
Medidas fiscales para impulsar la eficiencia energética de las viviendas

En el BOE de 6 de octubre de 2021 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 entrada en vigor el mismo día.

Se recogen medidas en el ámbito fiscal, mejoras en el régimen de las comunidades de propietarios y en el establecimiento de medidas en el ámbito de la financiación a las actuaciones de rehabilitación, entre otras.

Medidas en el ámbito fiscal

Se 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, introduciendo 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.

Mejora de la eficiencia energética de viviendas

Deducción por obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda ([artículo 1](#)):

- **Deducción de hasta un 20%** de las cantidades satisfechas por las obras realizadas **desde el 6 de octubre de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2022**, en la vivienda habitual 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.

Las obras realizadas deben suponer una **reducción de al menos un 7%** 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 **base máxima** de deducción será de **5.000 euros anuales**.

No darán derecho a practicar esta deducción 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.

Una misma obra no podrá dar derecho a la aplicación de esta deducción y la siguiente. Tampoco será de aplicación esta deducción cuando la mejora acreditada

y las cuantías satisfechas correspondan a actuaciones realizadas en el conjunto del edificio y proceda la aplicación de la deducción realizada en edificios de uso predominante residencial.

- **Deducción de hasta un 40%** de las cantidades satisfechas por las obras realizadas **desde el 6 de octubre de 2021 y hasta el 31 de diciembre de 2022**, en su vivienda habitual 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.

Las obras realizadas deben suponer una **reducción de al menos un 30%** 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.

La **base máxima** de deducción será **7.500 euros anuales**.

No darán derecho a practicar esta deducción 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.

Una misma obra no podrá dar derecho a la aplicación de esta deducción y la anterior. Tampoco será de aplicación esta deducción cuando la mejora acreditada y las cuantías satisfechas correspondan a actuaciones realizadas en el conjunto del edificio y proceda la aplicación de la deducción realizada en edificios de uso predominante residencial.

- **Deducción de hasta un 60%**, 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 el 6 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2023**.

Se debe obtener 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% 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.

La **base máxima** de deducción será de **5.000 euros**.

Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que en ningún caso la base acumulada de la deducción pueda exceder de **15.000 euros**.

En cualquiera de las tres deducciones, la base de deducción 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, debiendo descontar aquellas cuantías que, en su caso, hubieran sido subvencionadas a través de un programa de ayudas públicas o fueran a serlo en virtud de resolución definitiva de la concesión de tales ayudas. En ningún caso, darán derecho a practicar deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

Se habilita reglamentariamente que las **Comunidades Autónomas** estén obligadas al **suministro de información**, respecto de los **certificados de eficiencia energética** registrados y las resoluciones definitivas de ayuda que hayan sido concedidas por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas, junto con la relación de números de referencia catastrales a los que se refieran ([artículo 1.Uno](#))

También se modifica el apartado 4 de la disposición adicional quinta y se establece que **no se integrarán en la base imponible del IRPF determinadas ayudas** ([artículo 1.Tres](#)):

- Ayudas concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el [Real Decreto 691/2021, de 3 de agosto](#), por el que se regulan las subvenciones a otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes.
- [Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto](#), por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes y se regula la concesión directa de las ayudas de este programa a las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla.
- [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.

Modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios

Se introducen modificaciones en artículo 17.2 de la [Ley 49/1960, de 21 de julio](#), sobre propiedad horizontal con el fin de promover la realización de **reformas y mejoras en los edificios por parte de las comunidades de propietarios** 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 ([artículo 2](#)).

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 letra e) del artículo noveno.1 de la propia Ley 49/1960.

Modificaciones en la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana

Se modifica el artículo 9.5.a) y h) del [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre](#), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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 ([artículo 3](#)).

Línea de avales para la cobertura parcial de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética

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. A través de esta nueva línea de avales se ofrecerá cobertura para que las entidades de crédito puedan ofrecer financiación, en forma de préstamo con un **plazo de devolución de hasta quince años**, en virtud de convenio entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y el Instituto de Crédito Oficial (ICO) ([artículo 4](#)).

Deberán cumplirse una serie de requisitos, entre los que podemos mencionar:

- Las cuantías objeto de la cobertura deberán dedicarse al pago de las obras de rehabilitación siempre que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda.
- Podrán acceder todos aquellos propietarios o comunidades de propietarios que vayan a acometer obras de rehabilitación, de acuerdo con las condiciones aplicables, los criterios y requisitos que se definan a través de un Acuerdo del Consejo de Ministros.
- La verificación del cumplimiento de los requisitos de los beneficiarios de la línea de avales se realizará «ex post» por el Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, y los avales que se concedan en virtud de la nueva línea deberán ser objeto de publicación en la Base de Datos Nacional de Subvenciones (BDNS).
- Los créditos de la Hacienda Pública derivados de la ejecución de los avales otorgados al amparo de esta línea de avales ostentarán el rango de crédito ordinario en caso de declaración de concurso del deudor avalado.
- Etc.

Mediante la [disposición adicional única](#) se establece el límite de la línea de avales por un importe máximo de 1.100 millones de euros, pudiendo aplicar por Acuerdo de Consejo de Ministros el remanente no aplicado a la línea de avales para la cobertura por cuenta del Estado de la financiación a arrendatarios en situación de vulnerabilidad social y económica como consecuencia de la expansión del COVID-19 (artículo 9 del Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo).