

ESCRITO N.º 077/2026

25/05/2026

**INFORME DEL PROYECTO DE ORDEN MINISTERIAL POR LA QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS SOLUCIONES HABITACIONALES DE ORIENTACIÓN «COLIVING» COMO MEDIDA DE APOYO A LA MOVILIDAD GEOGRÁFICA DEL PERSONAL MILITAR.****Primero. –**

El régimen de «coliving» que define el proyecto no se recoge en la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas, tampoco en el Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa. Sobre el plan director el propio reglamento del instituto tasa las materias de las que debe tratar en su disposición adicional cuarta:

*"En las materias relativas al pago de la compensación económica, la adjudicación de viviendas militares en régimen de arrendamiento especial y la concesión de ayudas para el acceso a la propiedad de vivienda, la Subsecretaría de Defensa elaborará un plan director anual, que deberá ser aprobado por el Pleno del Consejo Rector del organismo, con carácter previo a su ejecución, en el que se establecerán las medidas y criterios a seguir en el desarrollo y ejecución de dichas materias. Corresponderá al Consejo Rector el seguimiento y control de la ejecución de dicho plan."*

Por tanto, este nuevo régimen carece del respaldo legal necesario. Debe modificarse la Ley 26/1999, de 9 de julio, de medidas de apoyo a la movilidad geográfica de los miembros de las Fuerzas Armadas.

**Segundo. –**

En la información remitida a la asociación no se incluye la Memoria económica y de sostenibilidad financiera.

**Tercero. -**

Debería aclararse si a efectos legales estas soluciones habitacionales tienen la consideración de centro, dependencia o establecimiento militar.

**Cuarto. – Preámbulo**

A lo largo del proyecto no se explica en su totalidad el modelo: El INVIED arrienda un inmueble o contrata los servicios de una empresa que alquila un inmueble, y luego permite su uso al personal militar.

Debería explicarse en el preámbulo, de tal forma que los interesados sean conocedores de que, al implicar a un tercero, el precio por uso debe aproximarse al abonado en el contrato. Apenas se menciona en el apartado 4º del artículo 18, más bien parece que trata de ocultarse.

**Quinto. - Artículo 2**

En el tercer párrafo debería incluirse la limpieza y el cambio de la ropa de cama y baño de la habitación.

**Sexto. - Artículo 3**

El proyecto no "optimiza la movilidad geográfica" sino el alojamiento. Éste no deja de ser una medida de apoyo a la movilidad, por tanto, son conceptos diferentes.

ESCRITO N.º 077/2026

25/05/2026

**Séptimo.** - Artículo 6

En el tercer párrafo deberían incluirse los recursos que pudieran corresponder a los interesados tras la notificación.

**Octavo.** - Artículo 10

En el apartado 4 deberían incluirse los recursos que pudieran corresponder a los interesados tras la notificación de la resolución.

**Noveno.** - Artículo 11

Debería especificarse que el plazo máximo de quince (15) días son naturales o hábiles.

**Décimo.** - Artículo 11

En el apartado 3 hay una errata (.).

**Undécimo.** - Artículo 12

Debería incluirse quien tiene la consideración de beneficiario del titular del derecho, tal y como se menciona en el apartado 6 de la disposición adicional única.

Igualmente debería incluirse si habrá apartamentos para el militar y su pareja o/e hijos.

**Duodécimo.** - Artículo 14

Debe tenerse en cuenta la evolución de las retribuciones. El IPC general nacional puede subir, pero no así las retribuciones. También puede ocurrir que las retribuciones se incrementen menos que el IPC general nacional. En estos casos la subida debería ser minorada.

Este tipo de solución habitacional no deja de ser una medida de apoyo a la movilidad geográfica y como tal debe adaptarse en cierta medida a las retribuciones del militar.

**Decimotercero.** - Artículo 17

Debería definirse la expresión "ámbito territorial". Si se refiere al municipio o a las áreas geográficas definidas en la Orden Ministerial 51/2023, de 22 de diciembre.

**Decimocuarto.** - Artículo 17.c)

Sería conveniente aclarar el porcentaje de propiedad y si el inmueble está a disposición de su titular.

Un militar puede haber heredado un porcentaje de la nuda propiedad (por ejemplo, el 25%), pero su usufructo lo ostenta otra persona. Es propietario, pero no puede hacer uso de la vivienda.

