



Avantatges fiscals per a projectes de rehabilitació energètica d'edificis i habitatges

Modificacions destacades relacionades amb la rehabilitació energètica d'edificis en el Reial decret llei 19/2021

Deduccions a l'IRPF per obres de millora de l'eficiència energètica en habitatges

A partir del 6 d'octubre de 2021, les inversions en obres de rehabilitació que millorin l'eficiència energètica dels habitatges gaudeixen de deduccions en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF).

El Reial decret llei 19/2021, de 5 d'octubre, de mesures urgents per impulsar la rehabilitació d'edificacions, en el marc del Pla de Recuperació, Transformació i Resiliència, introdueix deduccions tributàries per obres de millora de l'eficiència energètica en habitatges. Aquestes deduccions s'aplicaran sobre les inversions realitzades en obres de rehabilitació que suposin una millora de l'eficiència energètica de l'habitatge habitual o arrendat per al seu ús com a habitatge, d'acord amb la legislació sobre arrendaments urbans.

Les deduccions a l'IRPF aprovades són les següents:

1. Deducció d'un 20% per obres que redueixin un 7% la demanda de calefacció i refrigeració en habitatge habitual.

Habitatges en què es poden realitzar les obres: habitatge habitual del contribuent o qualsevol altre de la seva titularitat que tingui arrendat per al seu ús com a habitatge o en expectativa de lloguer, sempre que, en aquest darrer cas, l'habitatge es llogui abans del 31 de desembre de 2023. No aplica quan es tracti de l'obra que es realitzi en places de garatge, trasters, jardins, parcs, piscines i instal·lacions esportives i altres elements anàlegs, ni a la part de l'habitatge que afecti una activitat econòmica.

Obres que donen dret a deducció: aquelles que hagin reduït la demanda de calefacció i refrigeració de l'habitatge almenys en un 7%. Aquesta dada s'ha d'acreditar mitjançant el certificat d'eficiència energètica de l'habitatge expedit pel tècnic competent després de la realització de les obres, respecte de l'expedit abans de l'inici, amb un màxim de dos anys, de les mateixes.

Període de realització de les obres: del 6 d'octubre de 2021 fins al 31 de desembre de 2022.

Percentatge de deducció: 20% de les quantitats econòmiques per obres realitzades al període d'aplicació comprès entre el 6 d'octubre de 2021 fins al 31 de desembre de 2022.

Límit màxim: 5.000 euros per habitatge.



Període impositiu en què s'aplica: aquell on s'hagi expedit el certificat d'eficiència energètica emès després de les obres, que en tot cas ha de ser expedit abans de l'1 de gener de 2023.

Qui s'hi pot acollir: persones físiques que compleixin els requisits anteriors.

2. Deducció d'un 40% per obres que redueixin un 30% el consum d'energia primària no renovable, o millorin la qualificació energètica assolint les lletres «A» o «B» en habitatge habitual

Habitatges en què es poden realitzar les obres: habitatge habitual del contribuent, o qualsevol altre de la seva titularitat que tingui arrendat per al seu ús com a habitatge en aquell moment o en expectativa de lloguer, sempre que en aquest darrer cas, l'habitatge es llogui abans del 31 de desembre de 2023. No aplica quan l'obra es realitzi en places de garatge, trasters, jardins, parcs, piscines i instal·lacions esportives i altres elements anàlegs, ni a la part de l'habitatge que afecti una activitat econòmica.

Obres que donen dret a deducció: aquelles que hagin reduït almenys un 30% l'indicador de consum d'energia primària no renovable, o bé, aconseguixin una millora de la qualificació energètica de l'habitatge per obtenir una classe energètica «A» o «B», a la mateixa escala de qualificació. Aquesta dada s'ha d'acreditar mitjançant el certificat d'eficiència energètica de l'habitatge expedit pel tècnic competent després de la realització de les obres, respecte de l'expedit abans de l'inici, amb un màxim de dos anys.

Període de realització de les obres: del 6 d'octubre de 2021 fins al 31 de desembre de 2022.

Percentatge de deducció: 40% de les quantitats econòmiques per obres realitzades al període d'aplicació comprès entre el 6 d'octubre de 2021 fins al 31 de desembre de 2022.

