

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

16230 *Real decreto lei 19/2021, do 5 de outubro, de medidas urxentes para impulsar a actividade de rehabilitación edificatoria no contexto do Plan de recuperación, transformación e resiliencia.*

I

España ten importantes retos en materia de rehabilitación e mellora do parque de vivenda para favorecer o exercicio do dereito constitucional, e un gran potencial de crecemento en termos de emprego e actividade económica. No que se refire á situación do parque de vivenda, en termos xerais, caracterízase por unha elevada antigüidade. Segundo datos do último Censo de poboación e vivendas do Instituto Nacional de Estatística, máis da metade dos edificios residenciais é anterior a 1980, é dicir, anterior á entrada en vigor da primeira normativa reguladora das condicións térmicas dos edificios. Esta situación afecta preto de 5,5 millóns de edificios residenciais e uns 9,7 millóns de vivendas principais.

Así mesmo, se se analiza a calidade dos edificios existentes a partir da súa cualificación enerxética, obsérvase que máis do 81,0 % dos edificios existentes se sitúa nas letras E, F ou G, en termos de emisións, e a dita porcentaxe aumenta ata o 84,5 % dos edificios no caso do consumo enerxético, o que pon de manifesto o importante potencial da rehabilitación enerxética. Pola contra, obsérvase que os edificios que acadan a mellor cualificación, a letra A, apenas representan o 0,3 % do total no caso das emisións e que se sitúan no 0,2 % no caso de consumo enerxético. A iso súmase que máis dun 75 % dos edificios residenciais non son accesibles e, do total de edificios residenciais que teñen 4 andares ou máis, ao redor dun 40 % non dispón de ascensor.

Con todo, a pesar deste importante potencial de mellora do parque edificatorio, o sector da actividade de rehabilitación residencial no noso país caracterízase por un menor ritmo que nos principais países da nosa contorna, pois a taxa media de rehabilitación efectiva do parque de vivenda está situada aproximadamente entre 8 e 10 veces por baixo das medias dos principais países da nosa contorna, un ritmo claramente insuficiente para responder aos retos marcados polas estratexias e plans nacionais e ás exigencias que establece a Unión Europea.

Entre estes plans e estratexias débese destacar a Estratexia a longo prazo para a rehabilitación enerxética no sector da edificación en España (Eresee), cuxa actualización de 2020 presentada ante a Comisión Europea e avaliada polo BPIE *Buildings Performance Institute Europe* como a mellor das estratexias nacionais presentadas en cumprimento do mandato da Directiva 2010/31/UE, do 19 de maio de 2010, relativa á eficiencia enerxética dos edificios, marca as vías de apoio á renovación dos parques de edificios residenciais e non residenciais, tanto públicos como privados, transformándoos en parques inmobiliarios con alta eficiencia enerxética e descarbonizados antes de 2050, facilitando a transformación economicamente rendible dos edificios existentes en edificios de consumo de enerxía case nulo.

Pola súa banda, o Plan nacional integrado de enerxía e clima (PNIEC) 2021-2030, establece a meta de acadar a rehabilitación enerxética de 1,2 millóns de vivendas ao longo do período 2021-2030, incrementando o ritmo de rehabilitación ata aproximarse á cifra de 300.000 rehabilitacións de vivenda ao ano, co que se pon de manifesto a necesidade de adoptar medidas para incrementar de maneira exponencial a actividade de rehabilitación residencial, multiplicando por dez nesta década a cifra actual situada aproximadamente nas 30.000 rehabilitacións anuais de vivenda.

E iso no marco dunha dinámica europea na cal se pon de manifesto a necesidade de afrontar unha auténtica vaga de renovación por parte de todos os Estados de Unión Europea, na cal a renovación do parque inmobiliario se considera fundamental tanto para acadar o obxectivo a medio prazo da neutralidade climática de aquí a 2050, como para impulsar a curto prazo o emprego e a actividade neste contexto de recuperación e crecemento pospandemia, ao cal se suma a oportunidade sen precedentes de concentrar un importante volume de recursos neste sector de actividade estratéxico a través da execución do conxunto de reformas e investimentos previstas no compoñente 2, «Implementación da Axenda Urbana española: Plan de rehabilitación e rexeneración urbana», do Plan de recuperación, transformación e resiliencia.

II

Todo iso encádrase no novo instrumento de recuperación *Next Generation EU*, que lle permitirá a España mobilizar un volume de investimento sen precedentes. O 7 de outubro de 2020 aprobouse o marco xeral do Plan de recuperación, transformación e resiliencia de España, que traza a folia de ruta para a modernización da economía española. O Plan de recuperación, transformación e resiliencia, regulado posteriormente polo Real decreto lei 36/2020, do 30 de decembro, polo que se aproban medidas urxentes para a modernización da Administración pública e para a execución do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, é un proxecto de país que require da implicación de todos os axentes económicos e sociais, de todos os niveis de goberno e do conxunto dos recursos da Administración pública. Os proxectos que constitúen o Plan de recuperación transformación e resiliencia permitirán a realización de reformas estruturais nos vindeiros anos, mediante cambios normativos e investimentos, e, por tanto, permitirán un cambio do modelo produtivo para a recuperación da economía tras a pandemia causada pola COVID-19 e, ademais, unha transformación cara a unha estrutura máis resiliente e inclusiva, de especial relevancia, todo iso para o interese público, social e económico.

O Plan ten un primeiro eixe destinado a reforzar o investimento público e privado para reorientar o modelo produtivo, impulsando a transición verde, a descarbonización, a eficiencia enerxética, o despregamento das enerxías renovables, a electrificación da economía, o desenvolvemento do almacenamento de enerxía, a economía circular, as solucións baseadas na natureza e na mellora da resiliencia de todos os sectores económicos, incluído especificamente o referido compoñente 2, centrado no impulso das actuacións de rehabilitación e mellora do parque edificatorio, tanto en ámbitos urbanos como rurais, co marco estratéxico da Axenda urbana española, e asegurando a máxima ambición no ámbito da enerxía e a sustentabilidade, á vez que se favorecen actuacións integrais que contribúan a mellorar a calidade, o estado de conservación, a accesibilidade e a dixitalización dos edificios, fomentando tamén a construción de vivenda en alugueiro social con estándares da máxima calidade e eficiencia.