También puede ocurrir que un militar divorciado tenga el 50% de la propiedad, pero por resolución judicial viven en el inmueble su expareja e hijos. Es propietario, pero no puede hacer uso de la vivienda.

**Decimoquinto.** - Artículo 18.3º

El plazo de un año requiere de una fecha clara de inicio. Podría hacerse referencia al artículo 11.3 del proyecto.

ESCRITO N.º 077/2026

25/05/2026

**Decimosexto.** - Artículo 18.4º

En este apartado debería especificarse que se trata de un contrato de arrendamiento de un inmueble, tal y como se ha comentado en el punto cuarto del presente informe.

**Decimoséptimo.** - Disposición adicional única.2

Una vez prorrogado hasta un máximo de 4 años debería especificarse si se permitirá al personal volver a iniciar el procedimiento de adjudicación en competencia con el resto de solicitantes.

**Decimooctavo.** - Disposición adicional única.3

En relación al IVA debe tenerse en cuenta la consulta vinculante V2607-22 de la Dirección General de Tributos (Anexo I). Según se presten determinados servicios complementarios el IVA será del 10% o se estará exento del mismo.

**Decimonoveno.** - Disposición adicional única.4 b) y c)

Se considera que teniendo en cuenta las retribuciones que perciben, deberían reducirse aún más los precios públicos a abonar por suboficiales y militares de tropa y marinería. Pasando del 10% al 20% y del 15% al 25%.

**Vigésimo.** - Disposición adicional única.4.d)

El aumento por la compensación económica debería depender del grupo de localidades establecido en la Orden Ministerial 51/2023, de 22 de diciembre. La Comunidad de Madrid está en los grupos 0, 1, 2, 3 y 4.

Las cuantías mensuales de la compensación económica son las siguientes:

GRUPOS DE LOCALIDADES	GRUPOS DE CLASIFICACIÓN DEL PERSONAL (1)			
	Subgrupo A-1	Subgrupo A-2	Subgrupo C-1	Subgrupo C-2
GRUPO 0	783,94	695,43	602,48	518,74
GRUPO 1	735,5	629,71	525,78	452,62
GRUPO 2	626,97	534,5	446,17	383,95
GRUPO 3	554,1	472,31	394,13	339,13
GRUPO 4	481,26	410,07	342,13	294,29
GRUPO 5	408,39	347,9	290,11	249,45
GRUPO 6	335,51	285,67	238,09	204,57
GRUPO 7	262,68	223,53	186,07	159,77

*A estas cantidades se descuenta el correspondiente IRPF (carga impositiva por doble pagador).*

*Subgrupo A1: General de Ejército, Almirante General o General del Aire a Teniente.*

*Subgrupo A2: Alférez y Suboficial Mayor a Sargento.*

*Subgrupo C1: Cabo Mayor a Soldado con una relación de servicios de carácter permanente.*

*Subgrupo C2: Cabo Primero a Soldado con una relación de servicios de carácter temporal.*

Incrementar el 50% el precio tiene mayor impacto cuanto menor sea la cuantía mensual de la compensación económica. Por ejemplo, en el caso de los oficiales (A1), no es lo mismo percibir 783,94€ de compensación y pagar por «coliving» 622,5€, que percibir 481,26€ y pagar igualmente 622,5€.

En el caso de un suboficial (A2), no es lo mismo percibir 695,43€ y pagar 560,25€ que percibir 410,07€ y pagar igualmente 560,25€.

En definitiva, la compensación económica y el incremento del precio deberían ser acordes.

ESCRITO N.º 077/2026

25/05/2026

**Vigesimoprimer.** - Disposición adicional única.4.d)

Se hace referencia al apartado 2, cuando realmente es el apartado 3:

*"las cuantías previstas en el apartado 2 se incrementarán en un cincuenta por ciento (50 %)".*

**Vigesimosegundo.** - Disposición adicional única.5 A) y B)

Según el Anexo I del Real Decreto 462/2002, de 24 de mayo, sobre indemnizaciones por razón del servicio los oficiales generales están en el grupo 1, los oficiales y suboficiales en el grupo 2 y la tropa y marinería en el grupo 3.

