

**ASUNTO: Real Decreto-ley 19/2021  
Medidas urgentes en materia de rehabilitación.**

**Estimado/a asociado/a:**

Con fecha 06 de octubre pasado, remitimos las normas de referencia para su conocimiento inmediato. En la presente circular, le hacemos una síntesis orientativa y le adjuntamos, nuevamente, 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.

Esta norma se dicta ante el reto de mejora del parque edificatorio y para el impulso del sector de la actividad de rehabilitación residencial en nuestro país y para promover y desarrollar el volumen de recursos provenientes del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia y en concreto del Componente 2 "Implementación de la Agenda Urbana española: Plan de rehabilitación y regeneración urbana".

**Medidas fiscales:**

Se modifica la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, para introducir tres nuevas **deducciones** en la cuota íntegra estatal del Impuesto aplicables sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación:

La primera deducción, por obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética de la **vivienda**, permite una deducción de hasta un 20 por ciento de las cantidades satisfechas por las obras realizadas hasta el 31 de diciembre de 2022, con una base máxima de deducción de 5.000 euros anuales, siempre que las obras contribuyan a una reducción de, al menos, un 7 por ciento en la demanda de calefacción y refrigeración, acreditable a través 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**, permite una deducción de hasta un 40 por ciento de las cantidades satisfechas por las obras realizadas en el mismo plazo que la deducción anterior, hasta un máximo de 7.500 euros anuales, siempre que las obras realizadas contribuyan a una de, al menos, un 30 por ciento del consumo de energía primaria no renovable, acreditable a través del certificado de eficiencia energética de la vivienda, o mejoren la calificación energética de la vivienda.

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 hasta el 31 de diciembre de 2023, en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del conjunto del edificio, siempre que se acredite a través de certificado de eficiencia energética, 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. En esta el contribuyente podrá deducirse hasta un 60 por ciento de las cantidades satisfechas, hasta un máximo de 15.000 euros.

Se considerarán como **cantidades** satisfechas por las obras realizadas aquellas necesarias para su ejecución, así:

- 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.
- la emisión de los correspondientes certificados de eficiencia energética.

En el supuesto de obras llevadas a cabo por una **comunidad de propietarios** la cuantía susceptible de formar la base de la deducción de cada contribuyente vendrá determinada por el resultado de aplicar a las cantidades el coeficiente de participación que tuviese en la comunidad.

La base de las deducciones anteriores, 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 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.

Por último, no se integrarán en la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las ayudas concedidas en virtud de lo dispuesto 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. (Ver envío de fecha 06 de octubre 2021).

### **Medidas normativas:**

Se modifica la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre **propiedad horizontal**, en relación a las obras rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable de uso común:

- Se establece un régimen de **mayoría simple** para la realización de las obras, así como para la solicitud de ayudas y financiación para su desarrollo.
- Asimismo, se establece que el coste de las 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 de propiedad horizontal.

Se modifica 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.

### **Medidas económicas:**

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 línea de avales se ofrece 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).

Las cuantías 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.

Esperando que esta información sea de su interés, reciba un cordial saludo.