



Rehabilitación edificatoria

Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes
para impulsar la actividad de rehabilitación
edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación,
Transformación y Resiliencia

Departamento Jurídico de SIGA 98

ÍNDICE

Introducción	2
Modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, IS, IRNR e IP	2
Deducciones en el IRPF por obras de mejora de eficiencia energética en viviendas	2
Obligaciones de suministro de información a las Comunidades Autónomas respecto de los certificados de eficiencia energética	6
Modificación de la Ley sobre Propiedad Horizontal.....	6
Creación de una línea de avales ICO	8
Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre	9

Introducción

El 16 de junio de 2022 entró en vigor la [Ley 10/2022, de 14 de junio](#), de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (BOE núm. 142, de 15/06/2022).

Esta norma, en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, implica el refrendo del conjunto de medidas aprobadas por el Gobierno a través del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre (que queda derogado con la entrada en vigor de esta norma), introduciendo un conjunto de **medidas en materia de fiscalidad, financiación y mejora** del marco normativo **que facilitará la aplicación de los programas de ayuda** recogidos 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**, tanto en ámbitos urbanos como rurales, del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, y financiados con el nuevo instrumento de recuperación *Next Generation EU*.

Por último, en cuanto a la estructura de la ley, ésta consta de un **único Título**, recoge las diferentes [medidas para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria residencial](#), y contiene cinco artículos, cuatro disposiciones adicionales y tres disposiciones finales.

Modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, IS, IRNR e IP

Deducciones en el IRPF por obras de mejora de eficiencia energética en viviendas

En materia de fiscalidad destacan tres deducciones en la cuota del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por obras de mejora de la eficiencia energética en viviendas y edificios residenciales.

Las [deducciones](#) se aplican sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética en la vivienda habitual y en los edificios residenciales, acreditadas mediante el certificado de eficiencia energética:

- **Deducción del 20%** por actuaciones que reduzcan un 7% la demanda de calefacción y refrigeración en vivienda habitual.
 - Su periodo de aplicación finalizará el 31 de diciembre de 2022, debiendo tratarse de la vivienda habitual del contribuyente, o de cualquier otra de su titularidad que esté destinada o vaya a destinarse al alquiler como vivienda habitual.
 - Beneficiarios: las personas físicas 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 expedido después de la realización de las obras, respecto del expedido antes del inicio de aquellas.

- El porcentaje de deducción es de un 20% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación (del 5 de octubre de 2021 hasta 31 de diciembre de 2022), hasta un máximo de 5.000 euros por vivienda, anuales.
- La deducción se practicará en el periodo impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras.
- **Deducción del 40%** 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 vivienda habitual.
 - Su periodo de aplicación finalizará el 31 de diciembre de 2022, debiendo tratarse igualmente de la vivienda habitual del contribuyente, o que esté destinada o vaya a destinarse al alquiler como vivienda habitual.
 - Beneficiarios: las personas físicas 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 porcentaje de deducción es de un 40% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, hasta un máximo anual de 7.500 euros por vivienda.
 - La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del 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, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2023.
 - No darán derecho a practicar las deducciones 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.
- **Deducción del 60%** de las cantidades satisfechas por obras de rehabilitación energética del edificio, es decir, actuaciones que reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación alcanzando las letras «A» o «B» en edificios residenciales.
 - Beneficiarios: contribuyentes propietarios de viviendas ubicadas en edificios de uso predominantemente residencial, en cuyo edificio se hayan realizado obras de mejora o rehabilitación en las que se obtenga una reducción de al menos un

30 por ciento 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.

- Acreditación de las obras con el certificado de eficiencia energética del edificio expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas una reducción del consumo de energía primaria no renovable.
- Su periodo de aplicación finalizará el 31 de diciembre de 2023, debiendo tratarse de actuaciones de mejora que afecten al conjunto del edificio. Con las siguientes condiciones:
 - La reducción se practicará 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 citado certificado de eficiencia energética.
 - Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del 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, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2024.
- No derecho a practicar esta deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a una actividad económica.
- El porcentaje de deducción es de un 60% de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el periodo de aplicación, cuya base máxima anual de deducción será de 5.000 euros anuales.
 - 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.
- No darán derecho a practicar las deducciones 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.

Reglas comunes para las deducciones anteriores:

- **No derecho a deducción:** 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.

- La **base de las 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, 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.
- Consideración de **cantidades satisfechas** por las obras realizadas las **necesarias para su ejecución**:
 - Incluyen 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.
 - En todo caso, no se considerarán en dichas cantidades los costes relativos a la instalación o sustitución de equipos que utilicen combustibles de origen fósil.
- **Obras** llevadas a cabo por una **comunidad de propietarios** la **cuantía** susceptible de formar la **base de la deducción** de cada contribuyente a que se refiere el apartado 3 vendrá determinada por el resultado de aplicar a las **cantidades satisfechas por** la comunidad de propietarios **el coeficiente de participación** que tuviese en la misma.
- Sobre 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.
 - Serán **válidos los expedidos antes del inicio de las obras** siempre que no hubiera transcurrido un plazo de dos años entre la fecha de su expedición y la del inicio de estas, a los efectos de acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos para la práctica de estas deducciones.
- El **importe de estas deducciones se restará de la cuota íntegra estatal** después de las deducciones previstas en los apartados 1, 2, 3, 4, y 5 del artículo 68 de 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.

