
La rehabilitació d'edificis: el finançament i la fiscalitat de les comunitats de propietaris

Setembre 2021 / Document #9

La rehabilitació d'edificis:
el finançament i la fiscalitat
de les comunitats de propietaris

La rehabilitació d'edificis: el finançament i la fiscalitat de les comunitats de propietaris

1. Introducció

El Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya, en el seu document número 5 titulat *“Rehabilitació d'habitatges: un sector amb gran potencial per desenvolupar”*, ja va analitzar la situació del sector de la rehabilitació d'habitatges i va proposar mesures per a la seva millora i dinamització.

En aquest document volem aprofundir en dos factors que incideixen significativament en aquest àmbit: el finançament de les comunitats de propietaris i la fiscalitat aplicable a les obres de rehabilitació.

2. Situació legal de les Comunitats de propietaris respecte el finançament

2.1. Les comunitats de propietaris

La comunitat de propietaris és un ens col·lectiu que no té personalitat jurídica. Tot

i així, i donada la rellevància d'aquest tipus de comunitats en la gestió Inmobiliària i el tràfic jurídic, la llei ha anat atorgant capacitat a les comunitats de propietaris per a actuar com a persona jurídica, de forma assimilada a una societat mercantil, en certs casos taxats, com ara, la capacitat per a ser demandant o demandada davant els tribunals¹, la capacitat per assumir obligacions econòmiques pròpies amb tercers², i, des del 2011, l'actuació en el marc d'operacions creditícies. Com a conseqüència d'aquest darrer canvi les comunitats de propietaris tenen la capacitat de demanar préstecs bancaris en nom propi, i no del conjunt del seus membres, per tal d'obtenir finançament per a les obres i actuacions regulades a la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana³.

La normativa no preveu expressament quina ha de ser la majoria necessària per que una comunitat de propietaris prengui un acord relatiu a la sol·licitud de finançament extern. Per això, es pot entendre que requerirà la mateixa majoria que l'acord necessari per

¹ Art. 6.1.5; 544 LEC; 7.3 LOPJ. / ² Art. 9.5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal (LPH)

³ Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/20215, de 30 de octubre.

L'execució de les obres a que es refereix el finançament que es demana. Així, el finançament corresponent a unes obres de reforma o rehabilitació que no derivin d'una obligació legal, requereix per a la seva aprovació una majoria reforçada de 4/5 parts dels propietaris amb dret de vot, que representin la mateixa proporció de quotes de participació⁴. En canvi, els acords que es refereixen a l'execució d'obres necessàries per a instal·lar infraestructures comunes o equips per tal de millorar l'eficiència energètica o hídrica dels immobles i la mobilitat dels usuaris, per a connectar serveis de telecomunicacions de banda ampla o per a individualitzar el mesurament dels consums d'aigua, gas o electricitat, o per a la instal·lació general de punts de recàrrega per a vehicles elèctrics, es poden prendre per majoria simple⁵.

L'acord pres per la majoria legal és executiu⁶ i vincula, de forma general, a tots els copropietaris, inclosos els dissidents i els absents⁷. La comunitat, representada pel seu president, pot, a partir d'aquest moment, sol·licitar un préstec del banc o entitat financera corresponent.

L'impagament de la comunitat o la insuficiència de fons d'aquesta per atendre els imports genera la responsabilitat dels copropietaris, que serà subsidiària i mancomunada⁸:

La reclamació del banc contra els copropietaris, pel cas que el patrimoni de la comunitat no sigui suficient per cobrir la responsabilitat, s'ha d'articular a través d'una demanda individual contra cada un d'ells, posterior a la demanda contra la comunitat, i només es podrà demandar per la part que correspongui al propietari en concret, motiu pel qual el procediment de recuperació d'imports té una complexitat elevada.

2.2. La problemàtica del finançament de la rehabilitació a les comunitats de propietaris

El sistema financer espanyol ha estat sempre molt orientat a finançar l'adquisició en propietat de l'habitatge, ja sigui d'obra nova o de segona mà, però no ha desenvolupat mecanismes de finançament eficients de l'activitat de rehabilitació. Les raons són variades, però en destaquem les següents:

- a) La falta d'un marc legal clar sobre els processos d'autorització per la contractació de deute financer per les comunitats de propietaris i la responsabilitat jurídica que aquestes tenen.
- b) Sistemes d'administració de les comunitats poc estructurats i escassament digitalitzats en molts casos, la qual cosa dificulta la gestió de les comunitats.

