

Circular 17.2022 Junio

Impulso a la Rehabilitación de viviendas

La **Ley 10.2022 de Medidas Urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria** (BOE 15.6.2022) contiene medidas en el ámbito de la fiscalidad, mejoras en el régimen de las comunidades de propietarios y medidas de financiación de las actuaciones de rehabilitación.

Está en el contexto del **Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia**, teniendo como antecedente el **RDL 19. De 5 de Octubre.2021**.

La finalidad de la norma es hacer frente a los retos en materia de **rehabilitación y mejora del parque de viviendas**, que se caracteriza por una elevada **antigüedad**, con más de la mitad de los edificios residenciales anteriores a 1980, circunstancia a la que se une que, en relación con su **calificación energética**, más del 81% de los edificios se sitúa en las letras E, F o G, en términos de emisiones, y más de un a el 84% en el caso del consumo energético.

El legislador resalta el grave deterioro del parque edificatorio y de la vivienda en particular, y la necesidad de adoptar medidas para revertir esta tendencia, que incluye medidas en el ámbito de la **fiscalidad**, 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 fiscales

En el ámbito tributario se modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, para introducir **tres nuevas deducciones** temporales (dos pensadas en viviendas y la tercera para edificios residenciales) ya contenidas en el RDL 19.2021 (Circular 6.2022), manteniendo los porcentajes de deducción, plazos para las obras, para los pagos y para la emisión de certificados de que se cumplen los requisitos de mejora de la eficiencia energética.

La primera deducción, en viviendas, de hasta un **20 por ciento** de las cantidades satisfechas por las obras realizadas a partir de la entrada en vigor del RDL 19.2021 (6.10.2021) 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** (por ejemplo: que rebajen la demanda de calefacción y refrigeración mediante instalación de ventanas de altas prestaciones).

La segunda, en viviendas, de hasta un **40 por ciento** de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el mismo plazo temporal, 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, o mejoren la calificación energética** de la vivienda para obtener una clase energética «A» o «B».

La tercera, comunidades de propietarios, edificios residenciales, de hasta un **60 por ciento** de las cantidades satisfechas, con un máximo de 15.000 euros, por obras de rehabilitación que mejoren la eficiencia energética en edificios de uso predominante residencial, 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, en las que se obtenga una **mejora de la eficiencia energética del conjunto del edificio** en el que se ubica, siempre que se acredite una reducción del consumo de energía primaria no renovable 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».

Y muy importante, se establece que **no se integrarán en la base imponible del IRPF** las ayudas concedidas en virtud de los distintos programas establecidos en el RD 853.2021, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Dichas mejoras deben acreditarse por Certificado Técnico, debiendo existir un Certificado previo de la situación antes de la actuación.

Modificaciones en el régimen de las comunidades de propietarios

Asimismo, se modifica el régimen de las **comunidades de propietarios** de la Ley 49.1960 de 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.

Se regula que el coste de estas 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 art.9.1.e) de la L.P.H.

Se introducen también modificaciones en el régimen del impago de los gastos comunes, medidas preventivas de carácter convencional, reclamación judicial de la deuda, mediación y arbitraje.

El objetivo de la modificación es **facilitar la toma de decisiones** por parte de las comunidades de propietarios para llevar a cabo obras de renovación de edificios que contribuyan a mejorar la eficiencia energética y facilitar el acceso a la financiación bancaria.

Línea de avales

Para impulsar las obras de rehabilitación, se crea una línea de avales por valor de 1.100 millones de euros, para la de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda. 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.

Las cuantías objeto de la cobertura serán finalistas, debiendo dedicarse al pago de las obras de rehabilitación siempre que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de los edificios de vivienda.

A esta línea de avales 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.

Principio de eficiencia energética primero

La Ley consagra el **principio de eficiencia energética primero**, conforme al cual las soluciones de eficiencia energética deben tenerse prioritariamente en cuenta dentro de un análisis de coste-beneficio en la planificación, las políticas y las principales decisiones de inversión relacionadas tanto con el sector energético como con los sectores no energéticos, cuando estos últimos sectores tengan un impacto en el consumo de energía y en la eficiencia energética.

Dispone el texto que se considerarán **soluciones de eficiencia energética** aquellas destinadas a reducir el consumo energético y optimizar el sistema energético, en particular las encaminadas a la reducción y gestión de la demanda, a la obtención de ahorros energéticos, a la flexibilización del sistema energético y a la minimización de pérdidas en la generación, transporte y distribución de energía.