



2025/2630

19.12.2025

DECISIÓN (UE) 2025/2630 DE LA COMISIÓN

de 16 de diciembre de 2025

relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 106, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general y por la que se deroga la Decisión 2012/21/UE

(Texto pertinente a efectos del EEE)

LA COMISIÓN EUROPEA,

Visto el Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, y en particular su artículo 106, apartado 3,

Considerando lo siguiente:

- (1) El artículo 14 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (en lo sucesivo, «Tratado») dispone que, sin perjuicio de los artículos 93, 106 y 107 del Tratado, la Unión debe hacer uso de sus competencias para velar por que los servicios de interés económico general (en lo sucesivo, «SIEG») se gestionen con arreglo a principios y condiciones que les permitan cumplir su cometido.
- (2) Para que algunos SIEG se gestionen con arreglo a principios y en condiciones que les permitan cumplir su cometido, puede resultar necesario un apoyo financiero estatal que cubra total o parcialmente los costes específicos derivados de las obligaciones de servicio público. Conforme al artículo 345 del Tratado, es irrelevante que estos SIEG estén gestionados por empresas públicas o privadas.
- (3) El artículo 106, apartado 2, del Tratado establece que las empresas encargadas de la gestión de SIEG o que tengan el carácter de monopolio fiscal quedan sometidas a las normas de los Tratados, en especial a las normas de competencia, en la medida en que la aplicación de dichas normas no impida, de hecho o de derecho, el cumplimiento de la misión a ellas confiada. No obstante, esto no deberá afectar al desarrollo de los intercambios en forma tal que sea contraria al interés de la Unión.
- (4) En su sentencia en el asunto Altmark⁽¹⁾, el Tribunal de Justicia manifestó que las compensaciones por servicio público no constituyen ayuda estatal a tenor de lo dispuesto en el artículo 107 del Tratado, siempre que se cumplan cuatro criterios cumulativos. En primer lugar, la empresa beneficiaria debe estar efectivamente encargada de la ejecución de obligaciones de servicio público y estas deben estar claramente definidas. En segundo lugar, los parámetros para el cálculo de la compensación deben establecerse previamente de forma objetiva y transparente. En tercer lugar, la compensación no debe superar el nivel necesario para cubrir total o parcialmente los gastos ocasionados por la ejecución de las obligaciones de servicio público, teniendo en cuenta los ingresos correspondientes y un beneficio razonable. En cuarto lugar, cuando la elección de la empresa encargada de ejecutar obligaciones de servicio público, en un caso concreto, no se haya realizado en el marco de un procedimiento de contratación pública que permita seleccionar al candidato capaz de prestar estos servicios al menor coste para la colectividad, el nivel de la compensación necesaria debe calcularse sobre la base de un análisis de los costes que habría soportado una empresa media, bien gestionada y adecuadamente equipada con los medios pertinentes.
- (5) Cuando estos cuatro criterios no se cumplan y se reúnan las condiciones generales de aplicabilidad del artículo 107, apartado 1, del Tratado, las compensaciones por servicio público constituyen una ayuda estatal y están sujetas a las disposiciones de los artículos 93, 106, 107 y 108 del Tratado.
- (6) Además de la presente Decisión, tres instrumentos son pertinentes para la aplicación de las normas sobre ayudas estatales a la compensación concedida por la prestación de SIEG:
 - a) la Comunicación de la Comisión sobre la aplicación de las normas de la Unión Europea sobre ayudas estatales a las compensaciones concedidas por la prestación de SIEG⁽²⁾, que aclara la aplicación del artículo 107 del Tratado y los cuatro criterios establecidos en la sentencia Altmark para dichas compensaciones;

⁽¹⁾ Asunto C-280/00, Altmark Trans GmbH y Regierungspräsidium Magdeburg/Nahverkehrsgesellschaft ECLI:EU:C:2003:415.

⁽²⁾ Comunicación de la Comisión relativa a la aplicación de las normas de la Unión Europea en materia de ayudas estatales a las compensaciones concedidas por la prestación de servicios de interés económico general (DO C 8 de 11.1.2012, p. 4).

- b) Reglamento (UE) 2023/2832 de la Comisión ⁽³⁾ sobre la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado a las ayudas *de minimis* para la prestación de SIEG establece determinadas condiciones (incluido el importe de la compensación) con arreglo a las cuales se considerará que las compensaciones por servicio público no reúnen todos los criterios del artículo 107, apartado 1;
 - c) un marco sobre ayudas estatales en forma de compensación por servicio público ⁽⁴⁾, que especifica cómo analizará la Comisión aquellos casos que no están cubiertos por la presente Decisión y, por tanto, tengan que notificarse a la Comisión.
- (7) La Decisión 2012/21/UE de la Comisión ⁽⁵⁾ precisa el significado y el alcance de la excepción prevista en el artículo 106, apartado 2, del Tratado y establece normas destinadas a permitir un control efectivo del cumplimiento de los criterios establecidos en dicha disposición. A la luz de la experiencia adquirida con la aplicación de la Decisión 2012/21/UE, los cambios habidos en las condiciones económicas, en particular en relación con la crisis de la vivienda, y la evolución del mercado, es necesario revisar las normas establecidas en la citada Decisión.
- (8) Procede, por tanto, derogar la Decisión 2012/21/UE y sustituirla por la presente Decisión, que establece las condiciones en las que las ayudas estatales consistentes en una compensación por un SIEG están exentas de la obligación de notificación previa establecida en el artículo 108, apartado 3, del Tratado, cuando puedan considerarse compatibles con el artículo 106, apartado 2, del Tratado.
- (9) Las ayudas estatales en forma de compensación por un SIEG solo pueden considerarse compatibles si se han concedido para garantizar la prestación de los SIEG a que se refiere el artículo 106, apartado 2, del Tratado. Parece claro, según la jurisprudencia ⁽⁶⁾, que, cuando no exista una normativa sectorial de la Unión en la materia, los Estados miembros disponen de un amplio margen de apreciación al definir los servicios susceptibles de ser calificados como SIEG. Por consiguiente, la tarea de la Comisión consiste en velar por que no exista un error manifiesto en la definición de los SIEG.
- (10) Siempre y cuando se cumplan determinadas condiciones, las compensaciones de cuantía limitada concedidas a empresas encargadas de la prestación de SIEG no afectan sustancialmente al desarrollo del comercio y la competencia en forma tal que sea contraria a los intereses de la Unión. A fin de identificar al beneficiario de la ayuda en la presente Decisión, debe aplicarse el concepto de «única empresa» definido en el artículo 2, apartado 2, del Reglamento (UE) 2023/2832 de la Comisión ⁽⁷⁾. Por consiguiente, siempre que se cumplan determinadas condiciones, no debe ser necesaria una notificación individual de ayuda estatal para las compensaciones que no sobrepasen un determinado importe anual. También procede aumentar ese umbral general de compensación para reflejar la inflación desde la adopción de la Decisión 2012/21/UE.
- (11) Una empresa puede recibir el encargo de gestionar múltiples SIEG y ser compensada por ello hasta el umbral general de compensación por cada SIEG que se le haya encomendado. Lo mismo se aplica a los casos en que varios Estados miembros encarguen a una empresa, individualmente o de forma conjunta, la gestión de un SIEG. Por tanto, la empresa a la que se hace el encargo puede recibir una compensación de hasta el umbral general de compensación por cada Estado miembro que realiza el encargo y en el que se presta el servicio.

⁽³⁾ Reglamento (UE) 2023/2832 de la Comisión, de 13 de diciembre de 2023, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas *de minimis* concedidas a empresas que prestan servicios de interés económico general (DO L, 2023/2832, 15.12.2023, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2023/2832/oj>).

⁽⁴⁾ Comunicación de la Comisión titulada «Marco de la Unión Europea sobre ayudas estatales en forma de compensación por servicio público» (DO C 8 de 11.1.2012, p. 15).

