

Guía para exprimir los beneficios fiscales por rehabilitar viviendas

El plan puede rebajar de 30.000 a 4.500 euros el coste que cada propietario de la comunidad asume

La deducción en el IRPF oscila entre el 20% y el 60% del monto abonado según el tipo de obra

NOVEDADES TRIBUTARIAS/ El Plan de Recuperación incluye la puesta en marcha de un plan de ayudas y desgravaciones fiscales que llegan a cubrir el 100% del coste de mejora energética de los inmuebles.

Juande Portillo. Madrid

“Nunca se han ofrecido ayudas con la intensidad que se va a producir en estos próximos años, ni las condiciones de la fiscalidad han sido tan favorables”, aseveró ayer Francisco Javier Martín, director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), al señalar “la singular oportunidad que se presenta para los ciudadanos de abordar con ambición la renovación de sus viviendas” aprovechando el paquete de ayudas públicas y desgravaciones tributarias por rehabilitación de vivienda que incluye el Plan de Recuperación. El programa, dotado con 6.820 millones de euros de las ayudas europeas, permite a los propietarios costear con financiación pública hasta el 100% de las obras.

Las declaraciones de Martín se dieron durante la presentación de la *Guía sobre desgravaciones fiscales para rehabilitación de viviendas y edificios residenciales*, elaborada por el Consejo General de Economistas de España (CGE) y el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (Cscae), para su distribución entre los más de 55.000 economistas y 47.000 arquitectos colegiados del país a fin de facilitar a la ciudadanía la información clave para exprimir estas ayudas.

El documento revela que en España hay 5,5 millones de edificios residenciales y 9,7 millones de viviendas principales anteriores a la primera ley española de condiciones térmicas de los edificios, que data de 1980. Más allá, el estudio apunta a que el 81% de los edificios existentes tiene una mala catalogación en términos de emisiones (letras E, F o G) y el 84,5% sale mal parado en consumo energético. En este contexto, el Gobierno ve una oportunidad para que las familias acometan obras de mejora con apoyo público, el país avance en la transición medioambiental y la construcción genere nuevos puestos de empleo especializado.

La guía explica que existen tres tipologías de beneficios fiscales, en función del tipo de obra, compatibles con un paquete de ayudas directas que,

DEDUCCIONES FISCALES POR LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

Elementos de la deducción	Requisito obra	Certificado antes del inicio	Certificado después de obra	Viviendas	Contribuyente	Base deducción	Base máxima deducción	Porcentaje de deducción	Momento de deducir
Deducción reducción demanda calefacción y refrigeración (Tipo 1)	Reducción de la demanda energética $\geq 7\%$	Menos de 2 años antes	Antes de 01/01/23	Habitual y arrendada para vivienda habitual (alquilada antes 31/12/23). Exclusión de anejos como garaje o trastero. No parte afecta a actividades económicas	Propietario	Cantidades satisfechas desde 6/10/21 a 31/12/22, excluidas subvenciones y pagos en efectivo	5.000€/año	20%	Año expedición certificado
Deducción por mejora de consumo energía primaria no renovable (Tipo 2)	Reducción consumo energía no renovable $\geq 30\%$ o mejora energética a clase A o B	Menos de 2 años antes	Antes de 01/01/23	Habitual y arrendada para vivienda habitual (alquilada antes 31/12/23). Exclusión de anejos como garaje o trastero. No parte afecta a actividades económicas	Propietario	Cantidades satisfechas desde 6/10/21 a 31/12/22, excluidas subvenciones y pagos en efectivo	7.500€/año	40%	Año expedición certificado
Deducción por mejora energética de edificios residenciales (Tipo 3)	Reducción consumo energía no renovable $\geq 30\%$ o mejora energética a clase A o B	Menos de 2 años antes	Antes de 01/01/24	Viviendas en edificios predominantemente residenciales, asimilándose los anejos adquiridos con ellas. No parte afecta a actividades económicas	Propietario	Cantidades satisfechas desde 6/10/21 a 31/12/23, excluidas subvenciones y pagos en efectivo	5.000€/año sin que supere en total 15.000€	60%	Año expedición certificado

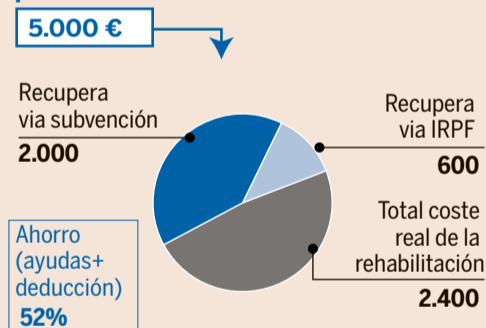
Fuente: El REAF

DESGRAVACIONES FISCALES Y AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

EJEMPLO DEL TIPO 1

Propietario del 100% de la vivienda acogido a la deducción del 20% por inversión en vivienda