Las dietas en territorio nacional son las siguientes:

	Cuantías en euros		
	Por alojamiento	Por manutención	Dieta entera
Grupo 1	102,56	53,34	155,90
Grupo 2	65,97	37,40	103,37
Grupo 3	48,92	28,21	77,13

Por tanto, deberían establecerse tres precios diferentes, separando a los oficiales generales.

**Vigesimotercero.** - Disposición adicional única.5 A)

En el caso de una comisión de servicio indemnizable el precio debería ir en función de la dieta o la indemnización por residencia eventual (IRE) a percibir. No es lo mismo cobrar la dieta completa que un IRE del 80% o porcentajes inferiores. El precio debería depender de la indemnización a percibir.

Cuantías en euros						
	Alojamiento	Manutención	Dieta entera	40% IRE	30% IRE	20% IRE
Grupo 1	102,56	53,34	155,90	-	-	-
Grupo 2	65,97	37,40	103,37	41,35	31,01	20,67
Grupo 3	48,92	28,21	77,13	30,85	23,14	15,43

**Vigesimocuarto.** - Disposición adicional única.5 B)

En el caso de una comisión de servicio no indemnizable deberían reducirse los precios tomando como referencia el mes completo del apartado 3 dividido entre 30 días. Para un oficial  $415\text{€}:30$  días = 13,8€, para un suboficial  $373,5:30=12,45\text{€}$  y un militar de tropa o marinería  $352,75:30=11,76\text{€}$ .

**Vigesimoquinto.** - Disposición adicional única.6

Se considera excesivo pagar 25€ por beneficiario y día, independientemente del grado de parentesco y de la edad. En todo caso los hijos menores de 4 años deberían ser gratis.

## BUSCADOR

---

### Resultados

#### SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS Consultas Vinculantes

##### Documento seleccionado

<b>Nº de consulta</b>	V2607-22
<b>Órgano</b>	SG de Impuestos sobre el Consumo
<b>Fecha salida</b>	22/12/2022
<b>Normativa</b>	Ley 37/1992 arts. 4, 5, 20.Uno.23º

**Descripción de hechos** La consultante es una entidad mercantil que va a explotar una comunidad residencial bajo la modalidad de " **coliving** " que en su servicio básico incluirá, además de la correspondiente habitación o apartamento, una serie de servicios como son: el suministro de luz, agua y calefacción; desayuno; recepción 24 horas; seguro para objetos personales; gimnasio y piscina; uso de salas de: trabajo, de comedor, de televisión y otras actividades lúdicas; wifi; oferta de eventos y actividades lúdicas. Además, junto a este paquete básico, la entidad consultante ofrecerá otros servicios adicionales con precio independiente como son: servicio de mudanza, de limpieza de la habitación bajo demanda o de lavandería.

**Cuestión planteada** Si a dichas prestaciones de servicios les resultaría de aplicación la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido prevista en el artículo 20.Uno.23º de la Ley 37/1992. Tipo impositivo aplicable.

**Contestación completa** 1.- El artículo 4, apartado uno de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (BOE de 29 de diciembre), establece que "estarán sujetas al Impuesto las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del Impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional, en el desarrollo de su actividad empresarial o profesional, incluso si se efectúan a favor de los propios socios, asociados, miembros o partícipes de las entidades que las realicen."

El apartado dos, letras a) y b), del mismo precepto señala que "se entenderán realizadas en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional:

a) Las entregas de bienes y prestaciones de servicios efectuadas por las sociedades mercantiles, cuando tengan la condición de empresario o profesional.

b) Las transmisiones o cesiones de uso a terceros de la totalidad o parte de cualesquiera de los bienes o derechos que integren el patrimonio empresarial o profesional de los sujetos pasivos, incluso las efectuadas con ocasión del cese en el ejercicio de las actividades económicas que determinan la sujeción al Impuesto."

Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.uno de la citada Ley 37/1992, se reputarán empresarios o profesionales, a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido:

"a) Las personas o entidades que realicen las actividades empresariales o profesionales definidas en el apartado siguiente de este artículo.