⁽⁵⁾ Decisión 2012/21/UE de la Comisión, de 20 de diciembre de 2011, relativa a la aplicación de las disposiciones del artículo 106, apartado 2, del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a algunas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general [DO L 7 de 11.1.2012, p. 3, ELI: [http://data.europa.eu/eli/dec/2012/21\(1\)/oj](http://data.europa.eu/eli/dec/2012/21(1)/oj)].

⁽⁶⁾ Asunto C-280/00, Altmark Trans GmbH y Regierungspräsidium Magdeburg/Nahverkehrsgesellschaft, ECLI:EU:C:2003:415.

⁽⁷⁾ Reglamento (UE) 2023/2832 de la Comisión, de 13 de diciembre de 2023, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas *de minimis* concedidas a empresas que prestan servicios de interés económico general (DO L, 2023/2832, 15.12.2023, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2023/2832/oj>).

- (12) Los hospitales y empresas encargadas de servicios sociales, comprendidos los organizados como entidades sin ánimo de lucro⁽⁸⁾, que tienen encomendadas tareas de interés económico general presentan aspectos específicos que deben ser tenidos en cuenta. En particular, debe tenerse en cuenta que, en las condiciones económicas actuales, los servicios sociales pueden requerir un importe de ayuda que supere el umbral general de compensación establecido en la presente Decisión para compensar los costes del servicio público, si bien un mayor importe de compensación por los servicios sociales no entraña necesariamente un mayor riesgo de falseamiento de la competencia. Por consiguiente, las empresas encargadas de los servicios sociales también deben beneficiarse de la exención de notificación prevista en la presente Decisión, incluso si el importe de la compensación que reciben supera el umbral general de compensación. La exención de notificación debe aplicarse también a los hospitales que presten cuidados médicos y, cuando proceda, servicios de urgencia y servicios accesorios relacionados directamente con la actividad principal, en particular en el ámbito de la investigación médica. Para poder beneficiarse de la exención de notificación, los servicios sociales deben estar claramente definidos y responder a necesidades sociales esenciales en lo referente a la asistencia sanitaria, asistencia a largo plazo, asistencia infantil, acceso al mercado laboral y protección e inclusión social de grupos vulnerables. Esto incluye los servicios que apoyen la vida autónoma y la inclusión comunitaria de las personas con discapacidad, por ejemplo, asistencia personal, centros para la vida independiente, servicios de tecnologías de apoyo y servicios de rehabilitación y capacitación.
- (13) Por las mismas razones, la compensación por la prestación de SIEG de vivienda social para los hogares desfavorecidos y los grupos sociales menos favorecidos, incluidas las personas sin hogar que, por dificultades de solvencia, no pueden acceder a una vivienda en condiciones de mercado, puede quedar exenta de la obligación de notificación incluso si supera el umbral general de compensación. La compensación por los servicios de vivienda social debe poder cubrir, entre otras cosas, los costes de inversión para la construcción de nuevos edificios, incluida la adquisición de terrenos, la adquisición de apartamentos o edificios ya existentes para su transformación o renovación, la transformación o renovación de apartamentos o edificios ya existentes (o de elementos individuales⁽⁹⁾ de esos edificios), los costes de garantizar el cumplimiento de los requisitos sobre accesibilidad de las personas de edad avanzada o con discapacidad, el cumplimiento de las normas medioambientales y los costes de adaptación para la resiliencia frente al cambio climático, incluida la resiliencia hídrica, así como los costes de explotación, cuando sea necesario para la gestión del servicio.
- (14) Desde la adopción de la Decisión 2012/21/UE, la asequibilidad de la vivienda se ha convertido en un problema importante en muchos Estados miembros, que no solo afecta a los hogares desfavorecidos o a los grupos sociales menos favorecidos, sino también a los grupos de renta media, con un número creciente de personas que se enfrentan a dificultades para conseguir una vivienda de calidad a un precio asequible. Los problemas de vivienda pueden ser especialmente graves en determinados lugares, como las grandes ciudades y los destinos turísticos muy demandados, los centros urbanos y económicos de rápido crecimiento y las regiones ultraperiféricas remotas y aisladas. Por lo tanto, es necesario adoptar medidas para aumentar la disponibilidad de viviendas a precios asequibles, mediante el alquiler o la propiedad, a fin de aliviar la presión sobre los mercados locales de la vivienda. Para facilitar las iniciativas públicas de apoyo a la vivienda asequible, conviene establecer condiciones específicas para que los SIEG de vivienda asequible queden exentos de la obligación de notificación en virtud del artículo 108, apartado 3, del Tratado.
- (15) Si bien los hogares desfavorecidos o los grupos sociales menos favorecidos, incluidas las personas sin hogar, pueden beneficiarse de los SIEG de vivienda social, estos SIEG pueden incluir también una cuota limitada de hogares no desfavorecidos a fin de evitar concentraciones espaciales de pobreza.

⁽⁸⁾ La definición de «entidad sin ánimo de lucro» que se detalla en el Reglamento (UE) 2023/2832 relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado es también aplicable en el contexto de la aplicación de la presente Decisión.

⁽⁹⁾ A tenor del artículo 2, punto 17, de la Directiva (UE) 2024/1275 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de abril de 2024, relativa a la eficiencia energética de los edificios (DO L, 2024/1275, 8.5.2024, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2024/1275/oj>), por «elemento de un edificio» se entiende una instalación técnica del edificio o un elemento de la envolvente del edificio. A tenor del artículo 2, punto 6, de la Directiva citada, se entenderá por «instalación técnica del edificio» los equipos técnicos de un edificio o de una unidad de un edificio destinados a calefacción y refrigeración de espacios, ventilación, agua caliente sanitaria, iluminación integrada, automatización y control de edificios, generación de energía renovable *in situ* y almacenamiento de energía, o una combinación de estos, incluidas las instalaciones que utilicen energía procedente de fuentes renovables. A tenor del artículo 2, punto 15, de la Directiva citada, se entenderá por «envolvente del edificio» los elementos integrados de un edificio que separan su interior del entorno exterior.

