

Guía 01 Fondos Next Generation

Guía sobre desgravaciones fiscales para rehabilitación de viviendas y edificios residenciales



■ Contexto Europeo: la oportunidad de los Fondos Next Generation

■ Introducción aspectos fiscales

- Deducciones en el IRPF
- No tributación de las ayudas
- Ejemplos
- IVA en obras de rehabilitación



Contexto Europeo

La oportunidad de los Fondos Next Generation

- 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
- INE: más de la mitad de los edificios residenciales es anterior a 1980, es decir, anterior a la entrada en vigor de la primera normativa reguladora de las condiciones térmicas de los edificios, Esta situación afecta a cerca de 5,5 millones de edificios residenciales y unos 9,7 millones de viviendas principales
- Más del 81,0 % de los edificios existentes se sitúa en las letras E, F o G, en términos de emisiones, aumentando dicho porcentaje hasta el 84,5 % de los edificios en el caso del consumo energético, lo que pone de manifiesto el importante potencial de la rehabilitación energética



Contexto Europeo

La oportunidad de los fondos Next Generation

- El nuevo instrumento de recuperación “Next Generation EU”, permitirá a España movilizar un volumen de inversión importante. España recibirá en torno a 140.000 millones de euros, de los que la mitad serán préstamos y el resto, ayudas directas
- Trazar hoja de ruta
- El Plan diseñado para los próximos 3 años se estructura en torno a las 4 transformaciones que el gobierno ha situado desde el principio en el centro de la estrategia de política económica:
 - La transición ecológica
 - La transformación digital
 - La igualdad de género
 - La cohesión social y territorial



Beneficios fiscales

La rehabilitación inmobiliaria

- Deducciones en el IRPF por cantidades invertidas en rehabilitación energética
- No integración en la base imponible de la declaración de la renta de las ayudas a la rehabilitación correspondientes a los
 - Programas PREE
 - PREE 5000
 - Los regulados en el RD 853/2021 en el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia





Deducciones IRPF

Elementos de la deducción	Deducción reducción demanda calefacción y refrigeración	Deducción por mejora de consumo energía primaria no renovable	Deducción por mejora energética de edificios residenciales
Requisito obra	Reducción demanda $\geq 7\%$	Reducción consumo energía no renovable $\geq 30\%$ o mejora energética a clase A o B	Reducción consumo energía no renovable $\geq 30\%$ o mejora energética a clase A o B
Certificado antes del inicio	Menos de 2 años antes	Menos de 2 años antes	Menos de 2 años antes
Certificado después de obra	Antes de 01/01/23	Antes de 01/01/23	Antes de 01/01/24
Viviendas	Habitual y arrendada para vivienda habitual (alquilada antes 31/12/23). Exclusión de anejos como garaje o trastero. No parte afecta a actividades económicas	Habitual y arrendada para vivienda habitual (alquilada antes 31/12/23). Exclusión de anejos como garaje o trastero. No parte afecta a actividades económicas	Viviendas en edificios predominantemente residenciales, asimilándose los anejos adquiridos con ellas. No parte afecta a actividades económicas



Deducciones IRPF

Elementos de la deducción	Deducción reducción demanda calefacción y refrigeración	Deducción por mejora de consumo energía primaria no renovable	Deducción por mejora energética de edificios residenciales
Contribuyente	Propietario	Propietario	Propietario
Base deducción	Cantidades satisfechas desde 6/10/21 a 31/12/22, excluidas subvenciones y pagos en efectivo	Cantidades satisfechas desde 6/10/21 a 31/12/22, excluidas subvenciones y pagos en efectivo	Cantidades satisfechas desde 6/10/21 a 31/12/23, excluidas subvenciones y pagos en efectivo
Base máxima deducción	5.000€/año	7.500€/año	5.000€/año sin que supere en total 15.000€
Porcentaje de deducción	20%	40%	60%
Momento de deducir	Año expedición certificado	Año expedición certificado	Año expedición certificado

EJEMPLO

Carlos. Propietario al 100% de la vivienda

Inversión total (sin ayudas)

30.000 €

Ayuda recibida

18.800 €

Caso 1: Carlos

A-Cantidad satisfecha

30.000 €

B- Ayuda recibida

18.800 €

C- Base deducción neta ($C=B-A$)

11.200 €

Base máxima de deducción anual según RD 19/2021 (i)

5.000 €

% Deducción ($i=60\%$ de "C")

6.720 €

Importe deducido en renta año 2022

3.000 €

Importe deducido en renta año 2023

3.000 €

Importe deducido en renta año 2024

720 €

*"C" se reparte en tres anualidades para no superar la base máxima anual

Conclusiones Caso 1 con deducciones i) 60% por inversión en Edificio

Carlos ha pagado por rehabilitación

30.000 €

Recupera vía subvención

18.800 €

Recupera vía IRPF (global todos los períodos)

