



CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE
ORGANIZACIONES EMPRESARIALES



**“LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA A TRAVÉS DE
UN CAMBIO EN LA REFORMA DE VIVIENDAS Y EN LA
REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS”**

2010



CONFEDERACIÓN ESPAÑOLA DE
ORGANIZACIONES EMPRESARIALES

LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA A TRAVÉS DE
UN CAMBIO EN LA REFORMA DE VIVIENDAS Y EN LA
REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

INDICE

		Pág.
1.	RESUMEN EJECUTIVO: SÍNTESIS DEL CONTENIDO DEL INFORME Y PRINCIPALES PROPUESTAS	5
2.	DIMENSIÓN DEL SECTOR EN GENERAL Y DE LA VIVIENDA EN PARTICULAR	13
3.	LA IMPORTANCIA DE LA REFORMA DE VIVIENDAS Y DE LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	17
4.	EL MARCO LEGAL	20
4.1.	Régimen jurídico anterior a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo	20
	a) Concepto de rehabilitación en la Ley del IVA	22
	b) Aplicación del tipo reducido	25
	c) Un supuesto concreto de aplicación del tipo reducido	26
	d) El tipo reducido en las ejecuciones de obras de albañilería.....	27
	e) Resolución administrativa en relación al concepto de rehabilitación en ejecuciones de obra consistentes en la reforma interior de vivienda cuya construcción esté ya terminada	30
	f) El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	32
	g) El Proyecto de Ley de Economía Sostenible	34
4.2.	Régimen jurídico posterior a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo	35
	a) Nueva deducción en el IRPF por obras de mejora en la vivienda habitual	35
	b) Ampliación del concepto de rehabilitación estructural en el IVA	37
	c) Reducción del tipo de gravamen aplicable a la renovación y reparación de viviendas particulares	38
	d) Ampliación del límite cuantitativo del precio de los materiales en las obras	39
5.	PROPUESTAS PARA LA MEJORA DE LA REGULACIÓN Y EL FOMENTO DE LA REFORMA DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS	40
5.1.	Propuestas en materia tributaria	40
5.2.	Propuestas en materia no tributaria	43
	a) Medidas a medio y largo plazo	43
	b) Medidas a corto plazo: un plan de choque	48

1.- RESUMEN EJECUTIVO: SÍNTESIS DEL CONTENIDO DEL INFORME Y PRINCIPALES PROPUESTAS

Dado que la actividad de la construcción es un **sector clave dentro de la economía española**, tanto por su importancia en la composición del PIB como por el efecto arrastre que origina sobre el resto de los sectores económicos, así como por el empleo -directo e indirecto- que genera, la CEOE entiende que el **impulso a las actividades ligadas a la reforma de viviendas y zonas comunes de los edificios supone una oportunidad** para lograr paliar, a corto plazo, las consecuencias de la caída del subsector de la edificación, mientras que **la mejor regulación de la rehabilitación empresarial de edificios** ayudará a sentar las bases para una mayor sostenibilidad de nuestra economía a medio y largo plazo, ya que sólo mediante la actuación de empresas promotoras de rehabilitación se podrá poner en valor y reutilizar para el crecimiento de las ciudades las zonas ya edificadas, evitando el consumo excesivo de nuevo suelo, aspecto que es clave para la sostenibilidad de la economía.

Por ello, **proponemos una serie de medidas encaminadas a fomentar las actuaciones de reforma y rehabilitación y a mejorar su regulación**, con especial referencia a la necesidad de la adopción de un Plan de choque.

PROPUESTAS EN MATERIA TRIBUTARIA

El régimen tributario actual, en relación a la posibilidad de la utilización del tipo reducido del 7 por ciento (8% a partir de junio de 2010) a las obras de reforma y rehabilitación, resulta desalentadora. Así lo evidencia la escasa utilización de estos beneficios fiscales por parte de los potenciales beneficiarios.

A pesar de la nueva regulación del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo sigue existiendo una dispersión terminológica. No parece lógico, desde el punto de vista de la seguridad jurídica, que se utilicen diferentes conceptos para una misma actuación según nos encontremos en el derecho administrativo, el derecho civil, o el fiscal o financiero. Así, existe una pluralidad de significados de las “obras de reforma o rehabilitación” en el Código Técnico de la Edificación, en la Ley de Ordenación de la Edificación, en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en la normativa fiscal. Este último caso, el de la normativa fiscal, es aún más grave al utilizar diferentes terminologías según nos encontremos en la regulación del Impuesto Sobre el Valor Añadido o en el Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas.

