

**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
[BOE-A-2021-16230]**

El pasado 6 de octubre de 2021, se ha publicado en el *BOE* este real decreto-ley, donde se introducen diversas medidas de urgencia para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el marco del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Además de las medidas en el ámbito de la fiscalidad, que seguidamente pasaremos a comentar, este real decreto introduce mejoras en el régimen de comunidades de propietarios a través, por una parte, de las modificaciones a la [Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal](#) y, por otra, de la modificación al [Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana](#). Estas modificaciones han ido dirigidas a facilitar la toma de decisiones por parte de las comunidades de propietarios en este tipo de actividades, así como a favorecer la financiación de estas. Se aprueba la creación de una línea de avales del ICO para la cobertura parcial por el Estado de esta financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética.

En el ámbito de la fiscalidad, la norma afecta a la [Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de la Personas Físicas](#), modificando la disposición adicional quinta y decimotercera de la ley, e incorporando una nueva disposición adicional, la quincuagésima, donde se introducen nuevas deducciones temporales en la cuota íntegra del impuesto por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas y edificios residenciales.

La primera de ellas se regula en el apartado 1 de esta nueva disposición adicional, y es la deducción del 20 por ciento por obras realizadas para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda habitual u otra vivienda en alquiler o en expectativa de ello, siempre que se alquile antes del 31 de diciembre de 2023. La base máxima de la deducción es de 5000 € al año, y se exige como condición que las obras realizadas contribuyan a la reducción de al menos un 7 por ciento en la demanda de calefacción y refrigeración acreditado a través de la reducción de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética.

La segunda de las deducciones (apartado 2 de la disposición adicional) es del 40 por ciento y se aplica por obras realizadas para la mejora en el consumo de energía primaria no renovable de la vivienda habitual, vivienda en alquiler o en expectativa de alquiler, siempre que se alquile antes del 31 de diciembre de 2023. La base máxima de la deducción es de 7500 € al año y se exige como condición que las obras en este caso contribuyan a una reducción de al menos un 30 por ciento del consumo de energía

primaria no renovable acreditado a través del indicador de consumo de energía primaria no renovable, o bien mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase energética A o B.

Estas dos primeras deducciones no se aplican si las obras se realizan en parte de la vivienda afecta a actividad económica, plazas de garajes, trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

La tercera de las deducciones (apartado 3 de la disposición adicional) asciende al 60 por ciento y se aplicaría en los supuestos de obras de rehabilitación que mejoren la eficiencia energética en edificios de uso predominantemente residencial. El titular podrá aplicar esta deducción desde la entrada en vigor del real decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2023, por las obras realizadas en las que obtenga una mejora de la eficiencia energética del conjunto del edificio en el que se ubica. La base máxima de deducción es de 5000 € anuales. Ello no obstante, las cantidades no deducidas por exceder de la base máxima anual podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes sin que la base acumulada pueda exceder de 15.000 €. Esta deducción, al igual que las anteriores, también está condicionada, en este caso, a que las obras deben suponer una mejora de mínimo el 30 por ciento del consumo de energía primaria no renovable acreditado a través del certificado de eficiencia energética, o bien a través de la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética A o B.

En este caso se asimilarán a viviendas las plazas de garaje y trasteros que se hubieran adquirido con estas y no se aplicará la deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que en su caso se encontrara afecta a una actividad económica. En caso de obras llevadas a cabo por una comunidad de propietarios, la base de la deducción se aplicará a cada contribuyente en función del coeficiente de participación de cada vivienda.

Las deducciones primera y segunda son compatibles entre sí. Estas dos, sin embargo, no son compatibles con la tercera.

Finalmente hemos de señalar que el apartado 4 de esta disposición adicional señala que la base de las deducciones anteriormente comentadas 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».

Ello implica que no se tendrá derecho a practicar deducción si las cantidades satisfechas se han pagado mediante entregas de dinero de curso legal.

Se considerarán cantidades satisfechas por las obras realizadas «aquellas necesarias para su ejecución, incluyendo 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».

Ha de tenerse finalmente en cuenta lo dispuesto en el apartado 4 de la disposición adicional 4 de la Ley del IRPF, que advierte que no se integrarán en la base imponible del IRPF las ayudas concedidas en virtud de los distintos programas establecidos 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.

Rosa M.^a ALFONSO GALÁN
Profesora Titular de Universidad
Universidad de Salamanca
ralga@usal.es