El propietario ha pagado por rehabilitación

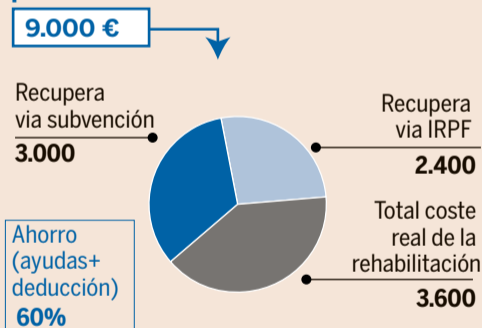


AYUDAS + DEDUCCIÓN : 2.600 €

EJEMPLO DEL TIPO 2

Propietario del 100% de la vivienda acogido a la deducción del 40% por inversión en vivienda

El propietario ha pagado por rehabilitación

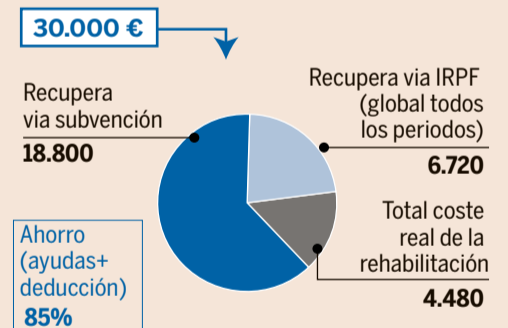


AYUDAS + DEDUCCIÓN : 5.400 €

EJEMPLO DEL TIPO 3

Propietario del 100% de la vivienda acogido a la deducción del 60% por inversión en edificio

El propietario ha pagado por rehabilitación



AYUDAS + DEDUCCIÓN : 25.520 €

Expansión

Fuente: El Consejo General de Economistas (CGE)

de forma extraordinaria, el legislador ha dejado exentas de tributar por IRPF. Más allá, los autores destacan que para acceder a las ventajas tributarias el pago de las obras debe realizarse mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta, pero nunca en metálico o con otros métodos sin trazabilidad para el Fisco. A partir de ahí, la mejora energética conseguida debe quedar acreditada con certificados de eficiencia energética expedidos por técnicos competentes, como arquitectos, antes y después de la obra.

A partir de ahí, la primera tipología es la que permite

aplicar una deducción del 20% del coste realmente satisfecho (una vez restadas las ayudas públicas percibidas) por obras que reduzcan, al menos en un 7%, la demanda de calefacción y refrigeración de una vivienda habitual o arrendada a tal fin, realizadas entre el 6 de octubre de 2021 y el 31 de diciembre de 2022. Los beneficiarios podrán deducirse 5.000 euros en el año.

Como ejemplo, la guía detalla que el propietario de una vivienda que invierta 5.000 euros en sustituir las ventanas por unas aislantes puede aspirar a una subvención de 2.000 euros y recuperar vía IRPF otros 600 euros, reduciendo el coste real de la obra a 2.400

euros, con un ahorro del 52%.

La segunda deducción, del 40%, mantiene las mismas condiciones que la primera pero exige que la rehabilitación permita reducir el consumo de energía primaria no renovable en al menos un 30% (o mejorar la calificación energética del edificio a las clases A o B). En este caso, la base máxima de deducción anual asciende a 7.500 euros.

Para ilustrar este caso, la guía expone que un propieta-

Extraordinariamente, las ayudas públicas para mejora de vivienda no están sujetas a tributación

rio que invierta 9.000 euros en la obra de mejora energética de la vivienda podrá recibir una subvención de 3.000 euros y recuperar 2.400 euros vía IRPF, reduciendo su factura final a 3.600 euros, ahorrando el 60% de la inicial.

La tercera deducción, del 60%, está destinada comunidades de vecinos que acometan obras en edificios de uso predominantemente residencial (sean o no para vivienda habitual) mediante las que el consumo de energía primaria no renovable se rebaje al menos en un 30% (o, de nuevo, permita un certificado A o B). En este caso, la base máxima de deducción anual es de 5.000 euros al año, con un

máximo de 15.000 en tres años. Así, si cada vecino invierte 30.000 euros, podrá recibir 18.800 en ayudas y deducirse 6.720 más en tres años, con un ahorro del 85% que rebaja su gasto a 4.480 euros.

Estas deducciones, incompatibles para una misma obra, pueden llegar al 100% en casos de vulnerabilidad. Aunque el plan lleva vigente desde octubre, algunas regiones siguen pendiente de impulsar los mecanismos de solicitud, y se ultima un convenio con la banca para costear las obras con cuotas mensuales. Finalmente, las obras pueden tributar a un IVA reducido del 10% si el ejecutor aporta menos del 40% de los materiales.