Por otro lado, en materia de fiscalidad se incorpora la mejora consistente en que **el tratamiento de las ayudas a la rehabilitación no se integrará en la base imponible del IRPF** cuando hayan sido concedidas a través de distintos programas de ayuda contenidos en:

- [Real Decreto 920/2014, de 31 de octubre.](#)
- [Real Decreto 691/2021, de 3 de agosto, \(Programa PREE 5000\).](#)
- [Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto.](#)
- [Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre.](#)
- [Real Decreto 477/2021, de 29 de junio.](#)

Obligaciones de suministro de información a las Comunidades Autónomas respecto de los certificados de eficiencia energética

Se incorpora la posibilidad de establecer obligaciones de suministro de información a las Comunidades Autónomas 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. Se introduce una [nueva letra g\) en el apartado 3 de la disposición adicional decimotercera](#) en 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.

Modificación de la Ley sobre Propiedad Horizontal

- Se modifica la [letra f\) del apartado 1 del artículo 9](#) en virtud del cual **el fondo de reserva**:
 - **Existe** para atender las obras de **conservación, de reparación y de rehabilitación de la finca**, la realización de las obras de accesibilidad recogidas en el artículo diez.1. b) de esta ley, así como la realización de las obras de accesibilidad y eficiencia energética recogidas en el artículo diecisiete.2 de la Ley de propiedad horizontal.
 - Cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará **dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al 10 por ciento** de su último presupuesto ordinario.
- **Cuórum** exigible en caso de **obras o actuaciones de mejora de la eficiencia energética o implantación de fuentes de energía renovable de uso común**, mediante la modificación del [apartado 2 del artículo diecisiete](#):

*“La realización de obras o actuaciones que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética acreditables a través de certificado de eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común, así como la solicitud de ayudas y subvenciones, préstamos o cualquier tipo de financiación por parte de la comunidad de propietarios a entidades públicas o privadas para la realización de tales obras o actuaciones, requerirá el **voto***

*favorable de la mayoría simple de los propietarios, que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación, siempre que su importe repercutido anualmente, una vez descontadas las subvenciones o ayudas públicas y aplicada en su caso la financiación, no supere la cuantía de doce mensualidades ordinarias de gastos comunes. El **propietario disidente** no tendrá el derecho reconocido en el apartado 4 de este artículo (es decir que **resultará obligado al pago** y no se modificará su cuota) y el coste de estas obras, o las cantidades necesarias para sufragar los préstamos o financiación concedida para tal fin, tendrán la consideración de gastos generales a los efectos de la aplicación de las reglas establecidas en la letra e) del artículo noveno.1 de esta ley”.*

- Se modifica el artículo veintiuno relativo al **impago de los gastos comunes**, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda y mediación y arbitraje, para introducir lo siguiente:
 1. La junta de propietarios podrá acordar **medidas disuasorias** frente a la morosidad, consistentes en el establecimiento de **intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones**
 - a. Por el tiempo en que se permanezca en situación morosidad.
 - b. Siempre que no puedan reputarse abusivas o desproporcionadas o que afecten a la habitabilidad de los inmuebles.
 - c. No podrán tener en ningún caso carácter retroactivo y podrán incluirse en los estatutos de la comunidad.
 - d. En todo caso, los créditos a favor de la comunidad devengarán intereses desde el momento en que deba efectuarse el pago correspondiente y éste no se haga efectivo.
 2. Uso, por la comunidad de propietarios, el **proceso monitorio** especial aplicable a comunidad de propietarios de inmuebles en régimen de propiedad horizontal:
 - a. Sin perjuicio de la utilización de otros procedimientos judiciales.
 - b. Para **reclamar del obligado al pago todas las cantidades** que le sean debidas en concepto de gastos comunes, tanto si son ordinarios como extraordinarios, generales o individualizables, o fondo de reserva.
 - c. En cualquier caso, podrá ser demandado el titular registral, a efectos de soportar la ejecución sobre el inmueble inscrito a su nombre.
 - d. El secretario administrador profesional, si así lo acordare la junta de propietarios, podrá exigir judicialmente la obligación del pago de la deuda a través de este procedimiento.
 3. Requisitos para instar la reclamación a través del procedimiento monitorio:
 - a. **Demanda acompañada** por un **certificado del acuerdo de liquidación de la deuda y un documento acreditativo en el que conste haberse notificado al deudor**, pudiendo también hacerse de forma subsidiaria en

el tablón de anuncios o lugar visible de la comunidad durante un plazo de, al menos, tres días.

