



Colegio
Administradores de Fincas
Galicia

Deducciones por mejoras en edificios de uso residencial: requisitos, cuantía y período

Se puede aplicar deducción el contribuyente propietario de una vivienda en un edificio residencial que satisfaga cantidades, entre el 6 de octubre de 2021 y el 31 de diciembre de 2025, para la ejecución de obras de rehabilitación energética del edificio y una deducción del 60 por ciento de las cantidades satisfechas a las personas o entidades que realicen las obras y a las que expidan los certificados de eficiencia energética.

Las cantidades no deducidas por exceder de la base máxima anual podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros.

1. Requisitos

Pregunta

¿Qué requisitos han de cumplirse para tener derecho a aplicar la deducción por las obras para la mejora de la eficiencia energética del edificio en el que se ubica la vivienda realizadas entre el 6 de octubre de 2021 y el 31 de diciembre de 2025?

Respuesta

Puede aplicar esta deducción el contribuyente propietario de una vivienda, incluidas plazas de garaje y trastero adquiridos con esta, en un edificio de uso predominante residencial, que satisfaga cantidades entre el 6 de octubre de 2021 y el 31 de diciembre de 2025 para la ejecución en dicho período de obras de rehabilitación energética del edificio.



Colegio
Administradores de Fincas
Galicia

Las obras que dan derecho a esta deducción son aquéllas que hayan reducido el consumo de energía primaria no renovable, en un 30 por ciento como mínimo, o bien, aquellas con las que se obtenga una mejora de la calificación energética del edificio para obtener una clase energética «A» o «B», en la misma escala de calificación.

Estos extremos se acreditarán mediante sendos certificados de eficiencia energética expedidos por el técnico competente, antes y después de la realización de las obras, comparando los indicadores contenidos en los mismos. En todo caso, el certificado posterior a su finalización deberá ser expedido antes de 1 de enero de 2026 y el anterior al inicio con un máximo de 2 años de antelación.

No darán derecho a la deducción las obras llevadas a cabo en la parte de la vivienda afecta a una actividad económica. En ningún caso, darán derecho a practicar deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

2.Cuantía

Pregunta

¿Cuál es la cuantía de la deducción por las obras para la mejora de la eficiencia energética del edificio realizadas entre el 6 de octubre de 2021 y el 31 de diciembre de 2025?

Respuesta

El importe de la deducción es el 60 por ciento de las cantidades satisfechas desde el 6 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2025, ambos inclusive, a las personas o entidades que realicen las obras y a las que expidan los certificados de eficiencia energética.

Los pagos deberán realizarse, también en dicho período, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito. En ningún caso darán derecho a la deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.



Colegio
Administradores de Fincas
Galicia

La base máxima de la deducción será de 5.000 euros anuales. Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que en ningún caso la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros.

Tratándose de obras llevadas a cabo por una comunidad de propietarios la cuantía susceptible de formar la base de la deducción de cada contribuyente vendrá determinada por el resultado de aplicar a las cantidades satisfechas por la comunidad, el coeficiente de participación que tuviese en la misma.

Se descontarán aquellas cuantías que, en su caso, hubieran sido subvencionadas a través de un programa de ayudas públicas o fueran a serlo en virtud de resolución definitiva de la concesión de tales ayudas.

3. Período (1)

Pregunta

En noviembre de 2022 se realizan obras de rehabilitación energética de un edificio habiéndose realizado un pago de 1.000 euros en diciembre de 2022, 2.000 euros en 2023, 6.000 euros en 2024 y 6.000 en 2025. El certificado se expide en diciembre de 2025, ¿en qué período se practica la deducción?

Respuesta

El importe de la deducción será el 60 por ciento de las cantidades satisfechas desde el 6-10-2021 hasta el 31-12-2025. La base máxima, con el límite anual de 5.000 euros, será la suma de las siguientes cantidades:

- Cuando se haya expedido el certificado de eficiencia energética en el período impositivo, las satisfechas desde el 6-10-2021 hasta la finalización del período impositivo.
- Cuando el certificado se hubiera expedido en un período impositivo anterior, las satisfechas en el año.



Colegio
Administradores de Fincas
Galicia

Las cantidades no deducidas por exceder de la base máxima anual podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros. En el supuesto planteado:

- En 2022, 2023 y 2024 no se practica deducción al no haberse emitido el certificado.
- En 2025, período en que se expide el certificado, lo pagado desde el 6-10-2021 son 15.000 euros (1.000 en 2022, 2.000 en 2023, 6.000 en 2024 y 6.000 en 2025), pero el límite de la base máxima anual es de 5.000; y el exceso a deducir en los 4 ejercicios siguientes es de 10.000 euros (15.000 - 5.000).
- En 2026 y 2027 podrá deducir 5.000 cada año, agotando el límite de base acumulada de la deducción de 15.000.

La base de la deducción de cada contribuyente será el resultado de aplicar a las cantidades satisfechas por la comunidad de propietarios su coeficiente de participación en la misma.

4.Período (2)

Pregunta

En noviembre de 2022 se realizan obras de rehabilitación energética de un edificio habiéndose realizado un pago de 1.000 euros en diciembre de 2022, 1.000 euros en 2023, 1.000 euros en 2024, 12.000 en 2025 y 2.000 en 2026. El certificado se expide en diciembre de 2025. Además, se recibe en 2026 una subvención de 6.000 euros ya concedida en 2025 ¿en qué período se practica la deducción?

Respuesta

Suponiendo que se cumplen los requisitos establecidos, el importe de la deducción es el 60 por ciento de las cantidades satisfechas desde el 6 de octubre de 2021 hasta el 31 de diciembre de 2025.

La base máxima anual de la deducción será la suma de las siguientes cantidades (con el límite anual de 5.000 euros):



Colegio
Administradores de Fincas
Galicia

- Cuando se haya expedido el certificado en el periodo impositivo, las satisfechas desde el 6 de octubre de 2021 hasta la finalización del periodo impositivo.
- Cuando el certificado se hubiera expedido en un periodo impositivo anterior, las satisfechas en el año.

Las cantidades satisfechas no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes, sin que la base acumulada de la deducción pueda exceder de 15.000 euros. Si las hubiera, se descontarán las cuantías subvencionadas.

En el supuesto planteado:

- En 2022, 2023 y 2024 no se practica deducción al no haberse emitido el certificado.
- En 2025, período en que se expide el certificado, la base de deducción es de 5.000, quedando un exceso de 4.000, resultante de minorar los pagos de 2022, 2023, 2024 y 2025 que ascienden a 15.000 en la subvención de 6.000 y la base ya aplicada de 5.000.
- Y en 2026 solo podrá deducir por dicho exceso de 4.000, dado que lo pagado en 2026 está fuera del plazo que finaliza el 31 de diciembre de 2025.