

MESURES URGENTS DE SUPORT DE CARÀCTER FISCAL PER A FOMENTAR LA REHABILITACIÓ D'IMMOBLES EN EL MARC DE L'APLICACIÓ DELS FONS EUROPEUS

En data d'ahir s'ha publicat el Reial Decret Llei 19/2021 de 5 d'octubre de mesures urgents per a l'impuls de l'activitat de rehabilitació edificatòria en el context del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, per tal de potenciar la millora en l'eficiència del parc d'habitatge a Espanya, que es caracteritza per la seva elevada antiguitat. En xifres, i segons l'Institut Nacional d'Estadística, més de la meitat dels edificis residencials és anterior a 1980, és a dir, anterior a l'entrada en vigor de la primera normativa reguladora de les condicions tèrmiques dels edificis. Aquesta situació afecta sobre 5,5 milions d'edificis residencials i uns 9,7 milions d'habitatges principals.

Després d'analitzar la qualitat dels edificis a partir de la seva qualificació energètica, s'observa que més del 81,0% dels edificis existents se situa en les lletres E, F o G, en termes d'emissions, augmentant aquest percentatge fins al 84,5% dels edificis en el cas del consum energètic, cosa que posa de manifest l'important potencial de la rehabilitació energètica.

En el marc de la dinàmica europea en què es posa de manifest la necessitat d'afrontar una gran onada de transformació per part de tots els Estats Membres en què la renovació del parc immobiliari es considera un element fonamental tant per assolir l'objectiu de la neutralitat climàtica d'aquí a 2050 com per a impulsar el treball i l'activitat en l'actual context de recuperació, s'enquadra l'aprovació d'aquest Reial Decret Llei.

El nou instrument de recuperació "*Next Generation UE*", permetrà a Espanya mobilitzar un volum d'inversió important; el Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència aprovat el passat 7 d'octubre pretén traçar un full de ruta per a la modernització de l'economia espanyola amb l'objectiu de permetre la realització de reformes estructurals en els propers anys, mitjançant canvis normatius i inversions, amb la introducció d'un canvi en el model productiu per a la recuperació de l'economia després de la pandèmia causada per la COVID-19. Un dels eixos principals del pla està destinat a reforçar la inversió pública i privada per reorientar el model productiu, impulsant la transició verda, la descarbonització, l'eficiència energètica, el desplegament de les energies renovables, l'electrificació de l'economia, el desenvolupament de l'emmagatzematge d'energia, l'economia circular, les solucions basades en la naturalesa i la millora de la resiliència de tots els sectors econòmics, incloent-se específicament el que fa referència a l'impuls de les actuacions de rehabilitació i millora del parc edificatori.

Aquest reial decret llei s'estructura en un únic Títol, i conté quatre articles, una disposició addicional i quatre disposicions finals. El Títol únic recull les diferents mesures per tal d'impulsar l'activitat de rehabilitació edificatòria residencial:

L'**article 1 modifica la Llei 35/2006**, de 28 de novembre, de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques i de modificació parcial de les lleis dels impostos sobre societats, sobre la Renda de no residents i sobre el patrimoni, per a **introduir tres noves deduccions temporals** en la quota íntegra estatal de l'Impost aplicables **sobre les quantitats invertides en obres de rehabilitació** que contribueixin a assolir determinades millores de l'eficiència energètica de l'habitatge habitual o arrendat per al seu ús com a habitatge conforme a la legislació sobre arrendaments urbans.

La **primera deducció**, per **obres que contribueixin a la millora de l'eficiència energètica de l'habitatge habitual** o arrendat per al seu ús com a habitatge, permet una **deducció de fins a un 20 per cent de les quantitats satisfetes** per les obres realitzades a partir de l'entrada en vigor d'aquest reial decret llei i fins al 31 de desembre de 2022, amb una **base màxima de deducció de 5.000 euros** anuals, **sempre que les obres realitzades contribueixin a una reducció d'almenys un 7 per cent en la demanda de calefacció i refrigeració**, acreditable a través de la reducció dels indicadors de demanda de calefacció i refrigeració del certificat d'eficiència energètica de l'habitatge.

La **segona deducció**, per **obres que contribueixin a la millora de l'eficiència energètica de l'habitatge habitual** o arrendat per al seu ús com a habitatge, permet una **deducció de fins a un 40 per cent de les quantitats satisfetes** per les obres realitzades en el mateix termini temporal que la deducció anterior, fins a un **màxim de 7.500 euros** anuals, **sempre que les obres realitzades contribueixin a una reducció d'almenys un 30 per cent del consum d'energia primària no renovable**, acreditable a través de la reducció de l'esmentat indicador de consum d'energia primària no renovable del certificat d'eficiència energètica de l'habitatge, o millorin la qualificació energètica de l'habitatge per obtenir una classe energètica «A» o «B», en la mateixa escala de qualificació.

Finalment, s'estableix una **tercera deducció**, per **obres de rehabilitació que millorin l'eficiència energètica en edificis d'ús predominant residencial**, que serà aplicable sobre les **quantitats satisfetes** pel titular de l'habitatge per les obres realitzades des de l'entrada en vigor d'aquest reial decret llei fins al 31 de desembre de 2023, en què **s'obtingui una millora de l'eficiència energètica del conjunt de l'edifici on s'ubica**, sempre que s'acrediti a través de certificat d'eficiència energètica, una **reducció del consum d'energia primària no renovable**, referida a la certificació energètica, **d'un 30 per cent com a mínim**, o bé, la millora de la qualificació energètica de l'edifici per obtenir una classe energètica «A» o «B», en la mateixa escala de qualificació. En aquesta tercera deducció, **el contribuent titular de l'habitatge podrà deduir-se fins a un 60 per cent de les quantitats satisfetes, fins a un màxim de 15.000 euros**.

Així mateix, s'inclouen en el mateix Títol I, a través de l'**article 2** determinades **modificacions en el règim de les comunitats de propietaris** establerta en la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal, **aplicable a les obres de rehabilitació que contribueixin a la millora de l'eficiència energètica de l'edifici o la implantació de fonts d'energia renovable d'ús comú**, establint un **règim de majoria simple per a la realització de tals obres, així com per a la sol·licitud d'ajudes i finançament per al seu desenvolupament**. De la mateixa manera, s'estableix que el cost d'aquestes obres o actuacions o el pagament de les quanties necessàries per a cobrir els préstecs o finançaments que se'ls hagi concedit per aquesta finalitat, tindran la consideració de despeses generals als efectes de l'aplicació de les regles de preferència establertes en la Llei 49/1960.

L'**article 3** modifica el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, aprovat per Reial decret legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, per tal de **reforçar les facultats de les comunitats de propietaris amb plena capacitat jurídica per a les operacions creditícies**, tant les relacionades amb el compliment del deure de conservació, com amb la **rehabilitació i millora dels edificis**.

En l'**article 4** es crea una **línia d'aval per a la cobertura parcial** a compte de l'estat del finançament d'**obres de rehabilitació** que contribueixin a la millora de l'eficiència energètica dels edificis d'habitatge.

Poden accedir al contingut del mateix [AQUÍ](#)

Tot el que concerneix al tema d'ajudes fiscals en el marc dels fons europeus "Next Generation EU" caldrà seguir-ho pels seus efectes tant a nivell empresarial com per a ajudes personals, per la qual cosa els anirem informant degudament, a la vegada que ens posem a la seva disposició per aclarir o matisar qualsevol extrem que consideri oportú.

Carolina Mateo Marín · carolina.mateo@pich.bnfix.com

Economista · responsable fiscalitat internacional

BNFIX PICH TAX LEGAL