No obstante, no tendrán la consideración de empresarios o profesionales quienes realicen exclusivamente entregas de bienes o prestaciones de servicios a título gratuito, sin perjuicio de lo establecido en la letra siguiente.

b) Las sociedades mercantiles, salvo prueba en contrario.

c) Quienes realicen una o varias entregas de bienes o prestaciones de servicios que supongan la explotación de un bien corporal o incorporeal con el fin de obtener ingresos continuados en el tiempo.

(...).”.

En este sentido, el apartado dos, de este artículo 5, establece que “son actividades empresariales o profesionales las que impliquen la ordenación por cuenta propia de factores de producción materiales y humanos o de uno de ellos, con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios.

En particular, tienen esta consideración las actividades extractivas, de fabricación, comercio y prestación de servicios, incluidas las de artesanía, agrícolas, forestales, ganaderas, pesqueras, de construcción, mineras y el ejercicio de profesiones liberales y artísticas.”.

En consecuencia, la entidad consultante tiene la condición de empresario o profesional y estarán sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido las entregas de bienes y prestaciones de servicios que en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional realice en el territorio de aplicación del Impuesto.

2.- Por otra parte, en relación con el arrendamiento de las habitaciones y apartamentos por parte de la entidad consultante, debe señalarse que el artículo 20.Uno.23º de la Ley 37/1992 establece la exención de las siguientes operaciones:

“23º. Los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:

(...)

b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos.

La exención no comprenderá:

(...)

e’) Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

(...).”.

De acuerdo con el precepto anterior, el arrendamiento de un inmueble, cuando se destine para su uso exclusivo como vivienda, estará sujeto y exento del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre y cuando no se trate de alguno de los supuestos excluidos de la exención establecida en este mismo artículo.

En otro caso, el mencionado arrendamiento estará sujeto y no exento del Impuesto sobre el Valor Añadido. En particular, será así cuando se alquile a personas jurídicas (dado que no los pueden destinar directamente a viviendas) o se presten por el arrendador los servicios propios de la industria hotelera, o en los arrendamientos de viviendas que sean utilizadas por el arrendatario para otros usos, tales como oficinas o despachos profesionales, etc.

Según se desprende del artículo reproducido, la regulación que se contiene en este supuesto de exención no es una regulación de carácter objetivo, que atienda al bien que se arrienda para determinar la procedencia o no de la misma, sino que se trata de una exención de carácter finalista que hace depender del uso de la edificación su posible aplicación, siendo ésta preceptiva cuando el destino efectivo del objeto del contrato es el de vivienda, pero no en otro caso.

3.- En cuanto al concepto “servicios complementarios propios de la industria hotelera”, la Ley 37/1992 pone como ejemplos los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos. Se trata de servicios que constituyen un complemento normal del servicio de hospedaje prestado a los clientes, por lo que no pierden su carácter de servicio de hostelería, pues se presta a los clientes un servicio que va más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo.

En este sentido, los servicios de hospedaje se caracterizan por extender la atención a los clientes más allá de la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo. Es decir, la actividad de hospedaje se caracteriza, a diferencia de la actividad de alquiler de viviendas, porque normalmente comprende la prestación de una serie de servicios tales como recepción y atención permanente y continuada al cliente en un espacio destinado al efecto, limpieza periódica del inmueble y el alojamiento, cambio periódico de ropa de cama y baño, y puesta a disposición del cliente de otros servicios (lavandería, custodia de maletas, prensa, reservas,

etc.), y, a veces, prestación de servicios de alimentación y restauración.

En particular, se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera los siguientes:

-Servicio de limpieza del interior del apartamento prestado con periodicidad semanal.

-Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado con periodicidad semanal.

Por el contrario, no se consideran servicios complementarios propios de la industria hotelera los que a continuación se citan:

- Servicio de limpieza del apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.

- Servicio de cambio de ropa en el apartamento prestado a la entrada y a la salida del periodo contratado por cada arrendatario.

- Servicio de limpieza de las zonas comunes del edificio (portal, escaleras y ascensores) así como de la urbanización en que está situado (zonas verdes, puertas de acceso, aceras y calles).

- Servicios de asistencia técnica y mantenimiento para eventuales reparaciones de fontanería, electricidad, cristalería, persianas, cerrajería y electrodomésticos.

En consecuencia, están sujetos y no exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido los arrendamientos de viviendas completas o por habitaciones en los que el arrendador se obliga a prestar los servicios propios de la industria hotelera, según los criterios señalados en este apartado.

