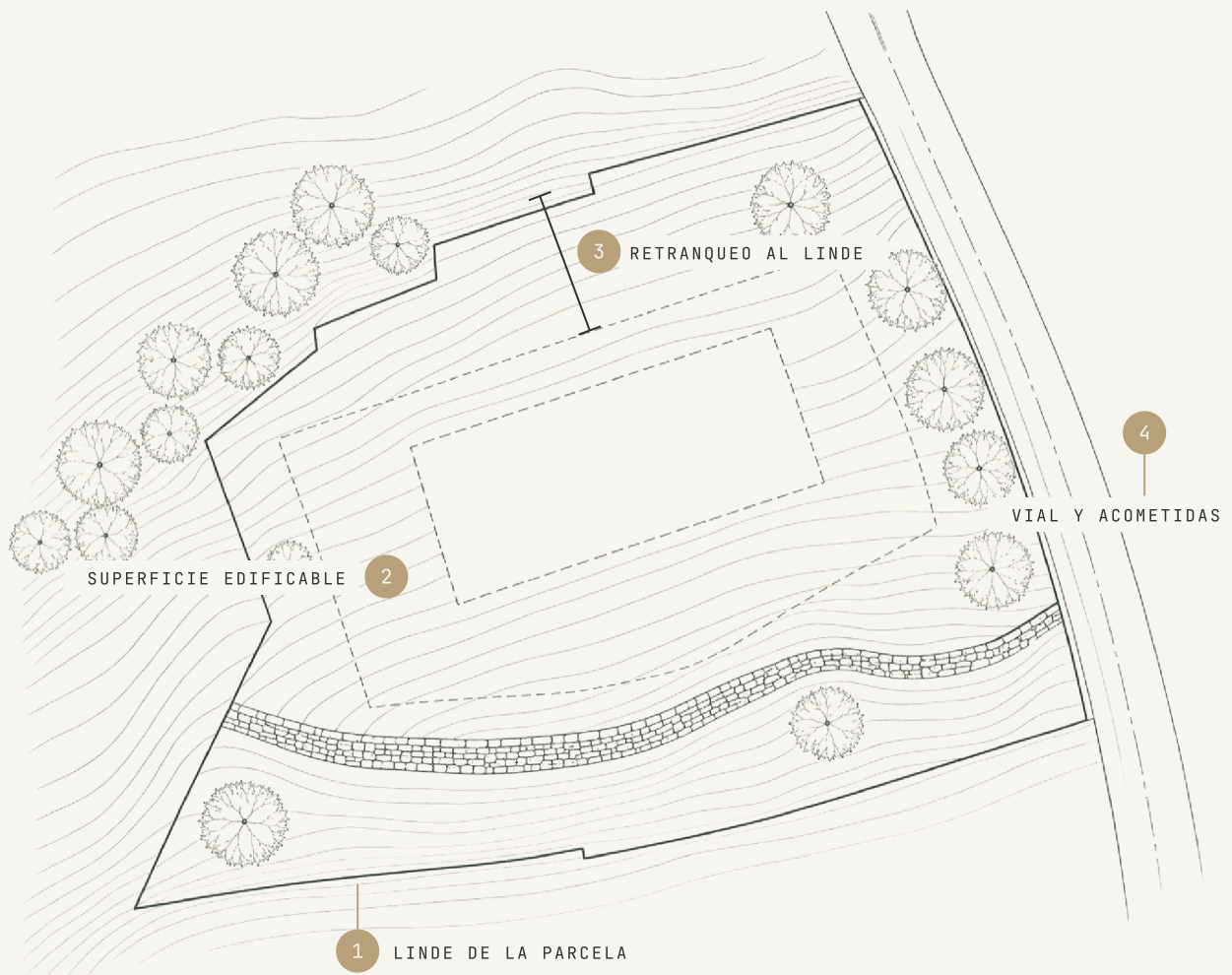


Comprar una parcela y construir en ella

La misma parcela de 450.000 € cuesta 60.300 € más en impuestos si la vende una empresa.



