



**CAF Madrid**  
Colegio Profesional Administradores Fincas

## DEDUCCIONES FISCALES EN LA REHABILITACIÓN.

---

Se ha publicado en el BOE el [Real Decreto 19/2021](#) de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Esta norma contempla beneficios fiscales tanto en las actuaciones individuales, como en aquellas acometidas por la comunidad de propietarios de la que podamos ser miembros, que vamos a exponer.

Lo primero que debemos manifestar es que las medidas implementadas tienen un alcance temporal limitado, desde la entrada en vigor de este Real Decreto Ley, a fecha de hoy 5 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2022 en las obras en viviendas individuales, y desde misma fecha 5 de octubre de 2021 hasta 31 de diciembre de 2023 en las obras acometidas por las Comunidades de Propietarios.

### Las medidas fiscales son las siguientes:

#### **PARA OBRAS REALIZADAS EN VIVIENDAS PARTICULARES (VIVIENDAS UNIFAMILIARES O COLECTIVAS).**

1º Se establece una primera deducción del 20 por 100, por obras realizadas en dicho periodo ya expuesto desde el 5 de octubre de 2021 hasta el 31 de 12 de 2022. El máximo de la deducción es de 1.000€.

La obra susceptible de acogerse a este beneficio fiscal debe ser aquellas destinadas a reducir la demanda de calefacción y refrigeración en la vivienda. Requisitos de la vivienda para poder gozar de esta deducción:

- Se trata de viviendas destinadas a vivienda habitual del sujeto pasivo, ó
- Viviendas arrendadas como vivienda habitual del inquilino, ó
- Destinadas a alquiler como vivienda siempre que el alquiler se celebre antes del 31 de diciembre de 2023.

Se considera que se reduce la demanda de calefacción o refrigeración, cuando se reduzca en al menos un 7 por 100 la suma de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración

del certificado de eficiencia energética de la vivienda, certificado que debe ser expedido por un técnico competente, este certificado debe recoger dicha mejora del 7 por 100 con respecto a un certificado anterior a la reforma, igualmente expedido por técnico competente, este certificado anterior debe tener una antigüedad máxima de dos años antes del inicio de la reforma, de no tener certificado anterior deberá confeccionarse antes y después de la misma para acreditar dicha mejora.

La deducción se practicará en el ejercicio fiscal en el que se expida el segundo de los certificados, y siempre que este sea anterior al 1 de enero de 2023.

La base máxima de deducción es de 5.000€ anuales, la obra puede ser por importe mayor, pero únicamente dará derecho a deducción dicha cantidad. El importe del certificado o de los certificados se contabiliza a efectos tanto de la deducción como del límite de los 5.000€ anuales.

Las obras no pueden ser abonadas en efectivo metálico.

**2º** Se establece una segunda deducción de un 40 por 100 de las cantidades satisfechas desde el 5 de octubre hasta al 31 de diciembre de 2022 en obras de mejora en el consumo de energía primaria no renovable.

Se entiende por energía primaria no renovable, aquella definida como tal en el Código Técnico de Edificación (Gas butano, propano, natural, gasóleo).

Los inmuebles deben ser los mismos que en el supuesto de la deducción anterior, esto es:

- Se trata de viviendas destinadas a vivienda habitual del sujeto pasivo, ó
- Viviendas arrendadas como vivienda habitual del inquilino, ó
- Destinadas a alquiler como vivienda siempre que el alquiler se celebre antes del 31 de diciembre de 2023.

Se considera que se produce una mejora en el consumo de la demanda de energía primaria no renovable, cuando se reduzca en al menos un 30 por 100 el indicador de consumo de energía primaria no renovable, o bien, se consiga una mejora de la calificación energética de la vivienda para obtener una clase A ó B, siempre acreditado mediante certificado expedido por técnico competente, certificado que deberá igualmente ser contrastado con uno anterior con una antigüedad máxima de dos años, o bien confeccionado al efecto siempre antes del inicio de las obras.

La base máxima de deducción es de 7.500€ anuales, igualmente que en el supuesto anterior se puede incluir el coste del certificado o de los certificados energéticos tanto en la deducción como en dicho límite. Y como en el supuesto anterior no se puede pagar en efectivo metálico.

## **PARA OBRAS REALIZADAS EN COMUNIDADES DE PROPIETARIOS.**

Esta deducción se refiere a obras ejecutadas desde la entrada en vigor de este Real Decreto hasta 31 de diciembre de 2023, esto es, un año más.

Cada miembro de la comunidad podrá deducirse un 60 por 100 de las cantidades satisfechas durante dicho periodo en obras de rehabilitación energética, según la parte de las mismas que le correspondan atendiendo a su coeficiente.

Debe ser en inmuebles destinados predominantemente a viviendas. Comprenden obras de rehabilitación energética aquellas en las que se obtenga una mejora que implique una reducción de al menos un 30 por 100 en el consumo de energía primaria no renovable, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clave energética A ó B, reducción o mejora que, como en los supuestos anteriores, deberá ser certificada por técnico competente por medio de un certificado al final de la obra en contraste con uno anterior a la misma, existente con menos de dos años de antigüedad o de nueva expedición antes del comienzo de la obra.

No se podrá practicar esta deducción, por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a una actividad económica.

La base máxima de deducción es 5.000€ anuales por cada uno de los p, las cantidades satisfechas no deducidas por exceso de base podrán deducirse con el límite de 5.000€ al año, en los cuatro ejercicios siguientes, sin superar en ningún caso en total 15.000€.

Al igual que en los supuestos anteriores no se pueden pagar las obras en metálico.

Las tres deducciones son incompatibles entre si para una misma obra.

## **EXENCIONES EN AYUDAS Y SUBVENCIONES PERCIBIDAS POR COMUNIDADES DE PROPIETARIOS**

A demás de las medidas aquí descritas, el Real Decreto Ley contempla unas exenciones. Una antigua ya sabida, que no se había expresado por escrito, y otra nueva.

La primera, **se declara expresamente exento el importe de las subvenciones percibidas por el segundo dividendo digital**

Y ahora **se declaran exentos también los importes percibidos por ayudas establecidas en el Real Decreto 691/2021 de 3 de agosto** por el que se regulan las subvenciones a otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, en ejecución del programa de rehabilitación energética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (Programa PREE 5000) **así como las concedidas conforme el Real decreto 737/2020 de 4 de agosto**, por el que se regula el programa de ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, **al igual que las previstas 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.

# Asesoría Fiscal

CAF Madrid dispone de una Asesoría Laboral GRATUITA, sólo para colegiados, con la que podrás resolver todas tus dudas:

- Consultas **escritas**: a través del área de Asesorías en el Escritorio del CAF Madrid
- Consultas **telefónicas**: todos los martes de 10:00 a 12:00 - 91 591 96 70 Extensión 7



JAVIER  
DODRÍGUEZ

Vº Bº LA PRESIDENTA

Isabel Bajo Martínez



EL SECRETARIO

Evelio García Hervás