La normativa tributaria aplicable en esta materia sigue siendo mejorable de manera que para un satisfactorio desarrollo se debería evitar la hasta ahora interpretación restrictiva de estas normas por parte de la Administración Tributaria, por cuanto esta interpretación ha recortado las posibilidades de actuación de los particulares y empresarios más allá de lo que el propio texto legal y la normativa europea permitían.

En definitiva, se hace necesario y conveniente seguir introduciendo una serie de **mejoras en nuestro sistema tributario**, en línea con las propuestas que se apuntan a continuación.

I.- Unificación de definiciones de los términos de *obras de mejora, reparación y renovación de viviendas y rehabilitación de edificios*

El régimen jurídico anterior ha creado innumerables problemas de inseguridad jurídica, ya que con frecuencia se han aprobado normas (por ejemplo, la Ley de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones) que han introducido términos nuevos sin definirlos -como el de rehabilitación integral de edificios-, que años después han sido objeto de definición en el Código Técnico de Edificación. Como ejemplo más reciente, en sus propuestas para afrontar la crisis, el documento del Gobierno utilizaba el término “rehabilitación estructural”, sin definirlo.

Ahora, en el Real Decreto 6/2010 se ha definido de forma precisa el concepto de **rehabilitación**, dando un paso más, definiéndose cuáles son las **obras análogas a las obras de rehabilitación**, introduciendo y definiendo lo que son **obras conexas** a las obras de rehabilitación e incluso definiendo la nueva categoría de **obras de rehabilitación energética**. Sin embargo en este Real Decreto se ha dejado pasar una oportunidad para incluir una misma definición, tanto en el impuesto sobre el Valor Añadido como en el Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas, del concepto de reforma de vivienda. Así la modificación efectuada del I.R.P.F. se hace en términos de **obras de mejora en la vivienda habitual**, y la del IVA introduciendo el concepto de **obra de renovación o reparación**.

Por ello resulta conveniente la utilización de conceptos homogéneos y rigurosos que faciliten la distinción conceptual entre actividades promovidas por los propios usuarios finales de las obras, sujetos pasivos del IRPF y destinatarios del IVA, y actividades promovidas por empresas, cuyo objeto es devolver al mercado edificios o conjuntos de edificios una vez rehabilitados.

Del mismo modo establecer condiciones para que el IVA soportado lo sea al tipo reducido o para poder deducirlo totalmente, cobra pleno sentido si se trata de estimular las conductas de los particulares, que son los llamados a soportar el impuesto, dada su condición de usuarios finales, cuestión totalmente diferente si afecta a las empresas que promueven la rehabilitación de edificios, ya que para ellas el IVA debería tener carácter estrictamente neutral, como para todas las demás empresas.

II.- Ampliación de los casos en los que el tipo reducido de IVA es aplicable a las obras de mejora de vivienda, o a las obras de renovación y reparación, y a la rehabilitación de edificios.

Debería procederse a la reducción del tipo de IVA aplicable a la reforma de viviendas y a la rehabilitación de edificios en general, y en concreto en los siguientes aspectos y circunstancias:

- a. Para las obras de mejora en la vivienda habitual y para las ejecuciones de obra de renovación y reparación por **trabajos de electricidad, gas, fontanería, revestimientos, calefacción, climatización, pintura, sistemas de accesos, cerramientos, carpintería, domótica, mejora térmica y acústica, y tuberías aisladas** con independencia del coste de los materiales –aunque exceda del 33 por ciento del coste de las obras-.
- b. **Facultar a toda la cadena de instaladores y subcontratistas** para que puedan tributar todos al tipo reducido en la reforma de viviendas y zonas comunes de los edificios, y en la rehabilitación de éstos.
- c. Establecer que la **compra de materiales** para la reforma y rehabilitación también tribute al tipo reducido.
- d. **Eliminar el límite cuantitativo exigido a las obras de rehabilitación de edificios, -que hoy deben suponer un coste superior al 25 por ciento del precio del inmueble- y el límite cualitativo de la obligación de que más del 50 por ciento del presupuesto debe afectar a elementos estructurales,** ampliando así el espectro de obras sujetas al tipo reducido.
- e. Modificar la Ley del IVA para permitir la **aplicación del tipo súper reducido del 4 por ciento en servicios de mantenimiento de edificios.** Para determinar qué operaciones estarían sujetas al tipo súper reducido del 4%, bastaría exigir que los trabajos requirieran la obtención de algún tipo de permiso o autorización administrativa y llevarse a cabo en edificaciones destinadas principalmente a vivienda, lo que daría un tratamiento homogéneo en todo el territorio nacional.

III.- Equiparación fiscal para el promotor que no es usuario final.

Como se ha señalado, el IVA es un impuesto que grava directamente al consumidor final por lo que cuando el promotor sea el propietario del edificio o de la vivienda –incluyendo en este caso a las comunidades de propietarios- y tenga el carácter de consumidor final, debe soportar el IVA correspondiente.