III

As claves da situación en materia de rehabilitación residencial expostas anteriormente serven de marco para os motivos que xustifican a urxencia e necesidade das medidas incluídas neste real decreto lei, e que se sintetizan a continuación.

A grave deterioración do parque edificatorio e da vivenda en particular, e a necesidade de adoptar medidas de aplicación inmediata para reverter esta tendencia constitúe o primeiro motivo que xustifica a extraordinaria e urxente necesidade das medidas incluídas no real decreto lei, que inclúen medidas no ámbito da fiscalidade, melloras no réxime das comunidades de propietarios e no establecemento de medidas no ámbito do financiamento ás actuacións de rehabilitación, entre outras. Para poder levar a cabo os investimentos de rehabilitación edificatoria, así como os fitos marcados no do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, precísase das medidas

extraordinarias que garantan a execución das actuacións no parque edificatorio. Estas modificacións teñen carácter urxente, xa que para poder iniciarse as actuacións é precisa a oferta que se xera a través da posta en marcha do contido destas medidas.

O segundo motivo que pon de manifesto a urxencia e a necesidade das medidas deriva da importancia de que España responda coa máxima axilidade aos retos nacionais e europeos en materia de rehabilitación edificatoria para cumprir cos nosos compromisos incluídos, entre outros, no referido Plan nacional integrado de enerxía e clima (PNIEC) 2021-2030, que marca un crecemento da actividade rehabilitadora de carácter exponencial e sen precedentes no noso país, que require a adopción de medidas urxentes, como as incluídas no real decreto lei, que favorecen a posta en marcha deste sector estratéxico.

E, finalmente, o terceiro motivo que xustifica a urxencia e a necesidade das medidas adoptadas deriva de maneira directa da oportunidade de destinar a curto prazo un importante volume de recursos no contexto do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, para o que é preciso adoptar as medidas necesarias para acelerar o crecemento da actividade e canalizar os investimentos previstos no propio plan especificamente dirixidos ao ámbito da rehabilitación edificatoria residencial.

IV

Este real decreto lei estrutúrase nun único título e contén catro artigos, unha disposición adicional e catro disposicións derradeiras.

O título único recolle as diferentes medidas para impulsar a actividade de rehabilitación edificatoria residencial.

Co obxecto de avanzar no cumprimento dos obxectivos de rehabilitación de edificios, necesarios para acadar os retos marcados en materia de enerxía e clima, e como parte do desenvolvemento do Plan de recuperación, transformación e resiliencia de España, o artigo 1 modifica a Lei 35/2006, do 28 de novembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas e de modificación parcial das leis dos impostos sobre sociedades, sobre a renda de non residentes e sobre o patrimonio, para introducir tres novas deducións temporais na cota íntegra estatal do imposto, aplicables sobre as cantidades investidas en obras de rehabilitación, que contribúan a acadar determinadas melloras da eficiencia enerxética da vivenda habitual ou arrendada para o seu uso como vivenda conforme a lexislación sobre arrendamentos urbanos, de modo que o seu destino primordial sexa satisfacer a necesidade permanente de vivenda do arrendatario e, nos edificios residenciais, acreditadas a través de certificado de eficiencia enerxética.

A primeira dedución, por obras que contribúan á mellora da eficiencia enerxética da vivenda habitual ou arrendada para o seu uso como vivenda, permite unha dedución de ata un 20 por cento das cantidades satisfeitas polas obras realizadas a partir da entrada en vigor deste real decreto lei e ata o 31 de decembro de 2022, cunha base máxima de dedución de 5.000 euros anuais, sempre que as obras realizadas contribúan a unha redución de, polo menos, un 7 por cento na demanda de calefacción e refrixeración, acreditable a través da redución dos indicadores de demanda de calefacción e refrixeración do certificado de eficiencia enerxética da vivenda.

A segunda dedución, por obras que contribúan á mellora da eficiencia enerxética da vivenda habitual ou arrendada para o seu uso como vivenda, permite unha dedución de ata un 40 por cento das cantidades satisfeitas polas obras realizadas no mesmo prazo temporal que a dedución anterior, ata un máximo de 7.500 euros anuais, sempre que as obras realizadas contribúan a unha redución de, polo menos, un 30 por cento do consumo de enerxía primaria non renovable, acreditable a través da redución do referido indicador de consumo de enerxía primaria non renovable do certificado de eficiencia enerxética da vivenda, ou melloren a cualificación enerxética da vivenda para obter unha clase enerxética «A» ou «B», na mesma escala de cualificación.

Finalmente, establécese unha terceira dedución, por obras de rehabilitación que melloren a eficiencia enerxética en edificios de uso predominante residencial, que será

aplicable sobre as cantidades satisfeitas polo titular da vivenda polas obras realizadas desde a entrada en vigor deste real decreto lei ata o 31 de decembro de 2023, nas cales se obteña unha mellora da eficiencia enerxética do conxunto do edificio en que se sitúa, sempre que se acredite a través de certificado de eficiencia enerxética unha redución do consumo de enerxía primaria non renovable, referida á certificación enerxética, dun 30 por cento, como mínimo, ou ben a mellora da cualificación enerxética do edificio para obter unha clase enerxética «A» ou «B», na mesma escala de cualificación. Nesta terceira dedución, o contribuínte titular da vivenda poderá deducir ata un 60 por cento das cantidades satisfeitas, ata un máximo de 15.000 euros.

Coa introdución destas deducións, este real decreto lei cumpre co fito establecido no Plan de recuperación, transformación e resiliencia, relativo ao investimento C02.I01 «Programa de rehabilitación para a recuperación económica e social en contornos residenciais» recollido no número 26 do anexo á proposta de Decisión de execución do Consello, do 16 de xuño de 2021, relativa á aprobación da avaliación do Plan de recuperación e resiliencia de España, en canto á promulgación dun real decreto lei que regule os incentivos no IRPF para apoiar o referido programa de rehabilitación.