- (16) Cuando los Estados miembros necesiten poner viviendas a disposición de hogares que, mayoritariamente, no sean hogares desfavorecidos, pueden crear SIEG de vivienda asequible que beneficien principalmente a los hogares que no pueden acceder a la vivienda a precios asequibles debido a las condiciones de los mercados de que se trate, pero que no son hogares desfavorecidos. No obstante, los SIEG de vivienda asequible pueden seguir incluyendo una cuota de hogares desfavorecidos. Los beneficiarios de los SIEG de vivienda asequible deben determinarse teniendo en cuenta principalmente la renta de los hogares y los precios del mercado de la vivienda así como la composición del hogar, estos últimos combinados, en caso necesario, con otros factores. Por ejemplo, la necesidad de vivienda asequible puede disminuir cuando los integrantes del hogar sean propietarios o copropietarios de un inmueble residencial. Los Estados miembros también deben poder dar prioridad a la vivienda asequible a las personas que puedan tener dificultades para acceder a los mercados de la vivienda, incluidas, por ejemplo, las personas que desempeñan una función social esencial, las personas con discapacidad, los mayores, los estudiantes o las familias monoparentales.
- (17) Además, los Estados miembros deben poder promover barrios inclusivos con modelos de vivienda como, por ejemplo, la Nueva Bauhaus Europea ⁽¹⁰⁾ que prioricen el acceso a viviendas subvencionadas sobre la base de objetivos de diversificación social, y modelos que combinen viviendas subvencionadas (sociales o asequibles) y viviendas del mercado, y haciendo que el entorno de las viviendas y los barrios sean accesibles para personas con discapacidad.
- (18) Para abordar de forma eficiente la crisis de la vivienda, puede ser frecuente que los SIEG de vivienda asequible requieran un importe de ayuda superior al umbral general de compensación previsto en la presente Decisión para compensar los costes del servicio público. De hecho, para colmar la brecha entre la oferta y la demanda a lo largo de la próxima década, la Comisión Europea ⁽¹¹⁾ estima que Europa tendrá que añadir unas 650 000 viviendas al año a las 1 600 000 que se construyen actualmente. Poder ofrecer estas viviendas adicionales costaría aproximadamente 153 000 millones EUR al año. Las inversiones importantes en vivienda asequible no conllevan necesariamente riesgos significativos de distorsión. Por consiguiente, la compensación por la prestación de SIEG de vivienda asequible para los hogares que no puedan acceder a una vivienda asequible debe quedar exenta de la obligación de notificación, aunque supere el umbral general de compensación, siempre que se prevean salvaguardias suficientes, como se establece en la presente Decisión y en su Anexo, para limitar el falseamiento de la competencia.
- (19) La compensación por la prestación de SIEG de vivienda asequible no debe interferir indebidamente en las condiciones normales del mercado de forma que desplace la inversión privada y falsee significativamente la competencia. Al mismo tiempo, es importante que los hogares más vulnerables sigan beneficiándose de los SIEG de vivienda social. Por lo tanto, al diseñar los SIEG de vivienda social y los SIEG de vivienda asequible, los Estados miembros deben cumplir un conjunto específico de requisitos.
- (20) Los Estados miembros deben ser capaces de evaluar la asequibilidad de la vivienda mediante diversos indicadores, por ejemplo, las ratios entre el precio de los alquileres y la renta ⁽¹²⁾, las cuotas hipotecarias y la renta ⁽¹³⁾, el precio y la renta ⁽¹⁴⁾, la tasa de sobrecoste de la vivienda, o tomando como referencia los años de renta necesarios para adquirir una vivienda ⁽¹⁵⁾. Los Estados miembros deben fijar los valores de referencia de estos indicadores que detectan situaciones de incapacidad para acceder a una vivienda asequible a nivel nacional, regional o local. Los costes de la energía deben tenerse en cuenta a la hora de determinar la asequibilidad. Los Estados miembros deben poder demostrar que las necesidades de vivienda asequible se determinan sobre la base de esos indicadores.

⁽¹⁰⁾ Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones titulada «La Nueva Bauhaus Europea: de la visión a la aplicación [COM(2025) 1026] y Propuesta de Recomendación del Consejo sobre la Nueva Bauhaus Europea [COM(2025) 1027].

⁽¹¹⁾ Comunicación de la Comisión al Parlamento Europeo, al Consejo, al Comité Económico y Social Europeo y al Comité de las Regiones titulada «Plan Europeo de Vivienda Asequible» [COM(2025) 1025].

⁽¹²⁾ Porcentaje de renta bruta mensual del hogar que se destina al pago del alquiler.

⁽¹³⁾ Porcentaje de renta bruta mensual del hogar necesario para el pago del recibo mensual de una hipoteca media.

⁽¹⁴⁾ Ratio entre la mediana de los precios de la vivienda y la mediana de la renta anual de los hogares en una zona determinada.

⁽¹⁵⁾ El número de años de renta bruta del hogar que son necesarios para adquirir una vivienda convencional a precios corrientes de mercado.

- (21) La compensación por los SIEG de vivienda asequible debe centrarse, en principio, en los costes de inversión para la construcción de nuevos edificios, incluida la adquisición de terrenos, la adquisición de apartamentos o edificios ya existentes para su transformación o renovación, la transformación o renovación de apartamentos o edificios ya existentes (o de elementos individuales de esos edificios), el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad de las personas de edad avanzada o con discapacidad, cumplimiento de las normas medioambientales y la adaptación para la resiliencia frente al cambio climático, además de la resiliencia hídrica. Cuando sea necesario para la gestión del servicio, la compensación podrá cubrir también los costes de explotación.
- (22) Para evitar el uso indebido de viviendas asequibles, por ejemplo para segundas residencias o el alquiler de corta duración, los Estados miembros deben garantizar que la vivienda se utilice para el objeto previsto y que ese uso se mantenga.
- (23) Los precios de los SIEG de vivienda asequible deben situarse en una horquilla que garantice la asequibilidad de la vivienda, pero sin exceder ese objetivo a fin de evitar distorsiones indebidas de la competencia. Al determinar los precios de las viviendas asequibles, los Estados miembros también podrán tener en cuenta el coste de la energía y otros gastos relacionados con la vivienda a fin de reflejar la carga financiera total a la que hacen frente los hogares.
- (24) Para garantizar que los SIEG de vivienda social y los de vivienda asequible se adapten a las necesidades de los hogares, los Estados miembros deben aplicar unos criterios mínimos de calidad, medioambientales y de accesibilidad para dichos servicios. Estos criterios incluyen, por ejemplo, la accesibilidad para las personas con discapacidad y personas mayores, la resiliencia frente al cambio climático, una superficie mínima, calefacción y refrigeración, ventilación, eficiencia energética, instalaciones sanitarias y suministro de agua, seguridad de la construcción del edificio y contra incendios, y la preparación del edificio para la banda ancha. A la hora de determinar la ubicación de los proyectos de vivienda social y vivienda asequible, los Estados miembros pueden tener en cuenta la accesibilidad, también para las personas con discapacidad, al transporte asequible a servicios esenciales tales como la asistencia sanitaria, la educación y los servicios financieros.
- (25) Con el fin de preservar la competencia en el segmento del mercado de la vivienda asequible, los SIEG de vivienda asequible deben estar abiertos, en igualdad de condiciones, a todos los participantes en el mercado que puedan prestar dichos servicios.
- (26) Los edificios de viviendas sociales o de viviendas asequibles subvencionados en el marco de los SIEG deben permanecer calificados como viviendas sociales o asequibles durante un período lo suficientemente prolongado, de al menos veinte años, para evitar la especulación. Al mismo tiempo, en circunstancias específicas debidamente justificadas, como la provisión de alojamiento temporal en caso de fenómenos meteorológicos y climáticos extremos u otras catástrofes naturales, regímenes de ayudas de funcionamiento o regímenes de inversión con un bajo nivel de ayuda pública, pueden justificarse regímenes de menor duración. Además, está justificado eximir de esta obligación de respetar una duración mínima de veinte años a los prestadores de SIEG de vivienda social y los de vivienda asequible cuyas actividades se limiten esencialmente a la prestación de dichos SIEG, posiblemente con unos ingresos comerciales anuales que no superen el 5 % de los ingresos anuales totales durante el período de atribución del servicio público, que pueden considerarse accesorios a la prestación de SIEG, y los prestadores estén legalmente obligados a reinvertir todos sus beneficios en la prestación de dicho servicio. El objetivo de esta exención es permitir a estos proveedores de SIEG de vivienda vender viviendas sociales o viviendas asequibles con el fin de reinvertir, cuando sea necesario, en viviendas sociales o viviendas asequibles más adecuadas. Al aplicar esta exención, los Estados miembros deben garantizar que los ingresos comerciales sigan siendo accesorios al SIEG, por ejemplo mediante controles aleatorios, en particular en caso de sospecha de abuso.
- (27) Un medicamento crítico es un medicamento cuyo suministro insuficiente provoca un daño grave o un riesgo de daño grave para los pacientes. La cadena de suministro de determinados medicamentos críticos puede enfrentarse a riesgos o deficiencias que lleguen a comprometer la continuidad del suministro a los pacientes de la Unión, en particular en situaciones de crisis, como una pandemia. Estos riesgos y deficiencias podrían justificar una intervención pública específica en la financiación, en particular, en capacidad de fabricación de medicamentos críticos, sus principios activos y otros insumos clave. Cuando en un análisis de vulnerabilidad se detecte una deficiencia del mercado que afecte a la seguridad del suministro de un medicamento crítico específico a escala de la Unión o de uno o varios Estados miembros, todos o algunos de los Estados miembros afectados deben tener la opción de encargar obligaciones específicas de servicio público a los operadores con el fin de mejorar la seguridad del suministro de dichos medicamentos críticos. Por lo tanto, la compensación de los SIEG de medicamentos críticos por debajo del umbral general debe quedar exenta de la obligación de notificación establecida en el artículo 108, apartado 3, del Tratado.