Sin embargo en numerosas ocasiones el promotor es un empresario que no va a ser el destinatario final del inmueble pues su objeto social y fin empresarial es la adquisición de un edificio para su rehabilitación y devolución al mercado sin haberlo integrado en su patrimonio; esta es la razón por la que consideramos que se le debería aplicar el régimen del IVA sin limitaciones, como un eslabón más de la cadena del impuesto, en vez de la distorsionadora y poco igualitaria sujeción al régimen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

De esta manera se simplificarían los regímenes fiscales, se homogeneizarían obligaciones entre todos los intervinientes en el proceso de reforma o rehabilitación y se permitiría la deducción del IVA en todos los bienes y servicios utilizados para la rehabilitación del edificio, incorporando con ello a todos los agentes, por pequeños o esporádicos que sean, al sistema tributario del impuesto.

IV.-Considerar promotor de las obras de reforma de viviendas y de las zonas comunes de los edificios no sólo a los propietarios, sino **también a los inquilinos**, a efectos de aplicarles los mismos estímulos fiscales de toda clase.

V.- Eliminar la actual limitación de la aplicación de los estímulos fiscales sólo a las obras que se efectúen en edificios principalmente destinados a vivienda, para permitir gozar también de esos estímulos a las obras ejecutadas en oficinas y demás instalaciones de las PYMES.

VI.- Mantenimiento, más allá del año 2012, de las actuales deducciones fiscales en el IRPF por la reforma de la vivienda habitual.

PROPUESTAS EN MATERIA NO TRIBUTARIA

a) Medidas a medio y largo plazo

- En el **capítulo de las obras de reforma de viviendas** se propone:

- Generar ayudas dirigidas a fomentar la reforma y acondicionamiento de la vivienda que constituye el domicilio habitual.
- En colaboración con entidades financieras, instrumentar préstamos blandos y flexibles para la reforma de la vivienda, o vincularlos a los préstamos hipotecarios.
- Estimular el mantenimiento y reforma de viviendas propiedad de particulares cedidas en alquiler.
- Fijar procedimientos ágiles y simplificados para acogerse a este tipo de actuaciones a través de información directa y útil.
- Crear una oficina o “ventanilla única” que coordine, recabe y estructure toda la información referida a las ayudas públicas existentes, a la vez que ofrezca un servicio de asesoramiento y gestión administrativa en esta materia.
- Que las segundas residencias sean tomadas en consideración a la hora de la aplicación de las medidas propuestas.
- En el **capítulo de obras de reforma de zonas y elementos comunes de los edificios**, se propone:
 - Disponer ayudas específicas para la reforma de las zonas y elementos comunes de los edificios no incluidos en áreas de rehabilitación o renovación urbana, ofrecerlas a comunidades de vecinos cuyos edificios superen una antigüedad determinada y ampliar las ayudas a dichas obras cuando los edificios están en zonas urbanas degradadas (del mismo modo que el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación establece ayudas para los ARIS y los ARUS antes citados).
 - Incentivar a las comunidades de vecinos para que apuesten por la reforma de los elementos comunes de sus edificios, aplicando los criterios técnicos que mejoren su eficiencia energética.
 - Incentivar a las entidades financieras para la concesión de líneas de crédito para comunidades de propietarios que acometan actuaciones de reforma de viviendas y de zonas o elementos comunes de los edificios.

- En el **capítulo de la rehabilitación empresarial** se propone:
 - Incluir incentivos a la rehabilitación de edificios o a la reforma de viviendas destinadas al alquiler, en especial a los que no hayan sido incluidos en las actuaciones protegibles por el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (ARIS y ARUS).
 - Ayudas a la reforma de viviendas o rehabilitación de los edificios de especial valor histórico, cultural o turístico.
 - Crear planes estratégicos para los sectores implicados en la industria y el comercio de la construcción, orientados a fomentar el desarrollo de materiales eficientes y óptimos desde el punto de vista medioambiental y su inclusión en el mercado.
 - Acciones específicas de mejora de aislamiento acústico de fachadas de edificios situados en zonas expuestas a niveles muy elevados de ruido o en Zona De Situación Acústica Especial.
 - Fomento de los instrumentos de colaboración público-privada.
 - Debe dotarse a los promotores empresariales de los medios legales para lograr el desalojo forzoso (acompañados de las cautelas que sean necesarias y de la obligación de proporcionar el realojo) y en un plazo económicamente viable de los edificios que deban ser objeto de una rehabilitación importante.
 - Adaptación urgente de las normas de carácter técnico para permitir la viabilidad de la rehabilitación de inmuebles.
 - Ayudas a la Renovación Urbana y a la recuperación de espacios mediante las correspondientes obras de demolición y, en su caso, sustitución por nuevas edificaciones en zonas no protegidas o degradadas.
- **Medidas transversales:**
 - Resulta imprescindible disponer de un organismo público (Agencia, Instituto, Centro,...) aglutinador de la información y responsable del conocimiento del parque de vivienda, del análisis de las necesidades y de la promoción y potenciación de la rehabilitación, que procediera además a la unificación de criterios en materia de colaboración público-privada. Al respecto se propone la

creación de un Consejo Interterritorial, con participación de la CEOE.