Así mesmo, no desenvolvemento das actuacións respectarase o principio de non causar un prexuízo significativo ao ambiente (principio DNSH polas súas siglas en inglés, *Do No Significant Harm*), así como as condicións recollidas para o referido investimento C02.I01 do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, e correspóndese co campo de intervención 025bis «Renovación da eficiencia enerxética dos inmobles existentes, proxectos de demostración e medidas de apoio conformes cos criterios de eficiencia enerxética» do anexo VI do Regulamento (UE) 2021/241 do Parlamento Europeo e do Consello, do 12 de febreiro de 2021.

En cumprimento co disposto no Plan de recuperación, transformación e resiliencia, no Regulamento (UE) 2021/241 do Parlamento Europeo e do Consello, do 12 de febreiro de 2021, polo que se establece o mecanismo de recuperación e resiliencia, e a súa normativa de desenvolvemento, en particular a Comunicación da Comisión Guía técnica (2021/C 58/01) sobre a aplicación do principio de «non causar un prexuízo significativo», así como co requirido na Decisión de execución do Consello relativa á aprobación da avaliación do Plan de recuperación e resiliencia de España (CID), as actuacións deberán respectar o chamado principio de non causar un prexuízo significativo ao ambiente (principio DNSH polas súas siglas en inglés, «*Do No Significant Harm*»). Isto inclúe o cumprimento das condicións específicas previstas no compoñente 2, así como no investimento C02.I01 en que se enmarcan as ditas actuacións, tanto no referido ao principio DNSH como á etiquetaxe climática e dixital, e especialmente as recollidas no anexo á CID e nos números 3, 6 e 8 do documento do compoñente do plan.

Por último, o artigo 1 establece que non se integrarán na base imponible do imposto sobre a renda das persoas físicas as axudas concedidas en virtude dos distintos programas establecidos no Real decreto 853/2021, do 5 de outubro, polo que se regulan os programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de recuperación, transformación e resiliencia.

Así mesmo, inclúense no mesmo título I, a través do artigo 2, determinadas modificacións no réxime das comunidades de propietarios establecido na Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, aplicable ás obras de rehabilitación que contribúan á mellora da eficiencia enerxética do edificio ou á implantación de fontes de enerxía renovable de uso común, en que se establece un réxime de maioría simple para a realización de tales obras, así como para a solicitude de axudas e financiamento para o seu desenvolvemento. Así mesmo, establécese que o custo de tales obras ou actuacións ou o pagamento das contías necesarias para cubrir os préstamos ou o financiamento que fose concedido para tal fin terá a consideración de gastos xerais para os efectos da aplicación das regras de preferencia establecidas na letra e) do artigo noveno.1 da propia Lei 49/1960.

Deste xeito, con este real decreto lei cúmprese co fito establecido no Plan de recuperación, transformación e resiliencia, relativo á reforma C02.R06 «Mellora do financiamento das actuacións de rehabilitación» recollido no número 25 do anexo á proposta de Decisión de execución do Consello, do 16 de xuño de 2021, relativa á aprobación da avaliación do Plan de recuperación e resiliencia de España, ao se introduciren as modificacións previstas da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, co fin de promover a realización de reformas e melloras nos edificios por parte das comunidades de propietarios, así como o acceso ao financiamento, tendo en conta que o obxectivo da modificación é facilitar a toma de decisións por parte das comunidades de propietarios para levar a cabo obras de renovación de edificios que contribúan a mellorar a eficiencia enerxética e a facilitar o acceso ao financiamento bancario.

O artigo 3 modifica o texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, co fin de reforzar as facultades das comunidades de propietarios con plena capacidade xurídica para as operacións crediticias, tanto as relacionadas co cumprimento do deber de conservación como coa rehabilitación e mellora dos edificios.

Así mesmo, co obxecto de impulsar as obras de rehabilitación, no artigo 4 créase unha liña de avais para a cobertura parcial por conta do Estado do financiamento de obras de rehabilitación que contribúan á mellora da eficiencia enerxética dos edificios de vivenda. A través desta nova liña de avais ofrecerase cobertura para que as entidades de crédito poidan dar financiamento, en forma de préstamo cun prazo de devolución de ata quince anos, en virtude de convenio entre o Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana e o Instituto de Crédito Oficial (ICO).

A creación desta liña de avais, aínda que non se configura propiamente como un fito establecido no Plan de recuperación, transformación e resiliencia, que se encontra recollido no anexo á proposta de Decisión de execución do Consello, do 16 de xuño de 2021, relativa á aprobación da avaliación do Plan de recuperación e resiliencia de España, constitúe un instrumento que está recollido no compoñente 2, «Implementación da Axenda urbana española: Plan de rehabilitación e rexeneración urbana», do Plan de recuperación, transformación e resiliencia no marco da reforma C02.R06 «Mellora do financiamento das actuacións de rehabilitación» e do investimento C02.I01 «Programa de rehabilitación para a recuperación económica e social en contornos residenciais», e que contribúe á creación dun contorno favorable para o desenvolvemento da actividade de rehabilitación residencial.

V

Finalmente, o real decreto lei inclúe unha disposición adicional e tres disposicións derradeiras. A disposición adicional única establece o límite máximo da liña de avais para a cobertura parcial por conta do Estado do financiamento de obras de rehabilitación que contribúan á mellora da eficiencia enerxética, aprobada no artigo 4 deste real decreto lei.

Pola súa banda, a disposición derradeira primeira establece os títulos competenciais que amparan o Estado para ditar normas nas distintas materias, e as disposicións derradeiras segunda e terceira habilitan o desenvolvemento regulamentario e establecen a data de entrada en vigor da norma, respectivamente.

VI

O artigo 86 da Constitución permítelle ao Goberno ditar decretos leis «en caso de extraordinaria e urxente necesidade», sempre que non afecten o ordenamento das institucións básicas do Estado, os dereitos, deberes e liberdades dos cidadáns regulados no título I da Constitución, o réxime das comunidades autónomas nin o dereito electoral xeral.