- (28) El artículo 93 del Tratado constituye una *lex specialis* respecto al artículo 106, apartado 2, del Tratado. El artículo 93 establece las normas aplicables a las compensaciones por servicio público en el sector del transporte terrestre. Por lo que se refiere al transporte de pasajeros, el artículo 93 se aplica mediante el Reglamento (CE) n.º 1370/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽¹⁶⁾, que establece las normas aplicables a la compensación de las obligaciones de servicio público en el sector del transporte público de pasajeros. La aplicación del Reglamento (CE) n.º 1370/2007 al transporte de pasajeros por vía navegable queda a la discreción de los Estados miembros. El Reglamento (CE) n.º 1370/2007 exime de notificación en virtud del artículo 108, apartado 3, del Tratado, a todas las compensaciones del sector de los transportes terrestres que cumplan las condiciones de dicho Reglamento. Por lo que se refiere al transporte de mercancías, la Comunicación de la Comisión titulada «Directrices sobre ayudas estatales al transporte terrestre y multimodal» establece las condiciones en las que las ayudas estatales que correspondan al reembolso de determinadas obligaciones inherentes a la noción de servicio público en el sector del transporte de mercancías por ferrocarril pueden considerarse compatibles con el mercado interior con arreglo al artículo 93 del Tratado. Según la sentencia *Altmark*, las compensaciones en el sector del transporte terrestre que no cumplan lo dispuesto en el artículo 93 del Tratado no pueden declararse compatibles con el Tratado en virtud de su artículo 106, apartado 2, ni de cualquier otra disposición del mismo. Por consiguiente, la presente Decisión no debe aplicarse al sector del transporte terrestre.
- (29) A diferencia del transporte terrestre, los sectores del transporte marítimo y aéreo están sujetos al artículo 106, apartado 2, del Tratado. El Reglamento (CE) n.º 1008/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo ⁽¹⁷⁾ y el Reglamento (CEE) n.º 3577/92 del Consejo ⁽¹⁸⁾ recogen determinadas normas aplicables a las compensaciones por servicio público en los sectores del transporte aéreo y marítimo. En cambio, a diferencia del Reglamento (CE) n.º 1370/2007, estos Reglamentos no contemplan la compatibilidad de los posibles elementos de ayuda estatal ni disponen exención alguna de la obligación de notificar en virtud del artículo 108, apartado 3, del Tratado. Por consiguiente, la presente Decisión se aplica a la compensación por servicio público en los sectores del transporte aéreo y marítimo si, además de cumplir las condiciones de la presente Decisión, dicha compensación se atiene también a las normas sectoriales previstas en el Reglamento (CE) n.º 1008/2008 y en el Reglamento (CEE) n.º 3577/92, cuando sean aplicables.
- (30) En los casos específicos de compensación por servicio público a conexiones aéreas o marítimas con islas y con aeropuertos y puertos que constituyan un SIEG en el sentido del artículo 106, apartado 2, del Tratado, es pertinente establecer umbrales basados en el número medio anual de pasajeros. Además, cuando las conexiones marítimas con las islas incluyan tráfico de mercancías, conviene establecer umbrales basados en el volumen medio anual de las mercancías, que debe determinarse en función de la ratio habitual entre la capacidad de pasajeros y de vehículos. Estos umbrales reflejan la realidad económica de dichas actividades y su carácter de SIEG. Además, la experiencia adquirida en el marco de las Directrices de aviación de 2014 ⁽¹⁹⁾ indica que incluso los aeropuertos con un tráfico anual superior a 200 000 pasajeros no son siempre rentables. Para reflejar esta realidad económica, procede aumentar de 200 000 a 500 000 el umbral de pasajeros establecido por la Decisión 2012/21/UE. Por último, teniendo en cuenta el papel de los puertos, y especialmente el de los puertos insulares y de las regiones ultraperiféricas, el umbral actual debe aumentarse de 300 000 a 400 000 pasajeros. Los puertos de las regiones ultraperiféricas, debido a su papel crucial para la conectividad por razón de su distancia geográfica al territorio continental del Estado miembro, deben beneficiarse de la exención de la obligación de notificación con independencia del tráfico anual de pasajeros o mercancías.
- (31) El grado en que una medida de compensación concreta afecta al comercio y a la competencia depende no solo del importe medio de compensación recibido anualmente y del sector de que se trate, sino también de la duración total del período de atribución del SIEG. Salvo que, por la importancia de la inversión, esté justificado un período más largo, por ejemplo en el ámbito de la vivienda social o la vivienda asequible, en el que las inversiones se amortizan, por lo general, a lo largo de más de veinte años, la aplicación de la presente Decisión deberá limitarse a períodos de atribución que no excedan de diez años.

⁽¹⁶⁾ Reglamento (CE) n.º 1370/2007 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de octubre de 2007, sobre los servicios públicos de transporte de viajeros por ferrocarril y carretera y por el que se derogan los Reglamentos (CEE) n.º 1191/69 y (CEE) n.º 1107/70 del Consejo (DO L 315 de 3.12.2007, p. 1, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2007/1370/oj>).

⁽¹⁷⁾ Reglamento (CE) n.º 1008/2008 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 24 de septiembre de 2008, sobre normas comunes para la explotación de servicios aéreos en la Comunidad (DO L 293 de 31.10.2008, p. 3, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/2008/1008/oj>).

⁽¹⁸⁾ Reglamento (CEE) n.º 3577/92 del Consejo, de 7 de diciembre de 1992, por el que se aplica el principio de libre prestación de servicios a los transportes marítimos dentro de los Estados miembros (cabotaje marítimo) (DO L 364 de 12.12.1992, p. 7, ELI: <http://data.europa.eu/eli/reg/1992/3577/oj>).

⁽¹⁹⁾ Comunicación de la Comisión, Directrices sobre ayudas estatales a aeropuertos y compañías aéreas (DO C 99 de 4.4.2014, p. 3).