- Hay que adaptar y flexibilizar la normativa técnica y urbanística a la realidad del parque edificado para hacer viable la reforma de las viviendas y la rehabilitación de los edificios.
- Establecer un sistema de inspecciones periódicas obligatorias con criterios claros para garantizar la eficiencia energética y la seguridad de las instalaciones a lo largo de toda su vida útil a través de la correspondiente rehabilitación de la instalación eléctrica de las viviendas y los edificios.
- Desarrollar planes de formación y especialización para trabajadores del sector de la construcción y de todos los sectores que participan en la cadena de valor.
- Establecer un sistema de ayudas basado en la claridad y sencillez de las condiciones de acceso y trámites.
- Eliminar la vinculación de las ayudas a la renta de los solicitantes.
- Incluir expresamente como beneficiarias de las medidas fiscales propuestas, las obras acometidas como consecuencia de la inspección técnica de edificios obligatoria a partir de los 30 años.
- Establecer unos porcentajes y límites máximos de las ayudas en concordancia con los precios de mercado de las actuaciones que se van a subvencionar.

b) Medidas a corto plazo: un plan de choque

Además de las propuestas a medio y largo plazo arriba referidas, desde CEOE se considera necesaria la adopción de medidas a corto plazo, cuya adopción no debiera demorarse en el tiempo. En concreto: **la adopción de un Plan de choque que permita paliar los efectos de la actual crisis fomentando la realización de reformas en viviendas, oficinas y locales comerciales, por parte de propietarios e inquilinos.**

Se precisa de un incentivo directo a la actividad de reforma, de manera similar a las medidas anti-cíclicas que se han tomado para ayudar a otros sectores, y que han tenido un indudable efecto positivo. Un sector de esta envergadura en términos de PIB, empleo y efecto arrastre debe ser merecedor de un Plan como el que a continuación se propone.

El Plan de choque tendría por objeto **estimular al consumidor para la ejecución de mejoras interiores** ligadas al acondicionamiento, confort, eficiencia y habitabilidad en sentido amplio, bajo criterios de adecuación al Código Técnico de Edificación (CTE), y las reglamentaciones de instalaciones aplicables (por ejemplo el RBET) mediante un modelo de incentivo a la reforma ágil, proactivo y flexible en los criterios de aplicación.

Supondría una subvención de un porcentaje del importe de las obras –entre el 15 y el 20% del mismo-, con un límite máximo a determinar, a abonar al consumidor en un plazo máximo de 100 días. Su vigencia sería anual y prorrogable en función de los resultados obtenidos.

Asimismo, debería preverse la posibilidad de que los referidos porcentajes se vieran incrementados en determinados supuestos tales como familias numerosas, familias monoparentales, etc.

Entre otros aspectos, permitiría:

- Generar **empleo** directo en el sector e indirecto en el de la industria de materiales de construcción.
- Fomentar la introducción de **liquidez** en el mercado.
- **Reconducir la economía sumergida** en el sector.
- **Recuperar el importe subvencionado** por la Administración.
- Incentivar la **demanda**.
- Generar **confianza** en la sociedad.

Por otro lado, se precisaría la puesta en marcha del **Plan Renove de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicación (ICT)**, para complementar las infraestructuras existentes, que tiene por objeto facilitar la adopción de las ventajas aportadas por las nuevas tecnologías a aquellos edificios que no estén preparados para ello, al tratarse de viviendas de construcción anterior a la publicación del Real Decreto 401/2003, de 4 de abril. De hecho, en estos momentos, se estima que, de las viviendas existentes en España, aproximadamente el 85% de ellas no disponen de Infraestructura Común de Telecomunicación y, por tanto, tienen restringido el uso y consumo de mayores y mejores equipamientos TIC.

2.- DIMENSIÓN DEL SECTOR EN GENERAL Y DE LA VIVIENDA EN PARTICULAR

La actividad de la construcción se considera uno de **los sectores clave** dentro de la economía española, tanto por su importancia en la composición del P.I.B. de España, como por el **efecto arrastre** que origina sobre el resto de los sectores económicos. El sector de la construcción afecta a un conjunto de actividades industriales y de servicios, ejerciendo un poderoso efecto en la actividad económica y en la creación de empleo directo e indirecto.