O real decreto lei constitúe un instrumento constitucionalmente lícito, sempre que, tal como reiteradamente exixiu o noso Tribunal Constitucional (sentenzas 6/1983, do 4 de febreiro, F. 5; 11/2002, do 17 de xaneiro, F. 4; 137/2003, do 3 de xullo, F. 3, e 189/2005,

do 7 de xullo, F. 3; 68/2007, F. 10, e 137/2011, F. 7), o fin que xustifica a lexislación de urxencia sexa acorrer a unha situación concreta, dentro dos obxectivos gobernamentais, que por razóns difíciles de prever require unha acción normativa inmediata nun prazo máis breve que o requirido pola vía normal ou polo procedemento de urxencia para a tramitación parlamentaria das leis, máxime cando a determinación do dito procedemento non depende do Goberno.

Debe quedar, por tanto, acreditada «a existencia dunha necesaria conexión entre a situación de urxencia definida e a medida concreta adoptada para acorrer a ela (SSTC 29/1982, do 31 de maio, FX 3; 182/1997, do 20 de outubro, FX 3, e 137/2003, do 3 de xullo, FX 4).

Este é o caso do conxunto das medidas incluídas na presente norma, cuxos motivos que avalan a súa urxencia e necesidade se desenvolveron anteriormente, polo que é necesario actuar mediante un procedemento lexislativo urxente e extraordinario como o do real decreto lei.

Polo exposto, débese salientar que o seu contido non afecta de ningunha maneira o ordenamento das institucións básicas do Estado, os dereitos, deberes e liberdades dos cidadáns regulados no título I, o réxime das comunidades autónomas nin o dereito electoral xeral.

En consecuencia, a extraordinaria e urxente necesidade de aprobar este real decreto lei inscríbese no xuízo político ou de oportunidade que corresponde ao Goberno en canto órgano de dirección política do Estado (SSTC 61/2018, do 7 de xuño, FFX 4 e 7; 142/2014, do 11 de setembro, FX 3) e esta decisión, sen dúbida, supón unha ordenación de prioridades políticas de actuación (STC 14/2020, do 28 de xaneiro), centradas no cumprimento da seguridade xurídica, a garantía de prezos xustos e competitivos aos cidadáns e ás empresas, e a protección da seguridade, saúde e orde pública nesta fase de recuperación económica. Os motivos de oportunidade que se acaban de expoñer demostran que, en ningún caso, este real decreto lei constitúe un suposto de uso abusivo ou arbitrario deste instrumento constitucional (SSTC 61/2018, do 7 de xuño, FX 4; 100/2012, do 8 de maio, FX 8; 237/2012, do 13 de decembro, FX 4; 39/2013, do 14 de febreiro, FX 5). Ao contrario, todas as razóns expostas xustifican ampla e razoadamente a adopción desta norma (SSTC 29/1982, do 31 de maio, FX 3; 111/1983, do 2 de decembro, FX 5; 182/1997, do 20 de outubro, FX 3).

Por todo o exposto, concorren desta forma as circunstancias «de extraordinaria e urxente necesidade» que constitúen o presuposto habilitante exixido ao Goberno polo artigo 86.1 da Constitución para ditar reais decretos leis.

Ademais, como sinala a STC 100/2012, do 8 de maio, no seu FX 9, «do feito de que a materia tributaria estea suxeita ao principio de reserva de lei (artigos 31.3 e 133.1 e 3 CE) e de que a dita reserva teña carácter relativo e non absoluto «non deriva necesariamente que se encontre excluída do ámbito de regulación do decreto lei, que poderá penetrar na materia tributaria sempre que se dean os requisitos constitucionais do presuposto habilitante e non 'afecte', no sentido constitucional do termo, as materias excluídas» (SSTC 182/1997, do 28 de outubro, FX 8; 137/2003, do 3 de xullo, FX 6, e 108/2004, do 30 de xuño, FX 7; 245/2004, do 16 de decembro, FX 4, e 189/2005, do 7 de xullo, FX 7). (...) E, sobre este particular, na sección 2 do capítulo segundo do título I da Constitución, baixo a rúbrica «Dos dereitos e deberes dos cidadáns», insírese o artigo 31.1 CE, precepto que establece «un auténtico mandato xurídico, fonte de dereitos e obrigacións», do cal «deriva un deber constitucional para os cidadáns de contribuír, a través dos impostos, ao sostemento ou financiamento dos gastos públicos» (SSTC 182/1997, do 28 de outubro, FX 6; 245/2004, do 16 de decembro, FX 5, e 189/2005, do 7 de xullo, FX 7), polo que, en consecuencia, é un dos «deberes cuxa afectación está vedada ao decreto lei o deber de contribuír ao sostemento dos gastos públicos que enuncia o artigo 31.1 CE» (SSTC 137/2003, do 3 de xullo, FX 6; 245/2004, do 16 de decembro, FX 5, e 189/2005, do 7 de xullo, FX 7).

Pois ben, o artigo 31.1 CE «conecta o citado deber de contribuír co criterio da capacidade económica» e relaciónao, pola súa vez, «non con calquera figura tributaria en

particular, senón co conxunto do sistema tributario», polo que queda claro «que o decreto lei non poderá alterar nin o réxime xeral nin aqueles elementos esenciais dos tributos que inciden na determinación da carga tributaria, co cal afecta o deber xeral dos cidadáns de contribuír ao sostemento dos gastos públicos de acordo coa súa riqueza mediante un sistema tributario xusto» (SSTC 182/1997, do 18 de outubro, FX 7; 137/2003, do 3 de xullo, FX 6; 108/2004, do 30 de xuño, FX 7, e 189/2005, do 7 de xullo, FX 7). De maneira que vulnerará o artigo 86 CE «calquera intervención ou innovación normativa que, pola súa entidade cualitativa ou cuantitativa, altere sensiblemente a posición do obrigado a contribuír segundo a súa capacidade económica no conxunto do sistema tributario» (SSTC 182/1997, do 28 de outubro, FX 7; 137/2003, do 3 de xullo, FX 6; 108/2004, do 30 de xuño, FX 7, e 189/2005, do 7 de xullo, FX 7). Por tanto, será preciso ter en conta «en cada caso en que tributo concreto incide o decreto lei –constatando a súa natureza, estrutura e a función que cumpre dentro do conxunto do sistema tributario, así como o grao ou a medida en que intervén o principio de capacidade económica–, que elementos del –esenciais ou non, resultan alterados por este excepcional modo de produción normativa– e, en fin, cal é a natureza e o alcance da concreta regulación de que se trate» (SSTC 182/1997, do 28 de outubro, FX 7; 137/2003, do 3 de xullo, FX 6; 108/2004, do 30 de xuño, FX 7, e 189/2005, do 7 de xullo, FX 7).