- (32) Para aplicar el artículo 106, apartado 2, del Tratado, el Estado miembro tiene que haber encargado expresamente la gestión de un determinado SIEG a la empresa de que se trate.
- (33) Con objeto de velar por el cumplimiento de los criterios establecidos en el artículo 106, apartado 2, del Tratado, es necesario establecer condiciones y requisitos más precisos, que deben respetarse al encargar la gestión de los SIEG. El cálculo y el control del importe de la compensación solo pueden efectuarse correctamente si las obligaciones de servicio público que incumben a las empresas y las posibles obligaciones que incumben al Estado se hallan claramente definidas en un acto público formal de las autoridades competentes del Estado miembro correspondiente. La forma de este acto puede variar según los Estados miembros, pero debe especificar, como mínimo, las empresas a las que afecta, el contenido preciso y la duración del servicio público y, si procede, el territorio concernido por las obligaciones impuestas, la concesión de cualesquiera derechos exclusivos o especiales, la descripción del mecanismo de compensación y los parámetros para determinar la compensación y evitar y recuperar cualquier posible compensación excesiva.
- (34) Para evitar falseamientos injustificados de la competencia, la compensación no debe superar el importe necesario para cubrir los costes netos soportados por la empresa en la gestión del servicio, incluido un beneficio razonable.
- (35) El coste neto debe calcularse como la diferencia entre los costes incurridos en la gestión del SIEG y los ingresos obtenidos del SIEG o, como alternativa, la diferencia entre el coste neto de la gestión con la obligación de servicio público y el coste neto o la ganancia de la gestión sin la obligación de servicio público. En particular, si la obligación de servicio público supone una reducción de los ingresos, por ejemplo a causa de tarifas reguladas, pero no afecta a los costes, sería posible determinar el coste neto incurrido en el cumplimiento de la obligación de servicio público sobre la base de los ingresos no percibidos. Con el fin de evitar falseamientos injustificados de la competencia, deben tenerse en cuenta todos los ingresos derivados del SIEG, es decir, cualquier ingreso que el prestador no hubiera obtenido de no habersele encomendado la obligación, a efectos del cálculo del importe de la compensación. Si la empresa de que se trate es titular de derechos especiales o exclusivos vinculados a actividades distintas del SIEG respecto del que se haya concedido la ayuda que generen beneficios superiores a un beneficio razonable, o rendimientos derivados de otras ventajas concedidas por el Estado, dichos beneficios o rendimientos se incluirán en sus ingresos con independencia de su clasificación a efectos del artículo 107 del Tratado.
- (36) Con el fin de controlar las posibles subvenciones cruzadas entre servicios, cuando una empresa realice actividades que se hallen tanto dentro como fuera del ámbito de un SIEG concreto o de varios SIEG, la contabilidad interna deberá indicar por separado los costes e ingresos asociados a cada SIEG y los de los otros servicios, así como los parámetros para la asignación de costes e ingresos.
- (37) Toda compensación que exceda de lo necesario para cubrir los costes netos soportados por la empresa que gestione el SIEG constituirá una ayuda estatal incompatible que debe reembolsarse al Estado, con los consiguientes intereses. Toda compensación concedida por la gestión de un SIEG que la empresa perceptora aplique a su actividad en otros mercados con fines distintos de los precisados en el acto de atribución es innecesaria para la gestión del SIEG y puede, por consiguiente, constituir también una ayuda estatal incompatible que debe reembolsarse al Estado, con los consiguientes intereses.
- (38) El beneficio del prestador del servicio no debe considerarse irrazonable si no supera el tipo *swap* pertinente más 100 puntos básicos. En ese contexto, el tipo *swap* pertinente se considera un tipo de remuneración adecuado para una inversión sin riesgo. La prima de 100 puntos básicos sirve, entre otras cosas, para compensar el riesgo de liquidez por la provisión de capital para la gestión del servicio durante el período de atribución.
- (39) En los casos en que el prestador del servicio no soporte un riesgo comercial considerable, por ejemplo, porque los costes en los que incurre para gestionar el servicio se compensan íntegramente, no se considerarán razonables los beneficios que superen el tipo *swap* pertinente más 100 puntos básicos.
- (40) Cuando, debido a circunstancias específicas, no resulte apropiado usar el coeficiente de rendimiento del capital, los Estados miembros deben poder basarse en otros indicadores del nivel de beneficios para determinar cuál debería ser el beneficio razonable, tales como la rentabilidad media de los fondos propios, la rentabilidad de los fondos invertidos, la rentabilidad sobre activos o la rentabilidad sobre las ventas.

- (41) Para determinar lo que constituye un beneficio razonable, los Estados miembros deben poder introducir criterios incentivadores, relativos, concretamente, a la calidad del servicio prestado y al incremento de la eficiencia productiva. El incremento de la eficiencia no deberá reducir la calidad de los servicios prestados. Por ejemplo, los Estados miembros deberán poder establecer unos objetivos de eficiencia productiva en el acto de atribución por los que el nivel de compensación se supedita al grado en que se alcancen dichos objetivos de eficiencia productiva. El acto de atribución puede disponer que, si la empresa no alcanza los objetivos, la compensación se reducirá con arreglo a un método de cálculo precisado en dicho acto, mientras que si la empresa supera los objetivos, la compensación se podrá incrementar con arreglo a un método de cálculo precisado en el acto de atribución. Cualesquier retribución vinculada al incremento de la eficiencia productiva se fijará a un nivel que permita repartir de forma equilibrada dicho incremento entre la empresa y el Estado miembro o los usuarios.
- (42) Partiendo de la experiencia adquirida con la aplicación de la Decisión 2012/21/UE, la obligación de llevar a cabo controles *ex post* de las compensaciones excesivas deben adaptarse con el fin de aligerar la carga administrativa de los Estados miembros. Por lo tanto, debe reducirse su frecuencia y los Estados miembros deben quedar exentos de dichos controles cuando la compensación se fije por adelantado sobre la base de un plan empresarial creíble. Además, cuando la actividad del prestador del SIEG se limite esencialmente a la prestación de dicho SIEG, posiblemente con unos ingresos comerciales anuales que no superen el 5 % de los ingresos anuales totales durante el período de atribución del servicio público, que pueden considerarse accesorios a la prestación del SIEG, y el prestador esté legalmente obligado a reinvertir todos sus beneficios en dicho SIEG, el riesgo de falseamiento indebido vinculado al exceso de compensación estará limitado. En tal caso, tampoco debe ser necesaria la realización de controles *ex post* para verificar la ausencia de compensación excesiva. No obstante, al aplicar esta exención, los Estados miembros deben garantizar que los ingresos comerciales sigan siendo accesorios al SIEG, por ejemplo mediante controles aleatorios, en particular en caso de sospecha de abuso.
- (43) A fin de reducir la carga administrativa, deben suprimirse las obligaciones de presentación de informes impuestas por la Decisión 2012/21/UE. Del mismo modo, en aras de la simplificación, también debe suprimirse la obligación de hacer referencia a dicha Decisión en el acto de atribución. Las obligaciones de transparencia establecidas en la Decisión 2012/21/UE se han ajustado con el fin de mantener un nivel suficiente de transparencia en relación con la compensación concedida por los SIEG. En lo que atañe a la publicación de información sobre ayudas individuales concedidas, procede fijar umbrales por encima de los cuales dicha publicación puede considerarse proporcionada teniendo en cuenta el importe de la ayuda.
- (44) La exención de notificación previa para algunos SIEG no debe excluir la posibilidad de que los Estados miembros notifiquen una medida de ayuda específica. En el caso de tal notificación, o si la Comisión evalúa la compatibilidad de una medida de ayuda específica a raíz de una denuncia o de oficio, la Comisión evaluará si se cumplen las condiciones pertinentes. De no ser así, la medida deberá evaluarse de conformidad con los principios expuestos en la Comunicación de la Comisión relativa al marco sobre ayudas estatales en forma de compensación por servicio público ⁽²⁰⁾.
- (45) La presente Decisión debe ser aplicable aplicarse sin perjuicio de lo dispuesto en la Directiva 2006/111/CE de la Comisión ⁽²¹⁾.
- (46) La presente Decisión debe ser aplicable sin perjuicio de las disposiciones de la Unión en el ámbito de la competencia, en particular los artículos 101 y 102 del Tratado.
- (47) La presente Decisión debe ser aplicable sin perjuicio de las disposiciones de la Unión en el ámbito de la contratación pública.
- (48) La presente Decisión debe ser aplicable sin perjuicio de disposiciones más estrictas contenidas en la legislación sectorial de la Unión.

⁽²⁰⁾ Comunicación de la Comisión «Marco de la Unión Europea sobre ayudas estatales en forma de compensación por servicio público» (DO C 8 de 11.1.2012, p. 15).

⁽²¹⁾ Directiva 2006/111/CE de la Comisión, de 16 de noviembre de 2006, relativa a la transparencia de las relaciones financieras entre los Estados miembros y las empresas públicas, así como a la transparencia financiera de determinadas empresas (DO L 318 de 17.11.2006, p. 17, ELI: <http://data.europa.eu/eli/dir/2006/111/oj>).