Límit màxim: 7.500 euros per habitatge.

Període impositiu en què s'aplica: aquell on s'hagi expedit el certificat d'eficiència energètica emès després de les obres, que en tot cas han de ser expedits abans de l'1 de gener de 2023.

Qui s'hi pot acollir: persones físiques que compleixin els requisits anteriors.

3. Deducció d'un 60% per obres que redueixin un 30% el consum d'energia primària no renovable, o millorin la qualificació assolint les lletres A o B en edificis d'ús predominant residencial

Edificacions on es poden realitzar les obres: habitatges propietat del contribuent, ubicats en edificis d'ús predominant residencial, i places de garatge i trasters adquirits amb aquestes. No aplica a la part de l'habitatge que afecti a activitats econòmiques.



Obres que donen dret a deducció: aquelles que hagin reduït almenys un 30% l'indicador de consum d'energia primària no renovable, o bé, aconseguixin una millora de la qualificació energètica de l'edifici per obtenir una classe energètica «A» o «B», a la mateixa escala de qualificació. Aquesta dada s'ha d'acreditar mitjançant el certificat d'eficiència energètica de l'habitatge expedit pel tècnic competent després de la realització de les obres, respecte de l'expedit abans de l'inici, amb un màxim de dos anys.

Període de realització de les obres: del 6 d'octubre de 2021 fins al 31 de desembre de 2023.

Percentatge de deducció: 60% de les quantitats econòmiques per obres realitzades al període d'aplicació comprès entre el 6 d'octubre de 2021 fins a la finalització del període impositiu, quan s'hagi expedit el certificat en el període impositiu. Quan el certificat s'hagi expedit en un període impositiu anterior, el percentatge de deducció del 60% serà sobre les quantitats satisfetes a l'any.

Límit màxim: la base acumulada de la deducció no pot superar els 15.000 euros.

Període impositiu en què s'aplica: en principi es pot aplicar el 2021, 2022 i 2023. Això no obstant, és requisit per poder aplicar la deducció que s'hagi expedit el certificat d'eficiència energètica emès després de les obres. Aquests certificats han de ser expedits abans de l'1 de gener de 2024.

Qui s'hi pot acollir: persones físiques que compleixin els requisits anteriors.

Modificació de la Llei de la propietat horitzontal per facilitar els projectes de rehabilitació energètica.

Les despeses per a la realització d'obres o actuacions en edificis per a la millora de la seva eficiència energètica hauran de ser finançades per tots els veïns i veïnes de l'edifici.

Abans de la modificació de la Llei de la propietat horitzontal (article 2 del Reial decret llei 19/2021), els veïns i veïnes d'un bloc d'habitatges que no estaven d'acord amb la realització d'obres o actuacions per a la millora de l'eficiència energètica de l'edifici, o bé amb la sol·licitud de subvencions o préstecs per a aquesta finalitat, es podien adherir al seu dret de no contribuir al seu finançament, encara que no se'ls pogués privar de la millora. Aquest dret quedava recollit en l'article 17.4 de la Llei 49/1960, de 21 de juliol, sobre propietat horitzontal.

Amb la modificació de l'article 2 del Reial decret llei 19/2021, els veïns o veïnes que no estiguin d'acord en realitzar obres o actuacions per a millorar l'eficiència energètica de **l'edifici ja no tenen aquest dret reconegut**, ja que el cost que se'n derivi es considera com a despeses generals, i per tant, tothom hi ha de contribuir. Tot això, sempre que la comunitat de propietaris assoleixi el vot favorable de la majoria dels mateixos, que alhora representin la majoria de les quotes de participació, per a la realització d'obres o actuacions de millora d'eficiència energètica de l'edifici.



Aquesta modificació, no afecta a Catalunya per temes competencials, però en paral·lel actualment està en tramitació una modificació del llibre cinquè del Codi civil de Catalunya que no només inclou aquest canvi indicat anteriorment, sinó que també inclou la possibilitat de signar per majoria simple els contractes de finançament de les despeses per obres o d'instal·lacions de sistemes d'energies renovables.