Á luz destas consideracións, cabe afirmar que coas concretas medidas introducidas no ámbito tributario non se vulnera o citado artigo 31 da Constitución xa que, como se sinala na antes citada STC 100/2012 (FX 9), «(...) non provocou un cambio substancial da posición dos cidadáns no conxunto do sistema tributario, de maneira que non afectou a esencia do deber constitucional de contribuír ao sostemento dos gastos públicos que enuncia o artigo 31.1 CE» (SSTC 137/2003, do 3 de xullo, FX 7, e 108/2004, do 30 de xuño, FX 8).

VII

Este real decreto lei adecúase aos principios de boa regulación previstos no artigo 129 da Lei 39/2015, do 1 de outubro, do procedemento administrativo común das administracións públicas.

Deste xeito, cúmprese co principio de necesidade e eficacia que quedou plenamente xustificado. Deixa patente a necesidade de impulsar a rehabilitación de vivendas e contornos residenciais, en cumprimento dos obxectivos perseguidos polo Plan nacional de recuperación, transformación e resiliencia, polo Plan nacional integrado de enerxía e clima 2021-2030 e a Estratexia a longo prazo para a rehabilitación enerxética no sector da edificación en España 2020, mellorando a eficiencia enerxética, a calidade do aire das cidades, a promoción das enerxías alternativas e a diversificación das fontes de enerxía. Igualmente, dáselles cumprimento aos principios de seguridade xurídica, proporcionalidade e eficacia, e destácase que as medidas que incorpora son congruentes co ordenamento xurídico e incorporan a mellor alternativa posible dada a situación de excepcionalidade, ao conter a regulación necesaria e imprescindible para a consecución dos obxectivos previamente mencionados.

En canto ao principio de transparencia, dado que se trata dun real decreto lei, a súa tramitación está exenta de consulta pública previa e dos trámites de audiencia e información públicas, conforme o artigo 26.11 da Lei 50/1997, do 27 de novembro, do Goberno, aínda que tal principio se reforza a través da exposición clara e accesible dos motivos e dos obxectivos da norma, que se recollen nesta parte expositiva e na preceptiva memoria de análise de impacto normativo.

Finalmente, respecto do principio de eficiencia, débese sinalar que os contidos da norma non implican cargas administrativas.

Este real decreto lei dítase ao abeiro do disposto no artigo 149.1.14.^a da Constitución, que lle atribúe ao Estado a competencia exclusiva en materia de facenda xeral, respecto do seu artigo 1. Os artigos 2, 3, 4, 5 e a disposición adicional primeira deste real decreto lei dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.1.^a, 8.^a, 13.^a, 18.^a, 23.^a e 25.^a da Constitución

española, que lle atribúe ao Estado a competencia exclusiva en materia de condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e no cumprimento dos correspondentes deberes constitucionais, lexislación civil, da planificación xeral da actividade económica, das bases do réxime xurídico das administracións públicas e do procedemento administrativo común, de lexislación básica de protección do ambiente e de bases do réxime enerxético.

Na súa virtude, facendo uso da autorización contida no artigo 86 da Constitución española, por proposta da ministra de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana, da ministra de Facenda e Función Pública e da vicepresidenta terceira do Goberno e ministra para a Transición Ecolóxica e o Reto Demográfico, e logo de deliberación do Consello de Ministros na súa reunión do día 5 de outubro de 2021,

DISPOÑO:

TÍTULO ÚNICO

Medidas para impulsar a actividade de rehabilitación residencial

Artigo 1. Dedución no imposto sobre a renda das persoas físicas por obras de mellora de eficiencia enerxética en vivendas.

Con efectos desde a entrada en vigor deste real decreto lei, introdúcese as seguintes modificacións na Lei 35/2006, do 28 de novembro, do imposto sobre a renda das persoas físicas e de modificación parcial das leis dos impostos sobre sociedades, sobre a renda de non residentes e sobre o patrimonio:

Un. Engádese unha nova letra g) no número 3 da disposición adicional décimo terceira, que queda redactada da seguinte forma:

«g) Ás comunidades autónomas respecto dos certificados de eficiencia enerxética rexistrados e das resolucións definitivas de axuda que fosen concedidas por obras de mellora da eficiencia enerxética de vivendas, xunto coa relación de números de referencia catastrais a que se refiran.»

Dous. Engádese unha nova disposición adicional quincuaxésima, que queda redactada da seguinte forma:

«Disposición adicional quincuaxésima. *Dedución por obras de mellora da eficiencia enerxética de vivendas.*

1. Os contribuíntes poderán deducir o 20 por cento das cantidades satisfeitas desde a entrada en vigor do Real decreto lei 19/2021, do 5 de outubro, de medidas urxentes para impulsar a actividade de rehabilitación edificatoria no contexto do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, ata 31 de decembro de 2022, polas obras realizadas durante o dito período, para a redución da demanda de calefacción e refrixeración da súa vivenda habitual ou de calquera outra da súa titularidade que tivese arrendada para o seu uso como vivenda nese momento ou en expectativa de alugueiro, sempre que, neste último caso, a vivenda se alugue antes do 31 de decembro de 2023.

Para estes efectos, unicamente se entenderá que se reduciu a demanda de calefacción e refrixeración da vivenda cando se reduza en, polo menos, un 7 por cento a suma dos indicadores de demanda de calefacción e refrixeración do certificado de eficiencia enerxética da vivenda expedido polo técnico competente despois da realización das obras, respecto do expedido antes do inicio destas.