LO QUE TRATA ESTA GUÍA

01	Quién vende el suelo determina el impuesto	pág. 2
02	Las cuatro preguntas antes de la oferta	pág. 3
03	El presupuesto de obra, y lo que incluye y lo que no	pág. 4
04	De la parcela a las llaves, con un ejemplo de cálculo	pág. 5
05	Quien evalúa la parcela también construye en ella	pág. 6

Los números del dibujo corresponden a las cuatro preguntas de la página 3.

SUELO DE UNA EMPRESA

21 % IVA + 1,4 %

SUELO DE UN PARTICULAR

9 % de ITP

OBRA POR M², SIN IVA

desde unos 2.200 €

La misma parcela, dos facturas distintas

En una vivienda, el tipo de inmueble decide qué impuesto se paga. En el suelo lo decide el **vendedor**.

1 El vendedor es una empresa

21 % de IVA

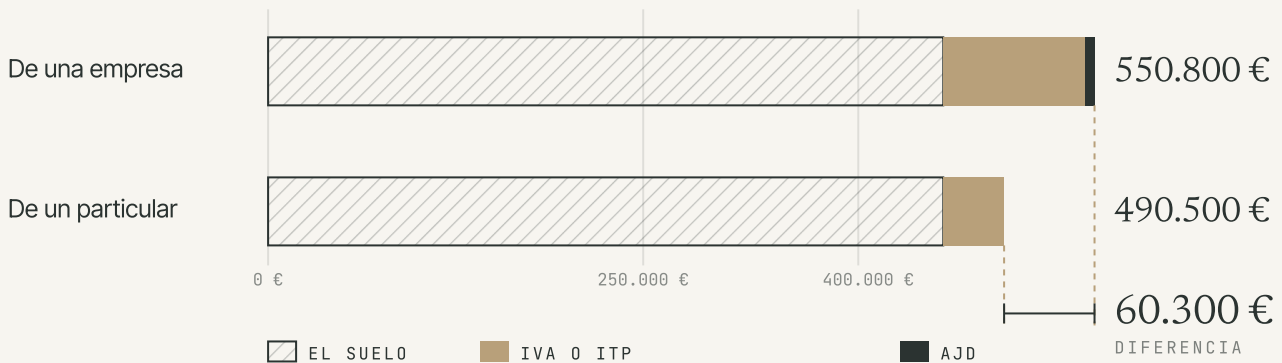
Más un 1,4 % de AJD sobre la escritura. Sin ITP.

2 El vendedor es un particular

9 % de ITP

Sin IVA y sin AJD. Por encima de 1.000.000 € el tipo pasa al 11 % sobre el valor total.

PARCELA DE 450.000 €, LO QUE SE PAGA EN TOTAL



CONCEPTO	DE UNA EMPRESA	DE UN PARTICULAR
El suelo	450.000 €	450.000 €
IVA, 21 %	94.500 €	no procede
AJD, 1,4 %	6.300 €	no procede
ITP, 9 %	no procede	40.500 €
TOTAL	555.800 €	490.500 €

Ejemplo de cálculo: elaboración propia con los tipos publicados, no es una liquidación de la administración tributaria. El ITP se calcula sobre el valor de referencia del Catastro, salvo que el precio de compra sea superior.

EL SUELO AGRÍCOLA ES OTRO CASO

El suelo en el que no se puede edificar está exento de IVA y tributa por ITP. Desde el 1 de junio de 2026 las fincas agrícolas tienen un tipo del 4 %, pero solo para agricultores profesionales. A una parcela edificable no se le aplica.

PREGÚNTELO ANTES DE OFERTAR

Si el anuncio no dice quién vende, pregúntelo. La respuesta cambia su oferta.

LO QUE SE SUMA DESPUÉS

Notaría, registro y honorarios profesionales. Están en la guía 02 (Lo que cuesta).

Una parcela no es una promesa

Que se anuncie como suelo edificable no significa que pueda construir lo que quiera. Lo permitido está en el planeamiento urbanístico, y varía de una parcela a otra.