Desde que aparecieran los primeros efectos de la **crisis financiera** internacional en España, la economía nacional no ha experimentado una mera desaceleración como se proyectaba incluso a finales de 2008 cuando el desempleo rondaba el 11%, sino que está sufriendo una de las peores crisis de las últimas décadas.

La economía española comenzaba el año 2009 con datos de crecimiento poco alentadores y alcanzó la mayor desaceleración en el segundo trimestre de 2009 con una tasa interanual de decrecimiento del PIB del 4,2%. La leve recuperación del tercer trimestre consistió en rebajar al 4% la tasa de decrecimiento del PIB real. En términos intertrimestrales, el PIB pasó de decrecer al 1,1% a hacerlo al 0,3%. En cualquier caso, este ligero cambio de tendencia tuvo lugar en todas las ramas productivas excepto en el sector de la construcción. Así, los indicadores relativos a los últimos meses no revelan sino que el ajuste está en proceso, pero de una forma más relajada que anteriormente. Esto se deriva del estímulo de la obra civil en el marco del Fondo Local de Inversión para el Empleo, puesto que la inversión residencial sigue disminuyendo a un ritmo acelerado.

El sector de la construcción tiene un **peso relativo muy importante** en el conjunto de la economía española, que ha ido ganando importancia en la última etapa expansiva. Los últimos datos anuales disponibles correspondientes a 2008, muestran que el peso relativo del sector en el conjunto de la economía fue del 10,4%. Los últimos datos trimestrales disponibles corresponden al tercer trimestre de 2009, donde el sector en términos corrientes supone un 10,03% del PIB pm (datos corregidos de efectos estacionales y calendario).

Según la estimación del INE publicada anualmente en el Directorio Central de Empresas (DIRCE), en enero de 2009 había 441.956 **empresas constructoras** activas, lo que supone una disminución del 11,8% respecto a 2008 (501.056). Esta cifra supone que en España han desaparecido más de 59.000, con los efectos negativos que ello supone en el crecimiento y el empleo.

NÚMERO DE EMPRESAS CONSTRUCTORAS según CNAE-93			
		Empresas	% (total)
451	Preparación de obras	7.637	1,73%
452	Construcción general de inmuebles y obras de ingeniería civil	236.118	53,43%
453	Instalaciones de edificios y obras	95.292	21,56%
454	Acabado de edificios y obras	101.846	23,04%
455	Alquiler de equipo de construcción o demolición dotado de operarios	1.063	0,24%
Total		441.956	100%

En el siguiente cuadro se muestra el volumen de negocio en actividades de construcción según el tipo de obra ejecutada en el 2007, el cual alcanzó la cifra de 295.272,01 millones de euros. En dicho valor no se incluye el generado por la reventa de bienes y servicios adquiridos para vender de nuevo en el mismo estado que se adquirieron.

Como puede observarse, en ese año el volumen de negocio de la actividad de edificación era casi el 70% de toda la construcción, 2,25 veces superior al volumen de la ingeniería civil. Lo más destacado de este cuadro es la importancia en la facturación de la obra nueva residencial, que aporta casi el 50%.

Volumen de negocio en actividades de construcción según tipo de obra. Año 2007		
Tipología de obra	Valor en millones de euros	Porcentaje
Edificación	204.469,82	69,25
<i>Residencial</i>	146.477,96	49,61
Obra Nueva	125.115,29	42,37
Restauración y conservación	21.362,67	7,24
<i>No residencial</i>	57.991,86	19,64
Obra Nueva	42.231,95	14,30
Restauración y conservación	15.759,91	5,34
Ingeniería civil	90.802,19	30,75
Obra nueva	70.811,55	23,98
Restauración y conservación	19.990,64	6,77
Total	295.272,01	100,00

Fuente: Ministerio de Fomento

En este mismo sentido, debe señalarse que el valor de la producción interna de la construcción en términos nominales alcanzó en 2008 (año en que comienza a tener mayor incidencia la crisis económica) los 193.280 millones de euros, si bien resultó inferior en un 3,5 por ciento en términos nominales con respecto al 2007. No obstante, el crecimiento en términos reales sufrió un descenso más profundo con respecto al año anterior, al rebajar su ritmo de crecimiento desde un 4 por 100 alcanzado en 2007 hasta un -5,1 por 100 del último ejercicio. La pérdida de dinamismo afectó por igual a los dos grandes subsectores que componen el sector de la construcción, edificación y obra civil, aunque, dentro del primero de ellos, el segmento de edificación no residencial logró atenuar con respecto a los restantes sectores su tasa de descenso. Y a pesar de la ralentización sufrida por ambos sectores, el de obra civil mantuvo registros positivos y de relativa entidad en ese año.