Según manifiesta el consultante, en la modalidad de contrato básico de arrendamiento, la entidad consultante se obliga a prestar una serie de servicios complementarios incluidos en la renta arrendaticia ordinaria como son: el suministro de luz, agua y calefacción, desayuno, recepción 24 horas, seguro para objetos personales, gimnasio y piscina, uso de distintas salas de trabajo, de comedor, de televisión y otras actividades lúdicas, wifi, oferta de eventos y actividades lúdicas.

Por consiguiente, cuando en los arrendamientos de viviendas no se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera de los señalados en los apartados anteriores, y el arrendamiento se realiza directamente a los consumidores finales que lo destinan a vivienda en las condiciones señaladas, tal arrendamiento estará sujeto y exento del Impuesto sobre el Valor Añadido, sin que a estos efectos la puesta a disposición a los arrendatarios el uso de los elementos comunes del inmueble determine la prestación de estos servicios.

En el caso de que la actividad realizada no se limite a la mera puesta a disposición de un inmueble o parte del mismo durante períodos de tiempo, sino que se trata de actividades que reúnen las características propias de las actividades de servicios de hospedaje, por obligarse el consultante a prestar alguno de los servicios complementarios de la industria hotelera antes descritos durante el tiempo de duración del arrendamiento, los servicios objeto de consulta, relativos al arrendamiento de vivienda tributarán por el Impuesto sobre el Valor Añadido.

En el supuesto concreto objeto de consulta, de la información aportada, y a falta de otros elementos de prueba, parece deducirse que los servicios accesorios incluidos en la renta ordinaria señalados anteriormente exceden de la mera puesta a disposición a los arrendatarios del uso de elementos comunes del inmueble y tendrían la consideración de servicios propios de la industria hotelera.

En estas circunstancias, el referido arrendamiento quedará sujeto al tipo reducido del 10 por ciento, de conformidad con lo señalado en el artículo 91.Uno.2.2º de la Ley 37/1992.

Por otra parte, respecto de la posible contratación por parte de los arrendatarios de otros servicios adicionales que serán prestados por la consultante en nombre propio, tales como la limpieza periódica, lavandería o de mudanza, debe señalarse que es criterio reiterado de este Centro directivo derivado de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea manifestado, entre otras, en sus sentencias de 25 de febrero de 1999, Card Protection Plan Ltd (CPP), asunto C-349/96, de 2 de mayo de 1996, Faaborg-Gelting Linien, asunto C-231/94, y de 22 de octubre de 1998, Madgett y Baldwin, asuntos acumulados C-308/96 y C-94/97, y la de 27 de octubre de 2005, Levob Verzekeringen, asunto C-41/04, que cuando una operación está constituida por un conjunto de elementos y de actos, procede tomar en consideración todas las circunstancias en las que se desarrolla la operación en cuestión, para determinar, por una parte, si se trata de dos o más prestaciones distintas o de una prestación única.

De la jurisprudencia del Tribunal de Justicia se desprende que, en determinadas circunstancias, varias prestaciones formalmente distintas, deben considerarse como una operación única cuando no son independientes (sentencia de 27 de junio de 2013, RR Donnelley Global Turnkey

Solutions Poland, asunto C 155/12).

El Tribunal de Justicia ha declarado que se trata de una prestación única, en particular, en el caso de que deba considerarse que uno o varios elementos constituyen la prestación principal, mientras que, a la inversa, uno o varios elementos deben ser considerados como una o varias prestaciones accesorias que comparten el tratamiento fiscal de la prestación principal.

De esta forma, con independencia de que se facture por un precio único o se desglose el importe correspondiente a los distintos elementos, una prestación debe ser considerada accesoria de una prestación principal cuando no constituye para la clientela un fin en sí, sino el medio de disfrutar en las mejores condiciones del servicio principal del prestador.

Con base en lo anterior, parece que en el supuesto considerado se dan las circunstancias necesarias para determinar que dichas prestaciones adicionales, que pueden ser contratadas de manera voluntaria e independiente por los arrendatarios, constituyen para el destinatario un fin en sí mismo y, por consiguiente, deberán tributar por el Impuesto sobre el Valor Añadido de forma independiente.

4.- Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.