

## **Nuevas deducciones fiscales por reformar la vivienda en 2021 y 2022: importes y requisitos**

El **Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre** establece tres tipos de deducción en el IRPF, dependiendo de las obras de actuación

Se pretende impulsar más de medio millón de actuaciones hasta primavera de 2026, con el objetivo de mejorar la eficiencia del parque inmobiliario en España y acercar la actividad rehabilitadora a los niveles de los países del entorno. Y para ello ha activado varias medidas, entre las que destacan unas **deducciones fiscales que entran en vigor este mismo año**, y para las que se [destinará 450 millones de euros](#).

Según detalla el texto oficial, “con objeto de avanzar en el cumplimiento de los objetivos de rehabilitación de edificios, necesarios para alcanzar los retos marcados en materia de energía y clima, y como parte del desarrollo del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España” se introducen “**tres nuevas deducciones temporales en la cuota íntegra estatal del IRPF aplicables sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación** que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para su uso como vivienda con arreglo a la legislación sobre arrendamientos urbanos, de modo que su destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, y en los edificios residenciales, acreditadas a través de certificado de eficiencia energética”.

### **Tipos de deducciones y bases máximas**

La **disposición adicional quincuagésima del Real Decreto-ley** recoge las claves de estas deducciones. La normativa diferencia tres bonificaciones, cada una con unos requisitos y unos límites máximos.

**1. Los contribuyentes podrán deducirse el 20% de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor de esta normativa y hasta el 31 de diciembre de 2022 por las obras realizadas para la reducción de la demanda de calefacción y refrigeración** de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que, en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2023. **La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales.**

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha reducido la demanda de calefacción y refrigeración de la vivienda **cuando se reduzca en al menos un 7% la suma de los indicadores de demanda de calefacción y refrigeración del certificado de eficiencia energética** de la vivienda expedido por el técnico competente después de la realización de las obras, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron

cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del 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, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, **dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2023.**

2. Los contribuyentes podrán deducirse el **40% de las cantidades satisfechas** desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021 y hasta el 31 de diciembre de 2022 por las obras realizadas durante dicho período para la **mejora en el consumo de energía primaria no renovable** de su vivienda habitual o de cualquier otra de su titularidad que tuviera arrendada para su uso como vivienda en ese momento o en expectativa de alquiler, siempre que en este último caso, la vivienda se alquile antes de 31 de diciembre de 2023. **La base máxima anual de esta deducción será de 7.500 euros anuales.**

A estos efectos, únicamente se entenderá que se ha mejorado el consumo de energía primaria no renovable en la vivienda en la que se hubieran realizado tales obras cuando se reduzca en al menos un 30% 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 energética «A» o «B», en la misma escala de calificación, acreditado mediante certificado de eficiencia energética expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas, respecto del expedido antes del inicio de las mismas.

La deducción se practicará en el período impositivo en el que se expida el certificado de eficiencia energética emitido después de la realización de las obras. Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan Recuperación, Transformación y Resiliencia, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2023.

**3. Los contribuyentes propietarios de viviendas ubicadas en edificios de uso predominante residencial** en el que se hayan llevado a cabo obras de rehabilitación energética desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, hasta el 31 de diciembre de 2023, podrán deducirse el **60% de las cantidades satisfechas** durante dicho período por tales obras, hasta un **máximo de 15.000 euros.**

A estos efectos, tendrán la consideración de obras de rehabilitación energética del edificio aquéllas en las que se obtenga una mejora de la eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda, debiendo acreditarse con el certificado de eficiencia energética del edificio expedido por el técnico competente después de la realización de aquéllas una **reducción del consumo de energía primaria no renovable, referida a la certificación energética, de un 30% como mínimo, o bien, la mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B»,** en la misma escala de calificación, respecto del expedido antes del inicio de las mismas. Se

asimilarán a viviendas las plazas de garaje y trasteros que se hubieran adquirido con estas. **No darán derecho a practicar esta deducción por las obras realizadas en la parte de la vivienda que se encuentre afecta a una actividad económica.**

La deducción se practicará en los períodos impositivos 2021, 2022 y 2023 en relación con las cantidades satisfechas en cada uno de ellos, siempre que se hubiera expedido, antes de la finalización del período impositivo en el que se vaya a practicar la deducción, el citado certificado de eficiencia energética.

Cuando el certificado se expida en un período impositivo posterior a aquél en el que se abonaron cantidades por tales obras, la deducción se practicará en este último tomando en consideración las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del 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, hasta el 31 de diciembre de dicho período impositivo. En todo caso, **dicho certificado deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2024.** La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros anuales. Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que **en ningún caso la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros.**

#### **Actuaciones excluidas y gastos susceptibles de deducción**

En las dos primeras deducciones (20% y 40% de las cantidades invertidas) solo se incluyen las cantidades satisfechas para la mejora de viviendas, quedando excluidas las actuaciones en las partes de las viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, trasteros, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

Y advierte que, **"en ningún caso, una misma obra realizada en una vivienda dará derecho a las deducciones previstas en los apartados 1 y 2 anteriores. Tampoco tales deducciones resultarán de aplicación en aquellos casos en los que la mejora acreditada y las cuantías satisfechas correspondan a actuaciones realizadas en el conjunto del edificio y proceda la aplicación de la deducción recogida en el apartado 3 de esta disposición".**

Por otro lado, el texto publicado en el BOE detalla que "la base de las deducciones previstas en los apartados 1, 2 y 3 anteriores 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, 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. En ningún caso, darán derecho a practicar deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal".

Por otro lado, la normativa establece que **"se considerarán como 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".**

En todo caso, aclara, "no se considerarán en dichas cantidades los costes relativos a la instalación o sustitución de equipos que utilicen combustibles de origen fósil. Tratándose de obras llevadas a cabo por una comunidad de propietarios la cuantía susceptible de formar la base de la deducción de cada contribuyente a que se refiere el apartado 3 anterior, vendrá determinada por el resultado de aplicar a las cantidades satisfechas por la comunidad de propietarios a las que se refiere el párrafo anterior, el coeficiente de participación que tuviese en la misma".

En cuanto a los certificados, el Real Decreto-ley explica que deben ser expedidos y registrados, y que "serán válidos los certificados expedidos antes del inicio de las obras siempre que no hubiera transcurrido un plazo de dos años entre la fecha de su expedición y la del inicio de estas".