PRODUCCIÓN INTERNA DE CONSTRUCCIÓN POR SUBSECTORES. PERIODO 1995 a 2009

(Porcentajes de variación interanual en términos reales¹)

	1.995	1.996	1.997	1.998	1.999	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006	2.007	2.008	2.009
Residencial	8,0	7,5	4,0	11,0	14,0	9,0	4,0	2,0	3,0	5,0	9,0	8,5	4,0	-13,5	-24,0
No residencial	2,1	-3,0	2,0	4,0	6,0	6,5	5,0	2,5	2,0	1,0	-1,0	1,0	2,5	-6,0	-13,5
Rehab. y mant.	8,0	5,0	4,0	2,5	4,0	2,5	4,5	5,0	3,0	2,5	4,0	4,0	3,0	-4,5	-11,0
EDIFICACIÓN	6,3	3,7	3,5	6,2	8,5	6,2	4,4	3,1	2,8	3,2	5,0	5,4	3,4	-9,1	-17,4
OBRA CIVIL	2,1	-12,0	-6,0	7,0	9,0	7,0	10,0	9,0	7,0	6,0	8,5	7,5	5,5	4,5	2,5
TOTAL	5,1	-0,9	1,0	6,4	8,7	6,4	5,8	4,6	3,9	4,0	6,0	6,0	4,0	-5,1	-11,0

Fuente: SEOPAN.

El sector de la edificación representó en 2008 el 71,7 por 100 del valor nominal total de la producción de construcción, frente a un 28,3 por 100 que suma la obra civil. Tales porcentajes, se vieron modificados sustancialmente en el año 2009 -hasta el presente- por la desfavorable coyuntura en el segmento residencial, mientras que a lo largo de todo el ciclo expansivo iniciado en 1998 se habían mantenido estables, y ello a pesar

¹ Informe Económico SEOPAN 2009

de un crecimiento más elevado en términos reales de la obra civil, y de una evolución de los precios de la edificación más acusada. De este modo nos encontramos con que, en 2009, el sector de la edificación representó el 66 % del valor nominal total de la producción de la construcción, mientras que la obra civil se situó en el 34%. Dentro del subsector de la edificación, el residencial es el que ha aportado un mayor porcentaje de producción al total, siendo hasta el 2008 superior incluso a la obra civil. No obstante, en 2009 fue la obra civil superior a la residencial, encontrándonos con un 27 por 100, seguido de rehabilitación y mantenimiento con un 24 por ciento y del 15 por ciento en la edificación no residencial.

Si, además, nos detenemos en el efecto que la crisis produce en la progresión de los indicadores de actividad, destaca el descenso de producción de cemento, que en Diciembre de 2009 presentaba un decrecimiento del 17,16% respecto Diciembre de 2008, con una producción neta de 1.731.498 toneladas, 358.780 menos que en el mismo mes de 2008. Los datos acumulados en el 2009 arrojaron un descenso del 30,46% respecto a la misma época del año anterior. La cifra acumulada en el año 2009 llegó a situarse en -12.819.573 toneladas producidas respecto a 2008. Respecto al consumo nacional, la disminución acumulada en el 2009 respecto al año anterior es del 32,92%, lo cual supone una reducción del consumo total de 14.054.285 toneladas menos².

Por último, y con el fin de evaluar el efecto de la crisis en el sector de la construcción, es necesario señalar que la tasa de paro sólo en el ámbito de materiales de la construcción se ha incrementado de un 6,87% (primer trimestre de 2008) a un 21,45% (cuarto trimestre de 2009).

Tasa de paro en el sector de materiales de la construcción

	Población Activa ³	Tasa de Paro
1T-2008	567.380	6,87%
2T-2008	559.999	7,36%
3T-2008	553.839	8,25%
4T-2008	519.913	10,87%
1T-2009	482.523	15,89%
2T-2009	441.249	20,12%
3T-2009	442.156	20,54%
4T-2009	409.799	21,45%

² Fuente: OFICEMEN

³ Datos extraídos de las siguientes ramas de actividad, según Encuesta de Población activa, con ponderación sectorial de CEPCO: Industrias Extractivas; Industria de la madera y del corcho; Industria química; Fabricación de productos de caucho y materias plásticas; Fabricación de productos minerales no metálicos; Metalurgia; Fabricación de productos metálicos excepto maquinaria; Construcción de maquinaria y equipo mecánico; Fabricación de maquinaria y material eléctrico; Producción y distribución de energía eléctrica, gas y agua; Comercio al por mayor; y Otras actividades empresariales.