A dedución efectuarase no período impositivo en que se expida o certificado de eficiencia enerxética emitido despois da realización das obras. Cando o certificado se expida nun período impositivo posterior a aquel en que se aboaron cantidades por tales obras, a dedución efectuarase neste último tomando en

consideración as cantidades satisfeitas desde a entrada en vigor do Real decreto lei 19/2021, do 5 de outubro, de medidas urxentes para impulsar a actividade de rehabilitación edificatoria no contexto do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, ata o 31 de decembro do dito período impositivo. En todo caso, o dito certificado deberá ser expedido antes do 1 de xaneiro de 2023.

A base máxima anual desta dedución será de 5.000 euros anuais.

2. Os contribuíntes poderán deducir o 40 por cento das cantidades satisfeitas desde a entrada en vigor do Real decreto lei 19/2021, do 5 de outubro, de medidas urxentes para impulsar a actividade de rehabilitación edificatoria no contexto do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, ata 31 de decembro de 2022 polas obras realizadas durante devandito período para a mellora no consumo de enerxía primaria non renovable da súa vivenda habitual ou de calquera outra da súa titularidade que tivese arrendada para o seu uso como vivenda nese momento ou en expectativa de alugueiro, sempre que, neste último caso, a vivenda se alugue antes do 31 de decembro de 2023.

Para estes efectos, unicamente se entenderá que se mellorou o consumo de enerxía primaria non renovable na vivenda en que se realizaron tales obras cando se reduza en, polo menos, un 30 por cento o indicador de consumo de enerxía primaria non renovable, ou ben se consiga unha mellora da cualificación enerxética da vivenda para obter unha clase enerxética «A» ou «B», na mesma escala de cualificación, acreditado mediante certificado de eficiencia enerxética expedido polo técnico competente despois da realización daquelas, respecto do expedido antes do seu inicio.

A dedución efectuarase no período impositivo en que se expida o certificado de eficiencia enerxética emitido despois da realización das obras. Cando o certificado se expida nun período impositivo posterior a aquel en que se aboaron cantidades por tales obras, a dedución efectuarase neste último tomando en consideración as cantidades satisfeitas desde a entrada en vigor do Real decreto lei 19/2021, do 5 de outubro, de medidas urxentes para impulsar a actividade de rehabilitación edificatoria no contexto do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, ata o 31 de decembro do dito período impositivo. En todo caso, o dito certificado deberá ser expedido antes do 1 de xaneiro de 2023.

A base máxima anual desta dedución será de 7.500 euros anuais.

3. Os contribuíntes propietarios de vivendas situadas en edificios de uso predominante residencial en que se levaron a cabo, desde a entrada en vigor do Real decreto lei 19/2021, do 5 de outubro, de medidas urxentes para impulsar a actividade de rehabilitación edificatoria no contexto do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, ata o 31 de decembro de 2023, obras de rehabilitación enerxética poderán deducir o 60 por cento das cantidades satisfeitas durante o dito período por tales obras. Para estes efectos, terán a consideración de obras de rehabilitación enerxética do edificio aquelas nas cales se obteña unha mellora da eficiencia enerxética do edificio en que se sitúa a vivenda, e deberase acreditar co certificado de eficiencia enerxética do edificio, expedido polo técnico competente despois da realización daquelas, unha redución do consumo de enerxía primaria non renovable, referida á certificación enerxética, dun 30 por cento como mínimo, ou ben a mellora da cualificación enerxética do edificio para obter unha clase enerxética «A» ou «B», na mesma escala de cualificación, respecto do expedido antes do seu inicio.

Asimilaranse a vivendas as prazas de garaxe e os rochos que se adquiriron con estas.

Non darán dereito a efectuar esta dedución as obras realizadas na parte da vivenda que se encontre afecta a unha actividade económica.

A dedución efectuarase nos períodos impositivos 2021, 2022 e 2023 en relación coas cantidades satisfeitas en cada un deles, sempre que se expedise, antes da finalización do período impositivo en que se vaia efectuar a dedución, o

citado certificado de eficiencia enerxética. Cando o certificado se expida nun período impositivo posterior a aquel en que se aboaron cantidades por tales obras, a dedución efectuarase neste último tomando en consideración as cantidades satisfeitas desde a entrada en vigor do Real decreto lei 19/2021, do 5 de outubro, de medidas urxentes para impulsar a actividade de rehabilitación edificatoria no contexto do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, ata o 31 de decembro do dito período impositivo. En todo caso, o dito certificado deberá ser expedido antes do 1 de xaneiro da 2024.

A base máxima anual desta dedución será de 5.000 euros anuais.

As cantidades satisfeitas non deducidas por exceder a base máxima anual de dedución poderanse deducir, co mesmo límite, nos catro exercicios seguintes, sen que en ningún caso a base acumulada da dedución poida exceder os 15.000 euros.

4. Non darán dereito a efectuar as deducións previstas nos números 1 e 2 anteriores cando a obra se realice nas partes das vivendas afectas a unha actividade económica, prazas de garaxe, rochos, xardíns, parques, piscinas e instalacións deportivas, e outros elementos análogos.

En ningún caso unha mesma obra realizada nunha vivenda dará dereito ás deducións previstas nos números 1 e 2 anteriores. Tampouco tales deducións resultarán de aplicación naqueles casos en que a mellora acreditada e as contías satisfeitas correspondan a actuacións realizadas no conxunto do edificio e proceda a aplicación da dedución recollida no número 3 desta disposición.

A base das deducións previstas nos números 1, 2 e 3 anteriores estará constituída polas cantidades satisfeitas, mediante tarxeta de crédito ou débito, transferencia bancaria, cheque nominativo ou ingreso en contas en entidades de crédito, ás persoas ou entidades que realicen tales obras, así como ás persoas ou entidades que expidan os citados certificados, e débense descontar aquelas contías que, de ser caso, fosen subvencionadas a través dun programa de axudas públicas ou vaian selo en virtude de resolución definitiva da concesión de tales axudas. En ningún caso darán dereito a efectuar dedución as cantidades satisfeitas mediante entregas de diñeiro de curso legal.

Para estes efectos, consideraranse cantidades satisfeitas polas obras realizadas aquelas necesarias para a súa execución, incluídos os honorarios profesionais, custos de redacción de proxectos técnicos, dirección de obras, custo de execución de obras ou instalacións, investimento en equipamentos e materiais e outros gastos necesarios para o seu desenvolvemento, así como a emisión dos correspondentes certificados de eficiencia enerxética. En todo caso, non se considerarán nas ditas cantidades os custos relativos á instalación ou substitución de equipamentos que utilicen combustibles de orixe fósil.