- (49) Los regímenes de ayudas que produzcan efectos con arreglo a la Decisión 2012/21/UE antes de la entrada en vigor de la presente Decisión seguirán siendo compatibles con el mercado interior y estarán exentas de la obligación de notificación durante un período adicional de dos años. Las ayudas que produzcan efectos antes de la entrada en vigor de la presente Decisión que no se otorgaron con arreglo a la Decisión 2012/21/UE pero que cumplen las condiciones establecidas en la presente Decisión se considerarán compatibles con el mercado interior y estarán exentas de la obligación de notificación. Dado que la presente Decisión introduce nuevas condiciones, limitadas en sus efectos, para los SIEG sociales, como excepción, y a fin de proteger a los beneficiarios de los SIEG sociales vigentes, teniendo también en cuenta el escaso potencial de falseamiento de la competencia asociado a dichos SIEG, un régimen de ayudas o una ayuda individual de SIEG social que produzca efectos antes de la entrada en vigor de la presente Decisión, que fuera compatible con el mercado interior y estuviera exento de la obligación de notificación, debe seguir siendo compatible con el mercado interior hasta la extinción del plazo de atribución.
- (50) La Comisión debe revisar la presente Decisión según sea necesario teniendo en cuenta la experiencia adquirida en su aplicación.

HA ADOPTADO LA PRESENTE DECISIÓN:

Artículo 1

Objeto

La presente Decisión establece las condiciones conforme a las cuales las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a determinadas empresas encargadas de la gestión de servicios de interés económico general (en lo sucesivo, «SIEG») son compatibles con el mercado interior y están exentas de la obligación de notificación establecida en el artículo 108, apartado 3, del Tratado. A fin de identificar al beneficiario de la ayuda en la presente Decisión, se aplica el concepto de «única empresa» definido en el artículo 2, apartado 2, del Reglamento (UE) 2023/2832.

Artículo 2

Ámbito de aplicación

1. La exención de la obligación de notificación prevista en el artículo 108, apartado 3, del Tratado que se establece en la presente Decisión se aplicará a las ayudas estatales en forma de compensaciones por servicio público concedidas a empresas encargadas de la gestión de un SIEG a que se refiere el artículo 106, apartado 2, del Tratado, y que correspondan a una de las categorías siguientes:
- a) una compensación que no supere un importe anual de 20 000 000 EUR por la prestación de SIEG en ámbitos distintos del transporte y las infraestructuras de transporte, incluidos los servicios sociales no mencionados en la letra c) y los medicamentos críticos;
 - b) compensación por la prestación de SIEG por los hospitales que prestan asistencia médica, incluidos, en su caso, los servicios de urgencia; el desempeño de actividades accesorias directamente relacionadas con las actividades principales, especialmente en el campo de la investigación, no impedirá, no obstante, la aplicación del presente apartado;
 - c) compensación por la prestación de SIEG que satisfagan necesidades sociales en materia de asistencia sanitaria y de larga duración, atención a la infancia, acceso al mercado laboral y reintegración en él y atención social a grupos vulnerables e inclusión, comprendida la accesibilidad y los servicios de tecnología asistencial para personas con discapacidad;
 - d) compensación por la prestación de SIEG de vivienda social cuando los servicios de vivienda social cumplan los requisitos establecidos en el anexo;
 - e) compensación por la prestación de SIEG de vivienda asequible cuando los servicios de vivienda asequible cumplan los requisitos establecidos en el anexo;

- f) compensación por la prestación de SIEG para las conexiones aéreas o marítimas con islas en las que el tráfico medio anual durante los dos ejercicios anteriores a aquel en que se atribuyó el SIEG no exceda de 300 000 pasajeros y, cuando las conexiones marítimas con las islas incluyan tráfico de mercancías, de 75 000 metros lineales de carga ⁽²²⁾;
- g) compensación por la prestación de SIEG en relación con aeropuertos y puertos cuyo tráfico medio anual durante los dos ejercicios anteriores a aquel en que se atribuyó el SIEG no exceda de 500 000 pasajeros en el caso de los aeropuertos, y de 400 000 pasajeros en el caso de los puertos, o en relación con los puertos situados en regiones ultraperiféricas, independientemente del tráfico medio anual.

2. Cuando el importe de la compensación a que se refiere el apartado 1, letra a), varíe durante el período de atribución del servicio público, el importe anual se calculará como la media de los importes anuales de compensación previstos para el citado período de atribución.

El umbral anual a que se refiere el apartado 1, letra a), se aplicará por cada SIEG encargado a una empresa. En caso de atribución conjunta o individual en varios Estados miembros, el umbral de compensación se aplicará por cada Estado miembro en el que se preste el servicio.

3. La presente Decisión se aplicará cuando el período de atribución de la gestión del SIEG a la empresa no exceda de diez años. Cuando el período de atribución exceda de diez años, lo dispuesto en esta Decisión se aplicará únicamente en la medida en que se requiera una inversión importante, por parte del prestador del servicio, que necesite un período de amortización más largo de conformidad con los principios contables aceptados generalmente.

4. La ayuda será notificada de conformidad con el artículo 108, apartado 3, del Tratado si, durante el período de la atribución, dejan de cumplirse las condiciones para la aplicación de la presente Decisión.

5. En el ámbito del transporte aéreo y marítimo, la presente Decisión se aplicará únicamente a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a las empresas a las que se haya encargado la gestión de un SIEG a que se refiere el artículo 106, apartado 2, del Tratado, que se atengan, respectivamente, al Reglamento (CE) n.º 1008/2008 y al Reglamento (CEE) n.º 3577/92, cuando proceda.

6. La presente Decisión no será de aplicación a las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público concedidas a empresas del sector del transporte terrestre.

Artículo 3

Compatibilidad y exención de notificación

Las ayudas estatales en forma de compensación por servicio público que cumplan las condiciones establecidas en la presente Decisión serán compatibles con el mercado interior y estarán exentas de la obligación de notificación previa prevista en el artículo 108, apartado 3, del Tratado, siempre que dichas ayudas estatales cumplan, asimismo, los requisitos derivados del Tratado o de la legislación sectorial pertinente de la Unión.

Artículo 4

Atribución

La gestión del SIEG deberá encargarse a la empresa prestadora por medio de uno o varios actos cuya forma podrá ser determinada por cada Estado miembro. Estos actos deberán incluir, en particular, la siguiente información:

- a) el contenido y la duración de las obligaciones de servicio público;
- b) las empresas y, si procede, el territorio a los que concierne;
- c) la naturaleza de cualesquiera derechos exclusivos o especiales atribuidos a las empresas por la autoridad otorgante;

⁽²²⁾ «Metros lineales de carga» se refiere al volumen anual transportado de vehículos comerciales de carga y remolques no acompañados, medido en metros de carril. Un metro de carril corresponde a la superficie de un metro de longitud en una cubierta para vehículos por la anchura del carril.

- d) una descripción del mecanismo de compensación y los parámetros aplicados al cálculo, control y revisión de la compensación;
- e) las modalidades para evitar y recuperar las posibles compensaciones excesivas.