3.- LA IMPORTANCIA DE LA REFORMA DE VIVIENDAS Y DE LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

El presente documento tiene como directriz fundamental hacer del impulso a las actividades ligadas a la reforma y a la rehabilitación una oportunidad para lograr paliar, a corto plazo, las consecuencias de la caída del subsector de la edificación y, a medio, sentar las bases para una economía sostenible de la actividad constructiva de reforma y rehabilitación.

Con carácter general, se propone la creación de un **único marco general** de fomento a la actividad de la Reforma de Viviendas y a la de Rehabilitación de Edificios, una mayor **simplicidad administrativa** de los procedimientos de ayuda y una amplia labor de **información** respecto a las diferentes ayudas y ventajas a las que pueden acogerse los destinatarios de las diferentes medidas.

Se trata de un gran subsector dinamizador de la actividad y de la economía local. Además, la ejecución directa de las obras de reforma y de rehabilitación a menudo la realizan pequeñas y medianas empresas muy vinculadas al territorio y a su tejido social, y se trata de una actividad intensiva en mano de obra. Por ello, una buena política pública de subvenciones e impuestos contribuirá a hacer más transparente un mercado que muy a menudo se ve abocado hacia la economía sumergida.

Las propuestas -en torno a la reforma de viviendas y a la rehabilitación de edificios- tratan de **dar respuesta a problemas de índole social, energético, medioambiental, industrial y modelo urbano**, todos ellos vinculados a la necesidad de minimizar los impactos económicos de la actual crisis, en el sentido de:

- **Valores sociales:** La reforma y rehabilitación pretenden:
 - Fomentar la creación de nuevos e importantes yacimientos de empleo en torno a las actividades de reforma y rehabilitación.
 - Incrementar la empleabilidad y especialización de los trabajadores desempleados.
 - Impulsar trabajos de mayor valor añadido, que incorporan un mayor grado de tecnología e innovación, ayudando a mejorar la productividad del sector.
 - Aumentar la satisfacción de los consumidores en un elemento básico como es la adecuación de la vivienda a sus expectativas vitales y a dotar de calidad de vida a los ciudadanos españoles.

- Reportar múltiples beneficios sociales: contribuye a dotar a las ciudades, a sus edificios y viviendas de las adecuadas condiciones de habitabilidad y sostenibilidad.
- Facilitar la actividad de las personas de movilidad reducida y la recuperación de los barrios degradados de nuestras ciudades.
- **Valores energéticos**: La reforma de viviendas y la rehabilitación de edificios deben orientarse hacia:
 - Incentivar la utilización de materiales, equipamientos y sistemas que incrementen el aislamiento térmico y acústico de la edificación y consigan un menor consumo energético de los edificios y viviendas.
 - Potenciar el empleo de energías renovables y sistemas de generación de energía limpia para las comunidades de vecinos.
 - Minimizar las emisiones de CO₂ vinculadas a los edificios.
 - Potenciar el uso de materiales de mayor calidad y vida útil.
 - Impulsar el empleo de equipos, materiales y sistemas eléctricos de bajo consumo.
 - Fomentar la utilización de sistemas de grifería y sanitarios de bajo consumo de agua potable.
- **Valores medioambientales**: La reforma de las viviendas y la rehabilitación de edificios ayudan a :
 - Generar un menor impacto sobre el medio ambiente, ya que no requiere de nuevos desarrollos urbanísticos, genera menos residuos y colabora con la ecoeficiencia de los edificios.
 - Disminuir el consumo de agua potable.
 - Disminuir el consumo energético y aumentar la eficiencia energética.
 - Impulsar el cumplimiento de los compromisos de Kyoto.
 - Concienciar a la sociedad sobre hábitos y modelos de consumo basados en la conciencia medioambiental.
 - Potenciar las energías renovables.
- **Valores industriales**: La reforma y rehabilitación fomentarán la aplicación de modelos de producción orientados al mercado y basados en criterios de mejora de la calidad y de respeto del medioambiente.

- **Valores urbanos:** La reforma de viviendas y la rehabilitación de edificios promoverán:
 - La adecuación del entorno urbano a las demandas de la población y de creación de actividad económica, social y cultural en el núcleo urbano.
 - Permitir la reducción de costes de creación de suelo, infraestructuras y equipamientos.
 - Converger con las directrices europeas de conservación de patrimonio y de la revitalización de los núcleos urbanos.

