

ANFAPA informa sobre los fondos NEXT Generation

Publicada la Guía sobre desgravaciones fiscales para la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales.

El **Consejo Superior de Arquitectos**, junto con el **Consejo General de Economistas** han presentado la Guía de ayuda sobre desgravaciones fiscales para la rehabilitación a través de los **fondos Next Generation**.

guía sobre
desgravaciones
fiscales para
rehabilitación
de viviendas y
edificios residenciales



Esta guía recoge información sobre las desgravaciones incluidas en el RD-L 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.

Como resumen de las principales condiciones de las ayudas destacan:

1. Antes de acometer cualquier obra, se debe tener un certificado energético expedido por profesional competente y, contar con otro certificado a la finalización de la obra.
2. Los incentivos también pueden aplicarse para las viviendas que se tengan en arrendamiento.
3. Si se acometen obras por las comunidades de vecinos para mejora energética, cada vecino podrá desgravarse en función de su cuota de participación en la comunidad.

4. El período impositivo para aplicar el incentivo fiscal en el IRPF es en el que se expide el certificado por el técnico competente y no antes, por lo que si queremos aplicarla en 2022 es obligatorio que se expida el certificado este año.
5. Las subvenciones obtenidas para la ayuda a la rehabilitación concedidas en virtud de los distintos programas no se tienen en cuenta para la aplicación de los beneficios fiscales.
6. Una misma obra no puede dar lugar a más de un incentivo fiscal, por lo que si se quieren aplicar varios beneficios fiscales se han de realizar obras diferentes por separado.
7. Para la aplicación del tipo reducido del IVA para las obras de rehabilitación de edificios, es necesario que el objeto principal de las obras sea la construcción de la edificación y que el coste exceda del 25% del precio de adquisición.
8. También tributan al tipo reducido del 10% las ejecuciones, si el ejecutor aporta menos del 40% de los materiales.

[Arquitectos y Economistas animan a particulares y comunidades de vecinos a aprovechar las ayudas y los incentivos fiscales para la rehabilitación de viviendas para el ahorro energético.](#)

En nuestro país, cerca de 5,5 millones de edificios residenciales y unos 9,7 millones de viviendas principales son anteriores a la entrada en vigor de la primera normativa reguladora de las condiciones térmicas de los edificios en 1980.

Además, tras analizar la calidad de los edificios existentes en España a partir de su calificación energética, se observa que más del 81% de los edificios existentes se sitúa en un nivel bajo o muy bajo, en términos de emisiones, aumentando dicho porcentaje hasta el 84,5 % de los edificios en el caso del consumo energético.

El plan específico para edificación del “Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia” cuenta de momento con una partida de 6.820 millones de euros –el segundo más destacado por importe– y entre sus principales objetivos se encuentra impulsar la rehabilitación del parque edificado en España.

Ante esta realidad, desde el Consejo General de Economistas de España (CGE) y el Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) han animado a



particulares y comunidades de vecinos a solicitar a sus respectivas comunidades autónomas ayudas para la rehabilitación de viviendas para mejorar la eficiencia energética.

Ambas organizaciones han advertido de que estas ayudas públicas están exentas de tributar en el IRPF, y de que, en caso de acometer este tipo de reformas sin solicitar la subvención, también pueden deducirse en la declaración de Hacienda el total del gasto hasta el límite fiscal.

Estas son algunas de las cuestiones que se analizan en la Guía sobre desgravaciones fiscales para rehabilitación de viviendas y edificios residenciales. Entre otras cuestiones se señala que este año es el momento óptimo para acometer las obras de rehabilitación en viviendas que reduzcan la demanda de calefacción y refrigeración y el consumo de energía primarias no renovable, ya que este incentivo fiscal desaparece ya en 2023 y, por lo tanto, hay que aprovechar las ventajas fiscales que nos ofrece el legislador tributario.

La guía explica que existen tres tipologías de beneficios fiscales, en función del tipo de obra, compatibles con un paquete de ayudas directas que, de forma extraordinaria, el legislador ha dejado exentas de tributar por IRPF.

Se destaca que para acceder a las ventajas tributarias el pago de las obras debe de 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.

Asimismo, la mejora energética conseguida debe quedar acreditada con un certificado de eficiencia energética expedido por técnico competente, como arquitectos, antes y después de la obra.

TIPOLOGIAS DE BENEFICIOS FISCALES:

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.

Como ejemplo la guía expone el caso de un propietario 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 a 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.

Más información en mail@anfapa.com

EMPRESAS ASOCIADAS



EMPRESAS PATROCINADORAS