Artículo 5

Compensación

1. El importe de la compensación no superará lo necesario para cubrir el coste neto derivado del cumplimiento de las obligaciones de servicio público, incluido un beneficio razonable.
2. El coste neto puede calcularse como la diferencia entre los costes, determinados conforme al apartado 3, y los ingresos, determinados conforme al apartado 4. Alternativamente, también puede calcularse como la diferencia entre el coste neto para la empresa encargada de la gestión con la obligación de servicio público y el coste neto o el beneficio de la gestión sin obligación de servicio público para la misma empresa.
3. Los costes que deberán tenerse en cuenta incluirán todos los costes derivados de la gestión del SIEG y se calcularán sobre la base de los principios de contabilidad de costes generalmente aceptados que siguen:
 - a) cuando las actividades de la empresa de que se trate se limiten al SIEG, podrán tenerse en cuenta todos sus costes;
 - b) cuando la empresa realice también actividades fuera del ámbito del SIEG, únicamente podrán tenerse en cuenta los costes relacionados con el SIEG;
 - c) los costes atribuidos al SIEG podrán cubrir todos los costes directos derivados de su gestión y una contribución adecuada a los costes comunes del SIEG y de otras actividades;
 - d) los costes vinculados a inversiones, en particular los correspondientes a infraestructuras, podrán tenerse en cuenta cuando sean necesarios para la gestión del SIEG.
4. Los ingresos que se consideren en el cálculo incluirán, al menos, todos los procedentes del SIEG independientemente de que se califiquen o no como ayuda estatal a tenor del artículo 107 del Tratado. Si la empresa de que se trate es titular de derechos especiales o exclusivos vinculados a actividades que no entren en el ámbito del SIEG para el que se concede la ayuda, que generen beneficios superiores a un beneficio razonable, o de otras ventajas concedidas por el Estado, se incluirán en sus ingresos, con independencia de su clasificación a efectos del artículo 107 del Tratado. El Estado miembro de que se trate podrá decidir que los beneficios procedentes de otras actividades ajenas al SIEG se asignen, total o parcialmente, a la financiación del SIEG.
5. Cuando una empresa realice actividades que se hallen tanto dentro como fuera del ámbito de un SIEG concreto o de varios SIEG, la contabilidad interna deberá indicar por separado los costes e ingresos asociados a cada SIEG y los de los otros servicios, así como los parámetros para la asignación de costes e ingresos. Los costes vinculados a cualesquiera actividades ajenas al SIEG deben cubrir todos los costes directos, una contribución apropiada a los costes comunes y una remuneración adecuada del capital. No se concederá compensación alguna por los costes vinculados a actividades ajenas al SIEG.
6. Los Estados miembros exigirán a la empresa de que se trate que reembolse cualquier compensación excesiva recibida.

Artículo 6

Beneficio razonable

1. A efectos de la presente Decisión, se entenderá por «beneficio razonable» el coeficiente de rendimiento del capital que requeriría una empresa media que estuviera considerando si prestar o no el SIEG durante todo el período de atribución, teniendo en cuenta el nivel de riesgo. El «coeficiente de rendimiento del capital» se define como la tasa interna de rentabilidad que la empresa logra sobre su capital invertido mientras dura el período de atribución. El nivel de riesgo depende del sector de que se trate, el tipo de servicio y las características de la compensación.

2. Para determinar qué constituye un beneficio razonable, los Estados miembros podrán introducir criterios incentivadores, relativos, en particular, a la calidad del servicio prestado y al incremento de la eficiencia productiva. El incremento de la eficiencia no reducirá la calidad de los servicios prestados. Cualesquiera retribuciones vinculadas al incremento de la eficiencia productiva se fijarán a un nivel que permita repartir de forma equilibrada dicho incremento entre la empresa y el Estado miembro o los usuarios.

3. A efectos de la presente Decisión, se considerará razonable en cualquier caso un coeficiente de rendimiento del capital que no supere el tipo *swap* pertinente al que se le añadirá una prima de 100 puntos básicos. El tipo *swap* pertinente será el tipo *swap* cuyo vencimiento y divisa correspondan a la duración y divisa del acto de atribución. Cuando la prestación de un SIEG no conlleve un riesgo contractual o comercial importante, en particular cuando los costes netos incurridos para la prestación del SIEG se compensen esencialmente *ex post* en su totalidad, el beneficio razonable no deberá superar el tipo *swap* pertinente al que se le añadirá una prima de 100 puntos básicos.

4. Cuando en circunstancias específicas no sea apropiado usar el coeficiente de rendimiento del capital, los Estados miembros podrán basarse en indicadores del nivel de beneficios distintos del citado coeficiente para determinar cuál debería ser el beneficio razonable, tales como la rentabilidad media de los fondos propios, la rentabilidad de los fondos invertidos, la rentabilidad sobre activos o la rentabilidad sobre las ventas. La «rentabilidad» se define como el beneficio del ejercicio antes de intereses e impuestos. La rentabilidad media se calcula utilizando el índice de actualización durante la vigencia del contrato, como se especifica en la Comunicación de la Comisión relativa a la revisión del método de fijación de los tipos de referencia y de actualización ⁽²³⁾. Independientemente del indicador utilizado, el Estado miembro deberá poder facilitar a la Comisión, previa solicitud, prueba de que el beneficio no excede de lo que requeriría una empresa media que estuviera considerando si prestar o no el servicio, por ejemplo, facilitando referencias a los rendimientos logrados en contratos de tipo similar adjudicados en condiciones abiertas a la competencia.

Artículo 7

Control del exceso de compensación

1. Los Estados miembros garantizarán que la compensación concedida por la gestión del SIEG cumple los requisitos establecidos en la presente Decisión y, en particular, que la empresa no recibe una compensación que supere el importe determinado de conformidad con el artículo 5. Los Estados miembros aportarán pruebas del cumplimiento cuando lo solicite la Comisión. A tal fin, los Estados miembros efectuarán controles regulares, al menos cada cinco años, durante el período de atribución y al final del mismo.

2. Cuando el Estado miembro haya determinado un nivel fijo de compensación para un SIEG que prevea e incorpore adecuadamente el incremento de la eficiencia que el prestador del servicio puede esperar lograr durante el período de atribución, sobre la base de una correcta asignación de costes e ingresos y de previsiones razonables, el control de la compensación excesiva se limitará a verificar que el nivel de beneficio al que tiene derecho el prestador de conformidad con dicho acto es razonable desde una perspectiva *ex ante*.

3. Cuando la actividad del prestador del SIEG se limite esencialmente a la prestación de dicho SIEG, con unos ingresos comerciales anuales que no superen el 5 % de los ingresos anuales totales durante el período de atribución del servicio público, y el prestador esté legalmente obligado a reinvertir todos sus beneficios en la prestación de dicho SIEG, no será necesario realizar controles *a posteriori* para verificar la ausencia de compensación excesiva. Al aplicar esta exención, los Estados miembros velarán por que los ingresos comerciales sigan siendo accesorios a la prestación del SIEG.

4. Cuando la compensación recibida por una empresa supere el importe determinado de conformidad con el artículo 5, el Estado miembro exigirá a la empresa el reembolso del exceso recibido. Si una atribución de SIEG vigente prevé pagos compensatorios futuros, los parámetros para el cálculo de la compensación se actualizarán para el futuro y, cuando el importe de la compensación excesiva no supere el 10 % del importe de la compensación media anual, dicha compensación excesiva podrá deducirse del siguiente pago compensatorio.

⁽²³⁾ Comunicación de la Comisión relativa a la revisión del método de fijación de los tipos de referencia y de actualización (DO C 14 de 19.1.2008, p. 6).

Artículo 8

Transparencia

1. Los Estados miembros velarán por que, a partir del 1 de enero de 2028, la información sobre las ayudas que excedan de 1 000 000 EUR por empresa y SIEG durante el período de atribución, se consignen en un registro central a escala nacional o de la Unión. La información consignada en el registro central incluirá los datos de identificación del beneficiario, la base jurídica nacional, el importe de la compensación, la fecha de concesión, la duración de la atribución, la autoridad que concede la ayuda, el instrumento de ayuda y el sector al que concierne, atendiendo a la nomenclatura estadística de actividades económicas de la Unión («nomenclatura NACE»). El registro central se establecerá de forma que se facilite el acceso público a la información, velando a la vez por el cumplimiento de las normas de la Unión en materia de protección de datos, incluso mediante la seudonimización de entradas específicas cuando sea necesario.
2. Los Estados miembros consignarán en el registro central la información a que se refiere el apartado 1 sobre las ayudas concedidas por cualquier autoridad del Estado miembro de que se trate en el plazo de veinte días hábiles a partir de la concesión de la ayuda. Los Estados miembros adoptarán las medidas adecuadas para garantizar la exactitud de los datos contenidos en el registro central.
3. Los Estados miembros conservarán la información registrada sobre las ayudas durante diez años a partir de la fecha de concesión de la ayuda.
4. Previa solicitud por escrito por parte de la Comisión, el Estado miembro de que se trate facilitará a esta, en el plazo de veinte días hábiles u otro plazo más largo que pueda fijarse en la solicitud, toda la información que la Comisión considere necesaria para evaluar si se han cumplido las condiciones de la presente Decisión.

