

MEDIDAS URGENTES DE APOYO DE CARÁCTER FISCAL PARA FOMENTAR LA REHABILITACIÓN DE INMUEBLES EN EL MARCO DE LA APLICACIÓN DE LOS FONDOS EUROPEOS

En fecha de ayer se ha publicado el Real Decreto-ley 19/2021 de 5 de octubre de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, con el fin de potenciar la mejora en la eficiencia del parque de vivienda en España, que se caracteriza por su elevada antigüedad. En cifras, y según el Instituto Nacional de Estadística, más de la mitad de los edificios residenciales es anterior a 1980, es decir, anterior a la entrada en vigor de la primera normativa reguladora de las condiciones térmicas de los edificios. Esta situación afecta a cerca de 5,5 millones de edificios residenciales y unos 9,7 millones de viviendas principales.

Tras analizar la calidad de los edificios a partir de su calificación energética, se observa que más del 81,0 % de los edificios existentes se sitúa en las letras E, F o G, en términos de emisiones, aumentando dicho porcentaje hasta el 84,5 % de los edificios en el caso del consumo energético, lo que pone de manifiesto el importante potencial de la rehabilitación energética.

En el marco de la dinámica europea en la que se pone de manifiesto la necesidad de afrontar una gran oleada de transformación por parte de todos los Estados Miembros en la que la renovación del parque inmobiliario se considera un elemento fundamental tanto para alcanzar el objetivo de la neutralidad climática de aquí a 2050 como para impulsar el empleo y la actividad en el actual contexto de recuperación, se encuadra la aprobación de este Real Decreto-ley.

El nuevo instrumento de recuperación "*Next Generation EU*", permitirá a España movilizar un volumen de inversión importante; el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia aprobado el pasado 7 de octubre pretende trazar una hoja de ruta para la modernización de la economía española con el objetivo de permitir la realización de reformas estructurales en los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones, con la introducción de un cambio en el modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID-19. Uno de los ejes principales del plan está destinado a reforzar la inversión pública y privada para reorientar el modelo productivo, impulsando la transición verde, la descarbonización, la eficiencia energética, el despliegue de las energías renovables, la electrificación de la economía, el desarrollo del almacenamiento de energía, la economía circular, las soluciones basadas en la naturaleza y la mejora de la resiliencia de todos los sectores económicos, incluyéndose específicamente el referido al impulso de las actuaciones de rehabilitación y mejora del parque edificatorio.

Este real decreto-ley se estructura en un único Título, y contiene cuatro artículos, una disposición adicional y cuatro disposiciones finales. El Título único recoge las diferentes medidas para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria residencial:

El **artículo 1 modifica la Ley 35/2006**, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, para **introducir tres nuevas deducciones temporales** en la cuota íntegra estatal del Impuesto aplicables **sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación** que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda con arreglo a la legislación sobre arrendamientos urbanos.

La **primera deducción**, por **obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de la vivienda habitual** o arrendada para su uso como vivienda, permite una **deducción de hasta un 20 por ciento de las cantidades satisfechas** por las obras realizadas a partir de la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2022, con una **base máxima de deducción de 5.000 euros** anuales, **siempre que las obras realizadas contribuyan a una reducción de al menos un 7 por ciento en la demanda de calefacción y refrigeración**, acreditable a través de la reducción de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética de la vivienda.

La **segunda deducción**, por **obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de la vivienda habitual** o arrendada para su uso como vivienda, permite una **deducción de hasta un 40 por ciento de las cantidades satisfechas** por las obras realizadas en el mismo plazo temporal que la deducción anterior, hasta un **máximo de 7.500 euros** anuales, **siempre que las obras realizadas contribuyan a una reducción de al menos un 30 por ciento del consumo de energía primaria no renovable**, acreditable a través de la reducción del referido indicador de consumo de energía primaria no renovable del certificado de eficiencia energética de la vivienda, o mejoren la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación.

Finalmente, se establece una **tercera deducción**, por **obras de rehabilitación que mejoren la eficiencia energética en edificios de uso predominante residencial**, que será aplicable sobre las **cantidades satisfechas** por el titular de la vivienda por las obras realizadas desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el 31 de diciembre de 2023, en las que **se obtenga una mejora de la eficiencia energética del conjunto del edificio en el que se ubica**, siempre que se acredite a través de certificado de eficiencia energética, una **reducción del consumo de energía primaria no renovable**, referida a la certificación energética, **de un 30 por ciento como mínimo**, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación. En esta tercera deducción, **el contribuyente titular de la vivienda podrá deducirse hasta un 60 por ciento de las cantidades satisfechas, hasta un máximo de 15.000 euros.**

Asimismo, se incluyen en el mismo Título I, a través del **artículo 2** determinadas **modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios** establecida en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, **aplicable a las obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común**, estableciendo un **régimen de mayoría simple para la realización de tales obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo**. Asimismo, se establece que el coste de tales obras o actuaciones o el pago de las cuantías necesarias para cubrir los préstamos o financiación que haya sido concedida para tal fin, tendrá la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas de preferencia establecidas en la Ley 49/1960.

El **artículo 3** modifica el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, con el fin de **reforzar las facultades de las comunidades de propietarios con plena capacidad jurídica para las operaciones crediticias**, tanto las relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, como con la **rehabilitación y mejora de los edificios**.

En el **artículo 4** se crea una **línea de avales para la cobertura parcial** por cuenta del estado de la financiación de **obras de rehabilitación** que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda.

Pueden acceder al contenido del mismo [AQUÍ](#)

Todo lo que concierne al tema de ayudas fiscales en el marco de los fondos europeos “*Next Generation EU*” habrá que seguirlo por sus efectos tanto a nivel empresarial como para ayudas personales, por lo que les iremos informando debidamente, a la vez que nos ponemos a su disposición para aclarar o matizar cualquier extremo que considere oportuno.

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

Economista · responsable fiscalidad internacional

BNFIX PICH TAX LEGAL