6.720 €

Total coste real de la rehabilitación

4.480 €

Ahorro (ayudas + deducción)

85%

Ayudas + deducción

25.520 €

EJEMPLO

Marta. Propietaria al 100% de la vivienda

Inversión total (sin ayudas)

5.000 €

Ayuda recibida

2.000 €

Caso I: Marta

A-Cantidad satisfecha

5.000 €

B- Ayuda recibida

2.000 €

C- Base deducción neta (C=B-A)

3.000 €

Base máxima de deducción anual según RD 19/2021 (ii)

5.000 €

% Deducción (ii=20% de "C")

600 €

Importe deducido en renta año 2022

600 €

*La base máxima no limita porque es mayor que la base de deducción neta

Conclusiones Caso I con deducciones ii) 20% por inversión en Vivienda

Marta ha pagado por rehabilitación

5.000 €

Recupera vía subvención

2.000 €

Recupera vía IRPF

600 €

Total coste real de la rehabilitación

2.400 €

Ahorro (ayudas + deducción)

52%

Ayudas + deducción

2.600 €

EJEMPLO

Sergio. Propietario al 100% de la vivienda

Inversión total (sin ayudas)

9.000 €

Ayuda recibida

3.000 €

Caso 1: Sergio

A-Cantidad satisfecha

9.000 €

B- Ayuda recibida

3.000 €

C- Base deducción neta ($C=B-A$)

6.000 €

Base máxima de deducción anual según RD 19/2021 (ii)

7.500 €

% Deducción (iii=40% de "C")

2.400 €

Importe deducido en renta año 2022

2.400 €

*La base máxima no limita porque es mayor que la base de deducción neta

Conclusiones Caso 1 con deducciones iii) 40% por inversión en Vivienda

Sergio ha pagado por rehabilitación

9.000 €

Recupera vía subvención

3.000 €

Recupera vía IRPF

2.400 €

Total coste real de la rehabilitación

3.600 €

Ahorro (ayudas + deducción)

60%

Ayudas + deducción

5.400 €

Beneficios fiscales

La rehabilitación inmobiliaria en el IVA

- 2 grupos de actuaciones beneficiadas de un IVA reducido:
 - Las obras de rehabilitación de edificios y obras análogas a las de rehabilitación. Artículo 20. Uno. 22º de la LIVA
 - Las obras de renovación y reparación de viviendas. Artículo 91. Uno. 2. 10º y 3 de la LIVA



Beneficios fiscales

La rehabilitación inmobiliaria en el IVA

- **Tipo del 10% para obras de rehabilitación de edificios y obras análogas o conexas.**

Requisitos:

- **Requisito cualitativo:** que el objeto principal de las obras sea la reconstrucción de la edificación cuando más del 50% del coste total del proyecto de rehabilitación se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubierta o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación
- **Requisito cuantitativo:** que el coste total de las obras o el coste del proyecto de rehabilitación exceda del 25% del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación antes de su rehabilitación con exclusión del valor del suelo

Ejemplo: Si el valor de un edificio es de 1.000.000 euros se deberá dividir dicho importe entre el % que corresponda a edificación y que corresponda a suelo. Imaginemos que la proporción es 80/20 (edificación 80%-suelo 20%), con lo que el valor de la edificación sería de 800.000. Por lo tanto, el coste de las obras tendría que ser superior a 200.000 € (25% de 800.000 €).

Beneficios fiscales

La rehabilitación inmobiliaria en el IVA

- **Tipo del 10% para obras renovación y reparación de viviendas. Requisitos:**
 - El destinatario sea persona física o comunidad de propietarios
 - Que la construcción o rehabilitación de la vivienda haya concluido al menos 2 años antes del inicio de estas últimas
 - Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 40% de la base imponible de la operación

Ejemplo 1: La colocación del suelo de una vivienda por 10.000 €, correspondiendo 3.000 € a materiales aportados por quien realiza la obra, tributa toda ella al tipo reducido.

Ejemplo 2: Una obra por un importe total de 10.000 €, si los materiales aportados ascienden a 5.000 €, tributa, sin embargo, al tipo general.

Beneficios fiscales

La rehabilitación inmobiliaria en el IVA

- **Exención entrega de inmuebles rehabilitados**
 - Están exentas del IVA las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación
 - Si se ha adquirido un edificio para su completa remodelación que reúne los requisitos para ser considerada una rehabilitación, la entrega inicial de la edificación estará sujeta y no exenta
 - Si las obras a realizar no tuvieran la consideración de rehabilitación tanto la adquisición de la edificación como la venta de las viviendas estarán sujetas pero exentas del IVA



Guía 01 Fondos Next Generation

Guía sobre desgravaciones fiscales para rehabilitación de viviendas y edificios residenciales