Artículo 9

Disposiciones transitorias

La presente Decisión se aplicará a las ayudas individuales y a los regímenes de ayudas siguientes:

- a) todo régimen de ayuda que produjera efectos antes de la entrada en vigor de la presente Decisión, fuera compatible con el mercado interior y estuviera exento de la obligación de notificación, de conformidad con la Decisión 2012/21/UE, seguirá siendo compatible con el mercado interior y estará exento de la obligación de notificación durante un período adicional de dos años a partir de la entrada en vigor de la presente Decisión;
- b) todo régimen de ayuda o ayuda individual en favor de un SIEG social que produjera efectos antes de la entrada en vigor de la presente Decisión, fuera compatible con el mercado interior y estuviera exento de la obligación de notificación, de conformidad con la Decisión 2012/21/UE, seguirá siendo compatible con el mercado interior hasta la extinción del plazo de atribución;
- c) todo régimen de ayuda o ayuda individual que produjera efectos antes de la entrada en vigor de la presente Decisión, que no fuera compatible con el mercado interior ni estuviera exento de la obligación de notificación, de conformidad con la Decisión 2012/21/UE, pero que cumpla las condiciones establecidas en la presente Decisión, en particular las establecidas en el artículo 2, apartado 3, será considerado compatible con el mercado interior y estará exento de la obligación de notificación previa.

Artículo 10

Derogación

Queda derogada la Decisión 2012/21/UE.

*Artículo 11***Entrada en vigor**

La presente Decisión entrará en vigor a los veinte días de su publicación en el *Diario Oficial de la Unión Europea*.

Hecho en Estrasburgo, el 16 de diciembre de 2025.

Por la Comisión

La Presidenta

Ursula VON DER LEYEN

ANEXO

1. La vivienda social, en tanto que SIEG a efectos de la presente Decisión, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) estar a disposición de los ciudadanos desfavorecidos o de los hogares menos favorecidos, incluidas las personas sin hogar que, debido a dificultades de solvencia, no pueden encontrar vivienda en condiciones de mercado; los SIEG de vivienda social pueden incluir una cuota limitada de hogares no desfavorecidos a fin de evitar la concentración espacial de la pobreza;
- b) cumplir las normas mínimas de calidad y medioambientales y los requisitos de accesibilidad aplicables en el Estado miembro;
- c) estar disponible como vivienda social durante un período mínimo de veinte años a partir del inicio de la prestación del servicio. Los Estados miembros podrán permitir un período menor siempre que esté debidamente justificado, por ejemplo, por el carácter temporal de la intervención del Estado. Dicha justificación deberá registrarse y facilitarse a la Comisión previa solicitud, de conformidad con el artículo 8, apartado 4.

Cuando la actividad del prestador del SIEG se limite esencialmente a la prestación de dicho SIEG, con unos ingresos comerciales anuales que no superen el 5 % de los ingresos anuales totales durante el período de atribución del servicio público, y el prestador esté legalmente obligado a reinvertir todos sus beneficios en dicho SIEG, podrá quedar exento de esta obligación de respetar una duración mínima de veinte años. Al aplicar esta exención, los Estados miembros velarán por que los ingresos comerciales sigan siendo accesorios respecto de la prestación del SIEG;

- d) la compensación por la prestación de SIEG de vivienda social puede cubrir los costes de inversión para la construcción de nuevos edificios, incluida la adquisición de terrenos, la adquisición de apartamentos o edificios ya existentes para su transformación o renovación, la transformación o renovación de apartamentos o edificios ya existentes (o de elementos individuales de esos edificios), los costes de garantizar el cumplimiento de los requisitos de accesibilidad para las personas de edad avanzada o con discapacidad, del cumplimiento de las normas medioambientales y la adaptación para la resiliencia frente al cambio climático, así como los costes de explotación, cuando sea necesario para la gestión del servicio.

2. La vivienda asequible, en tanto que SIEG a efectos de la presente Decisión, deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a) estar a disposición de los hogares que, debido a los resultados del mercado y, en particular, a las deficiencias del mercado, no puedan acceder a la vivienda en condiciones asequibles.

La asequibilidad de la vivienda se evaluará sobre la base de indicadores fiables, como, por ejemplo, las ratios entre el precio de los alquileres y la renta, las cuotas hipotecarias y la renta, el precio y la renta, la tasa de sobrecoste de la vivienda, o por referencia a los años de renta necesarios para adquirir una vivienda. Los costes de la energía deben considerarse parte de los costes totales de la vivienda.

La determinación por el Estado miembro de las necesidades de vivienda asequible, así como los indicadores y valores de referencia utilizados, deben registrarse y facilitarse a la Comisión previa solicitud, de conformidad con el artículo 8, apartado 4.

Los SIEG en el ámbito de la vivienda asequible deben beneficiar a los hogares que tengan una necesidad real de vivienda asequible, en particular teniendo en cuenta su renta y su composición.

Los Estados miembros deben garantizar que la vivienda subvencionada se utilice y siga utilizándose para viviendas asequibles;

- b) los precios de la vivienda asequible o los alquileres deben ser inferiores a los precios de mercado y determinarse sobre la base de criterios transparentes, como la renta de los hogares, los precios de mercado y los costes soportados por los proveedores de viviendas. Los precios de la vivienda o los alquileres pueden tener en cuenta otros costes relacionados con la vivienda, como el coste de la energía;
- c) los precios de la vivienda o los alquileres no deben reducirse por debajo de lo necesario para garantizar su asequibilidad para los beneficiarios admisibles;
- d) cumplir las normas mínimas de calidad y medioambientales y los requisitos de accesibilidad aplicables en los Estados miembro;
- e) estar abierta, en igualdad de condiciones, a todos los prestadores capaces de prestar el servicio, independientemente de su estatuto jurídico o de su naturaleza pública o privada;

- f) estar disponible como vivienda asequible durante un período mínimo de veinte años a partir del inicio de la prestación del servicio. Los Estados miembros podrán permitir un período menor siempre que esté debidamente justificado, por ejemplo, por el carácter temporal de la intervención del Estado. Dicha justificación deberá registrarse y facilitarse a la Comisión previa solicitud, de conformidad con el artículo 8, apartado 4.

Cuando la actividad del prestador del SIEG se limite esencialmente a la prestación de dicho SIEG, con unos ingresos comerciales anuales que no superen el 5 % de los ingresos anuales totales durante el período de atribución, y el prestador esté legalmente obligado a reinvertir todos sus beneficios en dicho SIEG, podrá quedar exento de esta obligación de respetar una duración mínima de veinte años. Al aplicar esta exención, los Estados miembros velarán por que los ingresos comerciales sigan siendo accesorios respecto de la prestación del SIEG;

- g) la compensación por la prestación de SIEG de vivienda asequible puede cubrir los costes de inversión para la construcción de nuevos edificios, incluida la adquisición de terrenos, la adquisición de apartamentos o edificios ya existentes para su transformación o renovación, la transformación o renovación de apartamentos o edificios ya existentes (o de elementos individuales de esos edificios), los costes de garantizar el cumplimiento de las normas sobre accesibilidad para las personas de edad avanzada o con discapacidad, del cumplimiento de las normas medioambientales y la adaptación para la resiliencia frente al cambio climático, así como los costes de explotación, cuando sea necesario para la gestión del servicio.
-