1Cuál es la clasificación

Urbano, urbanizable o rústico. En suelo rústico la edificación está muy limitada y a veces descartada, aunque haya un viejo almacén en la finca.

2Cuánto se puede edificar

Una parcela amplia con poca edificabilidad puede dar una casa más pequeña que una parcela justa con mucha.

3Dónde puede ir la casa

Retranqueos al linde y al vial, altura máxima. Esto condiciona el proyecto más que el gusto del comprador.

4Hay acometidas

Agua, luz y saneamiento. No se ven sobre el terreno. Si falta alguna, conviene saber lo que cuesta conectarla antes de ofertar.

ESTO VA ANTES DE LA OFERTA

Las cuatro se pueden responder antes de ofertar, y nosotros lo hacemos siempre que hay una parcela de por medio. Determina si el suelo vale, y es justo donde un agente inmobiliario sin técnico de obra propio se queda sin respuesta.

LA LICENCIA

Una obra nueva necesita siempre licencia de obra, a partir de un proyecto redactado por un arquitecto.

EN LA PRÁCTICA

de 3 a 6 meses

Experiencia propia, no es un plazo legal.

LA LICENCIA DE OBRA MAYOR

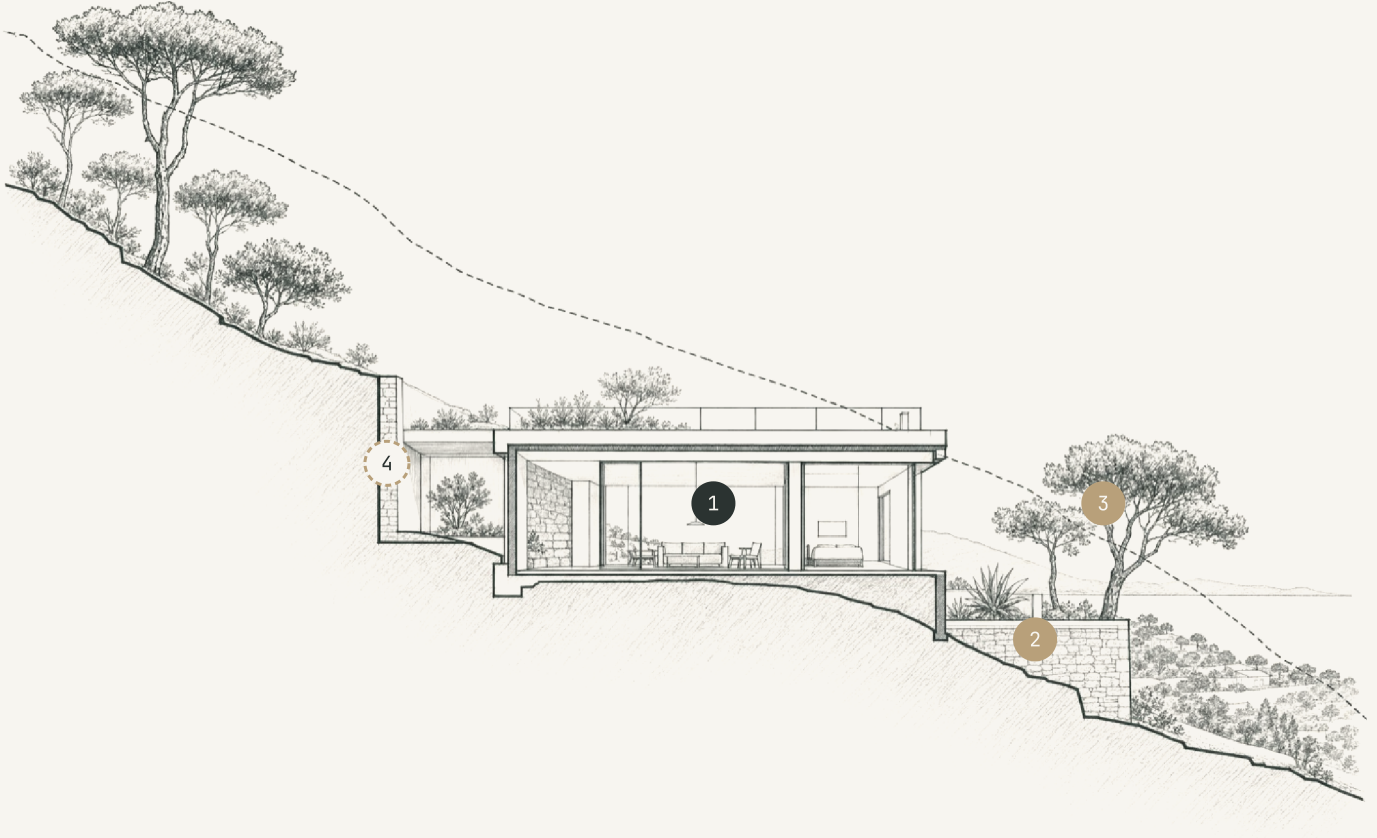
La licencia para una obra nueva es una licencia de obra mayor. El plazo cambia de un ayuntamiento a otro, así que lo comprobamos caso por caso. Para una vivienda existente: guía 04 (Reformar y licencias).

