

MEDIDAS PARA IMPULSAR LA ACTIVIDAD DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL (Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre)

A.-) DEDUCCIONES EN EL IRPF POR OBRAS DE MEJORA DE EFICIENCIA ENERGÉTICA EN VIVIENDAS

- Se introduce en el IRPF deducciones temporales por obras de mejora de la eficiencia energética en viviendas, las cuales se aplicarán 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, de modo que su destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y en los edificios residenciales, acreditadas a través de certificado de eficiencia energética.

- Estas deducciones son las siguientes:

1. Deducción por las obras realizadas que reduzcan un 7% la demanda de calefacción y refrigeración en vivienda habitual

1.1. Porcentaje de deducción

20% de las cantidades satisfechas por obras realizadas en el periodo de aplicación.

1.2. Base máxima anual de esta deducción

5.000 euros.

1.3. Periodo de aplicación

Desde el **6 de octubre de 2021 hasta 31 de diciembre de 2022.**

1.4. Inmueble por el que se puede acoger a la deducción

Vivienda habitual del contribuyente, o de cualquier otra de su titularidad, que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile **antes de 31 de diciembre de 2023.**

1.5. Beneficiarios

Contribuyentes que realicen actuaciones de rehabilitación y mejora en las que se obtenga una reducción de, al menos un 7%, en la demanda de calefacción y refrigeración, según certificado de eficiencia energética de la vivienda, que deberá ser expedido **antes de 1 de enero de 2023.**

2. Deducción por las obras realizadas que reduzcan un 30% el indicador de consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación energética alcanzando las letras «A» o «B» en vivienda habitual

2.1. Porcentaje de deducción

40% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación.

2.2. Base máxima anual de esta deducción

7.500 euros.

2.3. Período de aplicación

Desde el **6 de octubre de 2021 hasta 31 de diciembre de 2022.**

2.4. Inmueble por el que se puede acoger a la deducción:

Vivienda habitual del contribuyente, o de cualquier otra de su titularidad, que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso la vivienda se alquile **antes de 31 de diciembre de 2023.**

2.5. Beneficiarios

Contribuyentes que realicen actuaciones de rehabilitación o mejora en las que se reduzca al menos un **30%** del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través del certificado de eficiencia energética de la vivienda, o mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación. El certificado de eficiencia energética deberá ser expedido **antes de 1 de enero de 2023.**

3. Deducción por actuaciones que reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación energética alcanzando las letras «A» o «B» en edificios de uso predominante residencial

3.1. Porcentaje de deducción

60% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación

3.2. Base máxima anual de esta deducción

15.000 euros.

3.3. Período de aplicación

Desde el **6 de octubre de 2021 hasta 31 de diciembre de 2023**

3.4. Periodo impositivo para practicar la deducción

En los **períodos impositivos 2021, 2022 y 2023** en relación con las cantidades satisfechas en cada uno de ellos, siempre que se hubiera expedido, antes de la finalización del período impositivo en el que se vaya a practicar la deducción, el certificado de eficiencia energética.

3.5. Requisitos de las obras

- 3.5.1. Tiene que tratarse de obras de rehabilitación energética de los edificios, entendiéndose aquellas en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda.
- 3.5.2. Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje y trasteros que se hubieran adquiridos con estas.
- 3.5.3. NO dará derecho a practicar esta deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a actividad económica.

3.6. Beneficiarios

Contribuyentes propietarios de viviendas ubicadas en edificios de uso predominantemente residencial en el que se hayan realizado obras de mejora o rehabilitación en las que se obtenga una reducción de al menos un 30% del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través del certificado de eficiencia energética del edificio, o mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación.

4. Requisitos comunes a las tres deducciones

- No darán derecho a practicar las deducciones previstas en los epígrafes 1 y 2 cuando la obra se realice en las partes de las viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.
- En ningún caso una misma obra realizada en una vivienda dará derecho a las deducciones previstas en los epígrafes 1 y 2.
- No serán de aplicación las deducciones previstas en los epígrafes 1 y 2 en aquellos casos en los que la mejora acreditada y las cuantías satisfechas correspondan a actuaciones realizadas en el conjunto del edificio y proceda la aplicación de la deducción recogida en el epígrafe 3.
- La base de las tres deducciones estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras, así como a las personas o entidades que expidan los citados certificados. En ningún caso, darán derecho a practicar deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

- Se considerarán como cantidades satisfechas por las obras realizadas las necesarias para su ejecución, incluyendo los honorarios profesionales, costes de redacción de proyectos técnicos, dirección de obras, coste de ejecución de obras o instalaciones, inversión en equipos y materiales y otros gastos necesarios para su desarrollo, así como la emisión de los correspondientes certificados de eficiencia energética.
- Los certificados de eficiencia energética deberán haber sido expedidos y registrados con arreglo a lo dispuesto en el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- No se integrarán en la base imponible del IRPF las ayudas concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

B.-) MODIFICACIÓN DE LA LEY 49/1960, DE 21 DE JULIO SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL (RÉGIMEN DE LAS COMUNIDADES DE PROPIETARIOS)

- Se establece un régimen de mayoría simple para la realización de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios o a la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo.
- 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 letra e) del artículo noveno.1 de la Ley 49/1960.

C.-) MODIFICACIÓN DEL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA, APROBADO POR REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE

Se modifica esta norma para 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 edificio

D.-) LÍNEA DE AVALES DE LA FINANCIACIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN QUE CONTRIBUYAN A LA MEJORA DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Se crea una línea de avales por un plazo de 20 años para la cobertura financiera 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, a través

de la cual se ofrecerá cobertura para que las entidades de crédito puedan ofrecer financiación, en forma de préstamo, con un plazo de devolución de hasta 15 años.

- Podrán acceder todos aquellos propietarios o comunidades de propietarios que vayan a acometer obras de rehabilitación.
- El importe máximo de esta línea de avales asciende a 1.100 millones de euros.

Madrid, 11 de octubre de 2021
Luis María Franco Fernández
Director Jurídico, de Calidad y Formación