⁴ Art. 553-26.2b) Codi Civil de Catalunya (CCCat) / ⁵ Art. 553-25.2 CCCat
⁶ Art. 553-29 CCCat / ⁷ Art. 553-30.1 CCCat / ⁸ Art. 553-46.1 CCCat

c) La dificultat de comptar amb garanties reals (hipoteques) que sí que s'apliquen al finançament de la propietat.

d) La dificultat de l'entitat bancària per monitoritzar el procés de rehabilitació i conèixer la capacitat tècnica de l'empresa contractada per a l'execució de les obres, així com la falta d'uns codis de bones pràctiques que permetin establir mecanismes per garantir la professionalitat dels agents que intervenen en el procés.

e) La complexitat de l'acció per reclamar el pagament del deute de la comunitat de propietaris en el cas d'impagaments que requereix de: (i) múltiples procediments judicials i (ii) l'execució d'embargaments i execucions contra múltiples béns, fragmentant el deute i la responsabilitat.

f) Els imports de les operacions no solen ser elevats però en canvi els terminis sí que ho solen ser.

g) Els eventuais conflictes entre els diferents propietaris i, per extensió, entre la comunitat i el banc finançador.

h) La poca venda creuada de productes i serveis bancaris que es pot fer a les comunitats.

El resultat de tot això és que el crèdit per rehabilitació segueix essent escàs i car.

La banca privada, en general, no ha orientat la seva activitat comercial cap aquest sector i només alguns bancs han desenvolupat aquest negoci de forma marginal en format de "segment de mercat".

Una alternativa a explorar consistiria en promoure línies de suport a la banca comercial per part de les administracions i entitats financeres públiques, tant nacionals com comunitàries, tal i com fan el Instituto de Crédito Oficial (ICO) o el Banc Europeu d'Inversions dins els programes de Private Finance for Energy Efficiency –PF4EE–.

Per que fa referència a la banca pública, l'Institut Català de Finances (ICF) i l'ICO històricament no han desenvolupat aquesta activitat, tot i que recentment, però, l'ICF i l'Agència d'Habitatge de Catalunya han establert unes noves línies de finançament⁹ per a comunitats de propietaris fins a un import màxim de 100 M€.

La necessitat de la rehabilitació i millora de l'eficiència energètica dels edificis és una de les polítiques prioritàries de la Comissió Europea¹⁰, per a la qual cosa en el 2020 ha desenvolupat l'estratègia anomenada "*Onada de Renovació per a Europa*" que pretén duplicar la taxa de renovació per reduir les emissions, impulsar la recuperació i disminuir la pobresa energètica. I en el 2018 ja va presentar el Pla d'Acció de

⁹ <http://www.icf.cat/ca/productes-financers/prestecs/icf-habitatge-social-Comunitats>

¹⁰ https://ec.europa.eu/energy/sites/ener/files/eu_renovation_wave_strategy.pdf

Finances Sostenibles per una economia més ecològica i neta, dins de la qual s'emmarcaria la casuística d'un finançament més actiu de la rehabilitació i eficiència energètica de les Comunitats, a la qual s'ha d'afegir el recent *Next Generation EU*.

Així mateix, la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, que té com objectiu principal assegurar el compliment per part d'Espanya dels objectius de l'Acord de Paris, adoptat el 12 de desembre de 2015, dedica especial atenció a l'eficiència energètica i la rehabilitació d'edificis. La disposició final desena de la llei ordena modificar la Ley de Propiedad Horizontal per facilitar i flexibilitzar les instal·lacions fotovoltaiques d'autoconsum a les comunitats de propietat horitzontal.

Aquesta millora de l'eficiència energètica dels edificis passa, no solament per la posada en funcionament d'aparells de generació d'energia, sinó principalment per la millora de l'eficiència global de l'edifici, amb la consegüent reducció de demanda energètica del mateix.

3. Les subvencions i els ajuts a la reforma. L'eficiència energètica d'habitatges.

La demanda de la reforma d'edificis, especialment en la rehabilitació per millorar l'eficiència energètica en comunitats de propietaris, ha estat fins ara molt baixa

o quasi nul·la. Existeix demanda per a la instal·lació de captadors solars per produir energia, accions per substituir tancaments practicables o substitució d'elements de sistemes d'il·luminació més eficients, però falta una demanda sòlida i extensa d'adequació global del edificis existents que valorin el comportament passiu i els possibles elements productors d'energies renovables, amb l'objectiu d'aconseguir edificis amb consum energètic net que tendeixi a 0, o que fins i tot puguin ser generadors d'energia.

El sistema de certificació energètica dels edificis no ha generat la demanda de rehabilitació energètica que inicialment es preveia. La complexitat del procés decisor, pel fet que l'acord l'han de prendre els propietaris en situacions personals diferents, els elevats costos de les actuacions i el llarg retorn de les inversions associades (estimades entre 15 i 20 anys), entre d'altres causes, han dificultat l'expansió d'aquest tipus de rehabilitació.