Desde unos 2.200 € por m²

Por m² construido, sin IVA. El importe final depende del nivel de calidades: cocina, baños y alicatado.

CON EL 10 % DE IVA

desde unos **2.420 €**



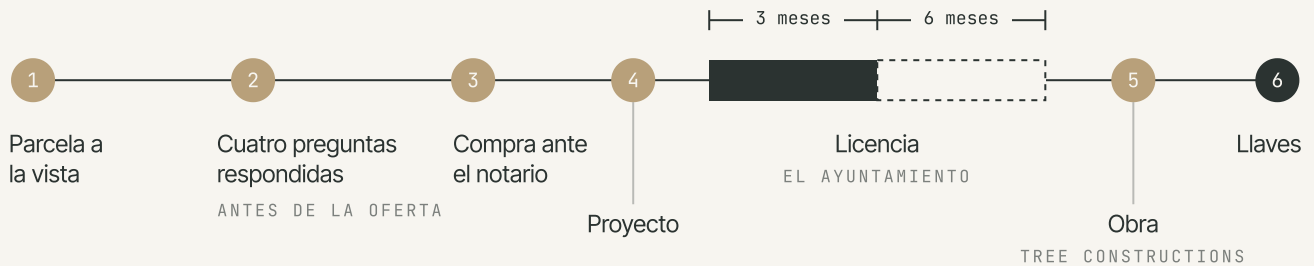
N.º	PARTE	QUÉ INCLUYE	EN EL PRESUPUESTO
1	Todo lo que queda dentro de la fachada	Estructura y acabados, instalaciones, cocina, baños, alicatado	Sí
2	Urbanización exterior y terraza	Las terrazas y el terreno que las rodea	No, aparte
3	Jardín y piscina	Plantación, jardín, piscina	No, aparte
4	Movimiento de tierras y muros de contención en ladera	La excavación y los muros que sujetan la ladera. En pendiente, una partida considerable	No, aparte

El importe por m² es un punto de partida para calcular, no un presupuesto cerrado: la cifra final sale del proyecto.

POR QUÉ EL 10 % DE IVA El tipo reducido se aplica a la obra nueva por encargo: el contrato se firma directamente con el constructor y al menos la mitad de la superficie construida es vivienda.	REFORMAR VA AL 21 % En una reforma o una rehabilitación, la regla general es el 21 %. Cuando se aplica el tipo reducido está en la guía 04 (Reformar y licencias).	TIERRAS Y MUROS No entran en el precio por m². Se presupuestan aparte, igual que el jardín, la terraza y la piscina.
---	---	--

Seis pasos, y solo uno tiene un plazo

El orden es fijo. Lo que tarden el proyecto y la obra depende de la casa. Solo de la licencia sabemos por experiencia qué cabe esperar.