Tratándose de obras levadas a cabo por unha comunidade de propietarios, a contía susceptible de formar a base da dedución de cada contribuínte a que se refire o número 3 anterior estará determinada polo resultado de aplicar ás cantidades satisfeitas pola comunidade de propietarios, ás cales se refire o parágrafo anterior, o coeficiente de participación que tivese nela.

5. Os certificados de eficiencia enerxética previstos nos números anteriores deberán ser expedidos e rexistrados conforme o disposto no Real decreto 390/2021, do 1 de xuño, polo que se aproba o procedemento básico para a certificación da eficiencia enerxética dos edificios.

Para os efectos de acreditar o cumprimento dos requisitos exixidos para a práctica destas deducións, serán válidos os certificados expedidos antes do inicio das obras sempre que non transcorrese un prazo de dous anos entre a data da súa expedición e a do inicio destas.

6. O importe destas deducións restarase da cota íntegra estatal despois das deducións previstas nos números 1, 2, 3, 4 e 5 do artigo 68 desta lei.»

Tres. Modifícase o número 4 da disposición adicional quinta, que queda redactado da seguinte forma:

«4. Non se integrarán na base imponible deste imposto as axudas concedidas en virtude do disposto no Real decreto 920/2014, do 31 de outubro, polo que se regula a concesión directa de subvencións destinadas a compensar os custos derivados da recepción ou acceso aos servizos de comunicación audiovisual televisiva nas edificacións afectadas pola liberación do dividendo dixital. Tampouco se integrarán no exercicio 2021 e seguintes as concedidas en virtude dos distintos programas establecidos no Real decreto 691/2021, do 3 de agosto, polo que se regulan as subvencións que se outorgarán a actuacións de rehabilitación enerxética en edificios existentes, en execución do Programa de rehabilitación enerxética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (Programa PREE 5000), incluído no Programa de rexeneración e reto demográfico do Plan de rehabilitación e rexeneración urbana do Plan de recuperación, transformación e resiliencia, así como a súa concesión directa ás comunidades autónomas; no Real decreto 737/2020, do 4 de agosto, polo que se regula o programa de axudas para actuacións de rehabilitación enerxética en edificios existentes e se regula a concesión directa das axudas deste programa ás comunidades autónomas e cidades de Ceuta e Melilla, e no Real decreto 853/2021, do 5 de outubro, polo que se regulan os programas de axuda en materia de rehabilitación residencial e vivenda social do Plan de recuperación, transformación e resiliencia.»

Artigo 2. *Modificación da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal.*

Modifícase o número 2 do artigo dezasete da Lei 49/1960, do 21 de xullo, sobre propiedade horizontal, que queda redactado no seguintes termos:

«2. Sen prexuízo do establecido no artigo 10.1.b), a realización de obras ou o establecemento de novos servizos comúns que teñan por finalidade a supresión de barreiras arquitectónicas que dificulten o acceso ou a mobilidade de persoas con discapacidade e, en todo caso, o establecemento dos servizos de ascensor, mesmo cando impliquen a modificación do título constitutivo, ou dos estatutos, requirirá o voto favorable da maioría dos propietarios que, pola súa vez, representen a maioría das cotas de participación.

Cando se adopten validamente acordos para a realización de obras de accesibilidade, a comunidade quedará obrigada ao pagamento dos gastos, mesmo cando o seu importe repercutido anualmente exceda as doce mensualidades ordinarias de gastos comúns.

A realización de obras ou actuacións que contribúan á mellora da eficiencia enerxética acreditables a través de certificado de eficiencia enerxética do edificio ou a implantación de fontes de enerxía renovable de uso común, así como a solicitude de axudas e subvencións, préstamos ou calquera tipo de financiamento por parte da comunidade de propietarios a entidades públicas ou privadas para a realización de tales obras ou actuacións, requirirá o voto favorable da maioría dos propietarios que, pola súa vez, representen a maioría das cotas de participación, sempre que o seu custo repercutido anualmente, unha vez descontadas as subvencións ou axudas públicas e aplicado, de ser o caso, o financiamento, non supere a contía de nove mensualidades ordinarias de gastos comúns. O propietario disidente non terá o dereito recoñecido no número 4 deste artigo e o custo destas obras, ou as cantidades necesarias para sufragar os préstamos ou o financiamento concedido para tal fin, terá a consideración de gastos xerais para os efectos da aplicación das regras establecidas na letra e) do artigo noveno.1 desta lei.»

Artigo 3. *Modificación do texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro.*

O texto refundido da Lei de solo e rehabilitación urbana, aprobado polo Real decreto lexislativo 7/2015, do 30 de outubro, queda modificado como segue:

Un. Modifícase a letra a) do artigo 9.5, que queda redactada no seguintes termos:

«a) Actuar no mercado inmobiliario con plena capacidade xurídica para todas as operacións, incluídas as crediticias, relacionadas co cumprimento do deber de conservación, rehabilitación e mellora dos edificios, así como coa participación na execución de actuacións de rehabilitación e nas de rexeneración e renovación urbanas que correspondan. Para ese efecto poderán elaborar, por propia iniciativa ou por encarga do responsable da xestión da actuación de que se trate, os correspondentes plans ou proxectos de xestión correspondentes á actuación.»

Dous. Modifícase a letra h) do artigo 9.5, que queda redactada no seguintes termos:

«h) Solicitar créditos co obxecto de obter financiamento para as obras de conservación, rehabilitación e mellora dos edificios e as actuacións reguladas por esta lei.»

Artigo 4. *Aprobación dunha liña de avais para a cobertura parcial por conta do Estado do financiamento de obras de rehabilitación que contribúan á mellora da eficiencia enerxética.*

1. Co obxecto de proporcionar cobertura financeira parcial para facer fronte aos gastos necesarios para levar a cabo obras de rehabilitación que contribúan á mellora da eficiencia enerxética dos edificios de vivenda, autorízase o Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana para que, mediante convenio co Instituto de Crédito Oficial, por un prazo de ata vinte anos, se desenvolva unha liña de avais que ofrezan cobertura parcial do Estado, para que as entidades de crédito poidan ofrecer financiamento, en forma de préstamo cun prazo de devolución de ata quince anos.