Per això, cal plantejar línies d'incentius per estimular la demanda de reforma i rehabilitació principalment orientades a la sostenibilitat, l'eficiència energètica i la reducció d'emissions associades. Per aquest motiu, partint de la base que tota obra de millora i rehabilitació –entesa aquesta com un tot, i no com un agregat de partides independents- hauria de poder gaudir d'ajuts o incentius, aquests haurien de ser molt reduïts en obres que no incorporin aquest tipus de mesures.

El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, que es nodreix amb fons europeus del *Next Generation UE*, destina una part important dels fons a promoure l'accés a l'habitatge i el foment de l'edificació, amb programes destinats a la rehabilitació de immobles, entre d'altres. S'haurà de realitzar un esforç de gestió del sector públic i privat per absorbir aquests imports, a més dels que aportin altres fonts i aquestes inversions s'haurien de materialitzar en el curt termini (4 – 5 anys). La disponibilitat d'aquests fons augmentarà la demanda per fer la rehabilitació energètica i hi haurà més rehabilitació amb més inversió.

Les noves disposicions que regulen l'aplicació dels fons europeus *Next Generation UE* preveuen exigències estrictes per aconseguir disminuir la demanda energètica dels edificis i la reducció de les emissions. Els objectius 2030, avui replantejada en els reunions sobre Canvi Climàtic, demanen aconseguir edificis de consum d'energia quasi nul (nZEB¹¹) En els edificis de nova construcció te una via que s'està traduint en les modificacions del Codi Tècnic de l'Edificació.

En el marc de la rehabilitació d'habitatges els fons *Next Generation UE* demanen que s'obtingui una reducció de la demanda d'un 30 %. Aquest objectiu s'haurà d'aconseguir en el conjunt de les actuacions, per la qual cosa s'acceptaran en el programa reduccions menors si es compensen amb altres. Es per això que els objectius dels plans de

rehabilitació urbana tendeixen a incrementar el número d'actuacions però també llur cost.

Les dades de la Agència de l'Habitatge de Catalunya indiquen que, si fins ara l'import mig de les actuacions subvencionades era d'uns 2.500 €, ara, amb l'increment de l'exigència energètica, les actuacions poden arribar a imports de 15.000 euros per habitatge. Encara que les subvencions siguin considerables, els imports a finançar pels propietaris els poden fer inassolibles per aquests.

A banda de tot l'expressat, cal un a tasca prèvia i continuada de sensibilització dirigida al conjunt de la ciutadania que destaquí la importància de la conservació i millora dels edificis tant en la sostenibilitat del planeta com en la salut de les persones, i, conseqüentment, la responsabilitat dels propietaris dels mateixos en la seva conservació.

4. El tractament fiscal de les obres de rehabilitació de les comunitats de propietaris

Per tal d'obtenir una millora en la dinamització del sector i la recuperació de l'activitat de construcció i rehabilitació, donada la rellevància que aquesta té en el teixit productiu, essent un sector estratègic pel que fa la creació d'ocupació, cal introduir modificacions en la normativa fiscal

11 Nearly Zero Energy Buildings

En la normativa reguladora de l'IVA les obres de rehabilitació i anàlogues, tributen al tipus reduït del 10%. La problemàtica rau en determinar quan estem davant d'una obra de rehabilitació, donat que es regulen diferents supòsits amb tractaments tributaris diferents, i que, fins i tot dins d'una mateixa obra, es diferencien unes partides d'altres i se les dona un tractament diferent, la qual cosa genera una gran confusió al sector.

D'altra banda, l'establiment del tipus súper reduït de l'impost, del 4 %, a les obres de rehabilitació que incorporin eficiència energètica estimularia la realització d'aquest tipus d'actuacions que incideixen directament en la reducció de emissions contaminants.

En aquest sentit cal modificar l'article 20 de la Ley 37/1992, que regula l'Impost

sobre el Valor Afegit, per tal de clarificar i flexibilitzar el concepte de rehabilitació als efectes d'aquesta llei, evitant així dubtes interpretatius que generen inseguretats jurídica als agents econòmics.

Pel que fa a la tributació de la renda (IRPF), actualment no hi ha cap incentiu fiscal per fomentar les activitats relacionades amb la rehabilitació dels habitatges. Fins l'exercici 2013, els contribuents d'aquest impost podien aplicar una deducció per inversió en habitatge habitual per "les quantitats satisfetes en el període de què es tracti per l'adquisició o rehabilitació de l'habitatge que constitueixi o hagi de constituir la residència habitual del contribuent". Recuperar aquesta figura estimularà sens dubte l'adopció dels acords necessaris per realitzar les obres de rehabilitació.

Proposta del Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya

El Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya, conscient de la importància que tenen les comunitats de propietaris en la rehabilitació d'habitatges i per tant en la millora de la qualitat de vida dels ciutadans i en la dinamització d'un sector generador de llocs de treballs i beneficis socials, econòmics i ambientals, proposa:

1

Desenvolupar una normativa **que reguli clarament** els processos de contractació dels instruments financers destinats a **obres de rehabilitació i millora de l'eficiència energètica** de les comunitats de propietaris tant en la fase inicial d'aprovació del crèdit per fer la rehabilitació com després en el cas d'impagament del mateix.