- b. El certificado debe haber sido emitido por quien haga las funciones de secretario de la comunidad con el visto bueno del presidente, salvo que el primero sea un secretario-administrador con cualificación profesional necesaria y legalmente reconocida que no vaya a intervenir profesionalmente en la reclamación judicial de la deuda, en cuyo caso no será precisa la firma del presidente. En este certificado deberá constar el importe adeudado y su desglose.
 - c. Se podrán incluir en la petición inicial del procedimiento monitorio las cuotas aprobadas que se devenguen hasta la notificación de la deuda, así como todos los gastos y costes que conlleve la reclamación de la deuda, incluidos los derivados de la intervención del secretario administrador, que serán a cargo del deudor.
4. La comunidad podrá solicitar el **embargo preventivo de bienes suficientes** del deudor, cuando este se oponga a la petición inicial del proceso monitorio, para hacer frente a la cantidad reclamada, los intereses y las costas.
- El tribunal acordará, en todo caso, el embargo preventivo sin necesidad de que el acreedor preste caución. No obstante, el deudor podrá enervar el embargo prestando las garantías establecidas en la Ley procesal.
5. **Deudor deberá pagar los honorarios y derechos** que devenguen **abogado y/o procurador** para reclamar las cantidades debidas a la Comunidad, conforme con el artículo 394.3 de la LEC, cuando en la solicitud inicial del proceso monitorio se utilizaren los servicios profesionales de aquellos, tanto si aquél atendiere el requerimiento de pago como si no compareciere ante el tribunal, incluidos los de ejecución, en su caso. *En los casos en que exista oposición, se seguirán las reglas generales en materia de costas, aunque si la comunidad obtuviere una sentencia totalmente favorable a su pretensión se deberán incluir en ellas los honorarios del abogado y los derechos del procurador derivados de su intervención, aunque no hubiera sido preceptiva.*
6. Posibilidad de acudir a la **mediación-conciliación o arbitraje**, conforme a la legislación aplicable, para la **reclamación** de los gastos de comunidad y del fondo de reserva o cualquier cuestión relacionada con la obligación de contribuir en ellos.

Creación de una línea de avales ICO

Se aprueba 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, mediante el establecimiento de un convenio esta entre el Instituto de Crédito Oficial (ICO) y el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, por un plazo de hasta veinte años para que las entidades de crédito puedan ofrecer financiación, en forma de préstamo con un plazo de devolución de hasta quince años.

Con estas líneas se cubrirán parcialmente los riesgos de los préstamos concedidos por parte de las entidades financieras privadas destinados a actuaciones de rehabilitación de edificios de vivienda que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética.

A la línea de avales podrán acceder todos aquellos propietarios o comunidades de propietarios que vayan a acometer obras de rehabilitación.

En caso de declaración de concurso del deudor avalado:

- Serán de aplicación las reglas generales de representación y defensa en juicio establecidas en la Ley 52/1997, de 27 de noviembre, de Asistencia Jurídica al Estado e Instituciones Públicas.
- Los créditos derivados de la ejecución de estos avales podrán quedar afectados por los acuerdos extrajudiciales de pagos y se considerarán pasivo financiero a efectos de la homologación de los acuerdos de refinanciación.
- Si el deudor reuniera los requisitos legales para ello, el beneficio de exoneración de pasivo insatisfecho se extenderá igualmente a los citados créditos.
- 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.

Por otro lado, se establece un límite máximo de la línea de avales 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, aprobada en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre

Con esta modificación se refuerza la capacidad de actuación de comunidades de propietarios para el acceso al crédito para obras de rehabilitación y mejora de los edificios, reconociéndoles la plena capacidad jurídica para la formalización de los créditos a la rehabilitación o mejora de los edificios, y así favorecer su acceso a la financiación.

Las modificaciones afectan al artículo 9.5 de la Ley del Suelo:

- La **letra a)** del referido artículo, que queda redactada en los siguientes términos: “a) *Actuar en el mercado inmobiliario con plena capacidad jurídica para todas las operaciones, incluidas las crediticias, relacionadas con el cumplimiento del deber de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios, así como con la participación en la ejecución de actuaciones de rehabilitación y en las de regeneración y renovación urbanas que correspondan. A tal efecto podrán elaborar, por propia*

iniciativa o por encargo del responsable de la gestión de la actuación de que se trate, los correspondientes planes o proyectos de gestión correspondientes a la actuación que, en su caso, deberán tener en cuenta el contenido del libro del edificio existente para la rehabilitación, con objeto de atender al potencial de mejora de las prestaciones de los edificios.”

- La **letra h)**, quedando redactada de la siguiente forma: “*h) Solicitar créditos con el objeto de obtener financiación para las obras de conservación, rehabilitación y mejora de los edificios y las actuaciones reguladas por esta ley.*”