2. As contías obxecto da cobertura serán finalistas e deberanse dedicar ao pagamento das obras de rehabilitación sempre que contribúan á mellora da eficiencia enerxética dos edificios de vivenda, de acordo co establecido neste artigo e na súa normativa de desenvolvemento.

3. A esta liña de avais poderán acceder todos aqueles propietarios ou comunidades de propietarios que vaian acometer obras de rehabilitación, de acordo coas condicións aplicables, cos criterios e cos requisitos que se definan a través dun acordo do Consello de Ministros. O dito acordo non precisará desenvolvemento normativo posterior para a súa aplicación e cumprirá, en todo caso, coa normativa da Unión Europea en materia de axudas de Estado.

4. O acordo do Consello de Ministros referido no punto anterior implicará a autorización do Consello de Ministros, prevista no artigo 10.2 da Lei 38/2003, do 17 de novembro, xeral de subvencións.

5. A verificación do cumprimento dos requisitos dos beneficiarios da liña de avais realizarao «ex post» o Ministerio de Transportes Mobilidade e Axenda Urbana, conforme a normativa de aplicación, e os avais que se concedan en virtude da nova liña deberán ser obxecto de publicación na Base de datos nacional de subvencións (BDNS), nos termos previstos no Real decreto 130/2019, do 8 de marzo, que regula a Base de datos nacional de subvencións e a publicidade das subvencións e demais axudas públicas.

6. En caso de execución dos avais outorgados, seguirase, para o conxunto do principal da operación avalada, o mesmo réxime xurídico de recuperación e cobranza que corresponda á parte do principal do crédito non avalada polo Estado, de acordo coa normativa e coas prácticas das entidades financeiras, e non serán de aplicación os

procedementos e as prerrogativas de cobranza previstos no artigo 116 bis e 10.1 da Lei 47/2003, do 26 de novembro, xeral orzamentaria. Corresponderalles ás entidades financeiras a formulación de reclamacións extraxudiciais ou o exercicio de accións xudiciais por conta e en nome do Estado para a recuperación dos importes impagados de créditos da Facenda pública derivados da execución destes avais. Porén, as entidades de crédito non poderán conceder aprazamentos, fraccionamentos e quitacións das cantidades reclamadas por conta e en nome do Estado sen solicitar previamente a súa aprobación por parte do Departamento de Recadación da Axencia Estatal da Administración Tributaria. Mediante acordo do Consello de Ministros poderanse outorgar autorizacións xerais en determinados supostos para conceder ás ditas operacións aprazamentos e fraccionamentos. Así mesmo, mediante real decreto do Consello de Ministros, logo de ditame do Consello de Estado, fixaranse as condicións en que estas entidades poderán proceder ás operacións de quitación xerais.

7. En caso de declaración de concurso do debedor avalado, serán de aplicación as regras xerais de representación e defensa en xuízo establecidas na Lei 52/1997, do 27 de novembro, de asistencia xurídica ao Estado e institucións públicas. Os créditos derivados da execución destes avais poderán quedar afectados polos acordos extraxudiciais de pagamentos e consideraranse pasivo financeiro para efectos da homologación dos acordos de refinanciamento. Así mesmo, se o debedor reúne os requisitos legais para iso, o beneficio de exoneración de pasivo insatisfeito estenderase igualmente aos citados créditos.

8. Os créditos da Facenda pública derivados da execución dos avais outorgados ao abeiro desta liña de avais terán o rango de crédito ordinario en caso de declaración de concurso do debedor avalado.

Disposición adicional única. *Límite máximo da liña de avais para a cobertura parcial por conta do Estado do financiamento de obras de rehabilitación que contribúan á mellora da eficiencia enerxética, aprobada no artigo 4 deste real decreto lei.*

En relación coa liña de avais para a cobertura parcial por conta do Estado do financiamento de obras de rehabilitación que contribúan á mellora da eficiencia enerxética aprobada no artigo 4 deste real decreto lei, o Ministerio de Transportes, Mobilidade e Axenda Urbana poderá conceder avais por un importe máximo de 1.100 millóns de euros, e poderase aplicar mediante acordo de Consello de Ministros o remanente non aplicado á liña de avais para a cobertura por conta do Estado do financiamento a arrendatarios en situación de vulnerabilidade social e económica como consecuencia da expansión da COVID-19, aprobada no artigo 9 do Real decreto lei 11/2020, do 31 de marzo, polo que se adoptan medidas urxentes complementarias no ámbito social e económico para facer fronte á COVID-19.

Disposición derradeira primeira. *Títulos competenciais.*

1. O artigo 1 deste real decreto lei dítase ao abeiro do disposto no artigo 149.1.14.^a da Constitución, que lle atribúe ao Estado a competencia exclusiva en materia de facenda xeral.

2. Os artigos 2, 3, 4, disposición adicional primeira e disposición derradeira primeira deste real decreto lei dítanse ao abeiro do disposto no artigo 149.1.1.^a, 8.^a, 13.^a, 18.^a, 23.^a e 25.^a da Constitución española, que lle atribúe ao Estado a competencia exclusiva en materia de condicións básicas da igualdade no exercicio dos dereitos e o cumprimento dos correspondentes deberes constitucionais, lexislación civil, de planificación xeral da actividade económica, de bases do réxime xurídico das administracións públicas e procedemento administrativo común, de lexislación básica de protección do ambiente e de bases do réxime enerxético.

Disposición derradeira segunda. *Desenvolvemento regulamentario.*

O Goberno poderá ditar as normas regulamentarias necesarias para o desenvolvemento do disposto neste real decreto lei.

Disposición derradeira terceira. *Entrada en vigor.*

Este real decreto lei entrará en vigor o mesmo día da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Dado en Madrid o 5 de outubro de 2021.

FELIPE R.

O presidente do Goberno,
PEDRO SÁNCHEZ PÉREZ-CASTEJÓN