2

Promoure i facilitar **finançament a terminis llargs** (8-10 anys) a tipus favorables, ja sigui mitjançant crèdit bancari, acords amb bancs públics nacionals i/o d'àmbit comunitari o altres instruments com ajuts a fons perdut i incentius fiscals.

3

Incrementar els programes de suport de les administracions públiques a totes les obres de rehabilitació promogudes per comunitats de propietaris mitjançant ajuts que estiguin vinculats a la millora de l'eficiència energètica i la reducció d'emissions de CO₂ amb imports vinculats a les millores. Més ajuts a més reducció de demanda i emissions.

4

Millorar la gestió de les obres de rehabilitació per comunitats de propietaris promovent la digitalització i professionalització de la seva gestió interna i creant un organisme que centralitzi tots els tràmits necessaris per a la gestió del procés de rehabilitació

des del seu inici fins a la seva conclusió que coordini a tots els agents implicats i faciliti la realització de tots els tràmits necessaris. A més cal implicar, mitjançant la signatura dels convenis oportuns als col·legis professionals, organitzacions empresarials i agents del sector en la gestió d'aquest procés, en qualitat de entitats col·laboradores de les administracions públiques, per tal de dinamitzar-lo aprofitant llurs recursos i sinergies.

5

Elaborar i divulgar guies i codis de bones pràctiques sobre rehabilitació que serveixin de guia als ciutadans, a les entitats financeres i als gestors de la rehabilitació.

6

Configurar les **convocatòries d'ajuts** a la rehabilitació amb un **caràcter obert i continuat**, superant les tradicionals convocatòries anuals, de manera que les sol·licituds s'anessin gestionant a mesura que s'anés dotant a la convocatòria de les successives aportacions de fons.

7

Exigir com a condició necessària per optar a qualsevol mena d'ajut a la rehabilitació que la comunitat de propietaris disposi de l'informe de la Inspecció Tècnica de l'Edifici, la Qualificació Energètica de l'Edifici i promoure, el '*Passaport de l'Edifici*'

8

Especificar a les llicències d'obres i assabentats, així com en els ajuts i el finançament l'equip tècnic responsable de l'obra i l'empresa –o empreses- contractada per a l'execució d'aquestes.

9

Modificar la redacció de la normativa reguladora de l'Impost del Valor Afegit (IVA) per evitar dubtes interpretatius especificant que tota intervenció en habitatge tributa al 10 %. I que, en el cas de projectes de millora energètica, aquests tributen al 4%.

10

Establir que els **ajuts a la rehabilitació** que millorin l'eficiència energètica **no tributin** com a renda a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

11

Recuperar la deducció per inversió en l'habitatge habitual de les quantitats satisfetes **per a la rehabilitació** a l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

12

Realitzar **una campanya continuada de sensibilització** ciutadana per promoure l'eficiència energètica i la millora dels habitatges basada en el conceptes de sostenibilitat, estalvi d'energia, habitatge saludable, cura de la salut, accessibilitat, confort i seguretat.

Càrrec	Nom
President	Francisco Gutiérrez Ferrández
Vicepresident	Joaquim Llansó Nores
Vocal	Ramon Arandes Renu
Vocal	Josep Gassiot Mata
Vocal	Pere Macías Arau
Vocal	Gonzalo Martín Borregón Boguña
Vocal	Maria Jesús Montoro Chiner
Vocal	M ^a Belén Noguera de la Muela
Vocal	Valentí Pich Rosell
Vocal	Ramon Serra Masip
Vocal	José Vicente Solano Salinas
Vocal	Ferran Travé Piqué
Vocal	Josep Túnica Buira
Vocal coordinador	Juan Manuel Manrique Gual
Secretari	Salvador Guillermo Viñeta
Secretari adjunt	Ignasi Puig Abós

Document elaborat pel Grup de Treball

**La rehabilitació d'edificis: el finançament
i la fiscalitat de les comunitats de propietaris**

Ponent	Josep Gassiot Mata Ferran Travé i Piqué
--------	--

Vocals	Aina Maragall Munar Josep A. Martínez Zaplana Josep Manel Marí Serra Miguel Martí Sargatal Carolina Mateo Marín Ramón Serra Massip Valentí Pich Rosell Ignasi Puig Abós
--------	--

Consell Assessor d'Infraestructures de Catalunya

Via Laietana, 32, 3a planta
08003 Barcelona
consellinfraestructures.cat
info@consellinfraestructures.cat
T. 93 467 52 86

Entitats fundadores



Entitats col.laboradores