NO ESTÁ A ESCALA · SOLO LA LICENCIA TIENE UNA DURACIÓN INDICADA

EJEMPLO DE CÁLCULO · PARCELA DE 450.000 € CON UNA CASA DE 300 M²

CONCEPTO	SUELO DE UN PARTICULAR	SUELO DE UNA EMPRESA
Suelo con impuestos, página 2	490.500 €	550.800 €
Obra, 300 m ² × desde unos 2.200 €	660.000 €	660.000 €
IVA de la obra, 10 %	66.000 €	66.000 €
INVERSIÓN TOTAL, DESDE	1.216.500 €	1.276.800 €

Elaboración propia con los tipos publicados y el límite inferior de nuestro presupuesto de obra, datos a 18 de septiembre de 2026. Los 300 m² son una medida de ejemplo. Son importes desde: el presupuesto sube con el nivel de calidades.

NO ESTÁ INCLUIDO Urbanización exterior, terraza, jardín, piscina, movimiento de tierras y muros de contención. Presupuesto aparte.	SE SUMA DESPUÉS Notaría, registro y honorarios profesionales en la compra del suelo. Ver la guía 02 (Lo que cuesta).
--	--

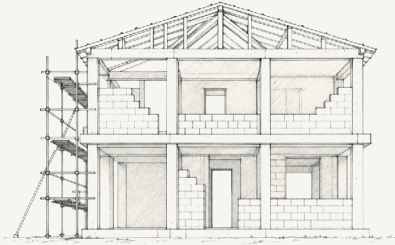
QUIÉN HACE QUÉ EN UNA PARCELA

PASO	QUIÉN	QUÉ HACE
2	Nuestro técnico de obra	Evalúa qué se puede construir en la parcela y qué exige el terreno
3	Su asesor jurídico	Comprueba la titularidad, las cargas y las licencias, y trabaja solo para usted. En torno al 1 % del precio de compra
5	TREE Constructions	Construye la casa según el proyecto que encaja en la normativa

REGLA PRÁCTICA

En una parcela, calcule primero el suelo con impuestos, después la obra con el 10 % de IVA, y ponga el exterior como una línea aparte debajo. Quien se olvida de esa última línea se lleva un susto más adelante.

Quien evalúa la parcela también construye en ella



CÓMO SUELE FUNCIONAR

El agente inmobiliario que vende una parcela termina en la escritura. Lo que viene después es asunto suyo: si se puede construir, lo que cuesta y si el proyecto encaja en la normativa.

CÓMO LO HACEMOS NOSOTROS

Las mismas personas que juzgan si el suelo vale redactan el proyecto y construyen la casa. No hay traspaso por medio, así que no hay ningún momento en el que ya nadie sea responsable.

¿Tiene una parcela a la vista?

Envíenos la referencia catastral. Miramos quién vende, qué se puede construir y si hay acometidas. Eso dice si una oferta tiene sentido.

[📅 Reserve una llamada](#)

TELÉFONO

+34 865 76 03 63

CORREO

info@tree.es

TEMA	FUENTE
IVA sobre el suelo y la exención	Agencia Tributaria, Manual práctico IVA 2025 · Ley 37/1992
ITP y AJD	Agència Tributària Valenciana · Ley 5/2025, desde el 1 de junio de 2026
Tipo reducido de IVA en la obra	Ley 37/1992, artículo 91
Clasificación del suelo y licencia de obra	Decreto Legislativo 1/2021 de la Generalitat
Presupuesto de obra y lo que incluye	Datos propios de TREE, 30 y 31 de agosto y 18 de septiembre de 2026
Plazo de la licencia de obra mayor	Experiencia propia de TREE, 17 de septiembre de 2026
Tierras y muros de contención, aparte	Datos propios de TREE, 17 de septiembre de 2026

Información general, no es asesoramiento fiscal ni jurídico. Los ejemplos de cálculo son elaboración propia con los tipos publicados. Lo que se permite en una parcela está en el planeamiento municipal. Este documento lleva fecha de referencia y 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