Finalmente, debe ponerse de manifiesto que **la reforma y rehabilitación constituyen una práctica muy habitual en los países de nuestro entorno, aspecto al que sería deseable pudiéramos equipararnos.**

4.- EL MARCO LEGAL

En el presente epígrafe, se procederá a analizar el complejo marco regulatorio actualmente existente en torno a la reforma de viviendas y a la rehabilitación de edificios, a fin de proceder en el apartado siguiente a la formulación de propuestas encaminadas tanto a la mejora de dicha regulación como al fomento de las actuaciones de reforma y rehabilitación.

Tras la entrada en vigor el pasado día 14 de abril del Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, se produce una modificación sustancial del hasta entonces régimen aplicable en materia de reforma y rehabilitación. Por ello, y en orden a proceder a un riguroso análisis acerca de la normativa existente en torno a esta materia, se ha considerado oportuno distinguir entre el régimen jurídico aplicable antes de la entrada en vigor del referido Real Decreto-Ley, y el aplicable posteriormente.

Si bien, antes de entrar en la referida distinción, debe ponerse de manifiesto que en la materia que nos ocupa resulta especialmente relevante la regulación del Impuesto que grava los productos -el Impuesto sobre el Valor Añadido- por su repercusión para el ciudadano por ser consumidor final de bienes y servicios y destinatario último de la política de reforma y rehabilitación. Además, dada la íntima relación entre el IVA y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados -este último con amplia capacidad normativa propia de los gobiernos autonómicos del llamado régimen común- sería conveniente coordinar las acciones tendentes a conseguir atenuar los márgenes de actuación que se dan en la práctica.

4.1. Régimen jurídico anterior a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo

El **Impuesto sobre el Valor Añadido** en general y su tipo previsto del 18 por ciento en particular, constituyen una variable estratégica para los agentes económicos que operan en la reforma de viviendas y en la rehabilitación de edificios. La importancia cuantitativa del tipo general del Impuesto justifica que la normativa española que lo regula, al igual que en la mayoría de países de la Unión Europea, disponga de unos beneficios fiscales al objeto de aminorar su impacto y fomentar determinados comportamientos que se consideran social y económicamente deseables.

Así, desde la entrada en vigor de la primera versión de la Ley del Impuesto, **la construcción y la rehabilitación** han disfrutado de unos determinados “beneficios fiscales”, al aplicar

el llamado “tipo reducido” del Impuesto (actualmente del 7 por ciento), o del “tipo súper reducido” (actualmente del 4 por ciento) para las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública.

Desde un punto de vista comparado, los diferentes países de la **Unión Europea** también utilizan “beneficios fiscales” en relación a la ejecución de obras de reforma y renovación de viviendas, dado su carácter de interés social, como pone en evidencia la Decisión 2000/185/CE del Consejo, de 28 de febrero, por la que se autoriza a los Estados miembros a aplicar el tipo reducido de IVA a algunos servicios de gran intensidad de mano de obra, de acuerdo con el procedimiento previsto en el apartado 6 del artículo 28 de la Directiva 77/388/CEE.

En principio se previó un período de 3 años de vigencia para esta medida; no obstante se ha ido prorrogando, la última vez en el Consejo de fecha 22 de Diciembre de 2008. En este sentido, diversas han sido las opciones nacionales que tienen alguna relación con este tema:

Reino de Bélgica: *“reparación y renovación de viviendas particulares de más de 5 años, excluidos los materiales cuando constituyen una parte significativa del valor del servicio suministrado.”*

República Francesa: *“reparación y renovación de viviendas particulares terminadas hace más de 2 años, excluidos los materiales cuando constituyan una parte significativa del valor del servicio suministrado”*

República de Italia: *“reparación y renovación de viviendas particulares, excluidos los materiales cuando constituyan una parte significativa del valor del servicio suministrado”*

Reino de los Países Bajos: *“obras de pintura y enyesado para la renovación y reparación en viviendas de más de 15 años, excluidos los materiales cuando constituyan una parte significativa del valor del servicio suministrado”*

República Portuguesa: *“reparación y renovación de viviendas particulares, excluidos los materiales cuando constituyan una parte significativa del valor del servicio suministrado”*

Reino Unido: *“reparación y renovación de viviendas particulares, excluidos los materiales cuando constituyan una parte significativa del valor del servicio suministrado”*

España sometió al tipo reducido, al amparo de esa Decisión, sólo los servicios de peluquería y *“los servicios de albañilería que tengan por objeto la reparación de viviendas particulares, excluidos los materiales cuando constituyan una parte significativa del valor del servicio suministrado.”*(artículo 91.Uno.2.15º de la Ley 37/1992, del IVA), sin mencionar el término “rehabilitación”, sino el de “reparación”, igual que los demás países, que, además, añaden el de “renovación”.⁴ Antes, ya estaban sometidas al tipo reducido las ejecuciones de obras de construcción y rehabilitación de edificios destinados principalmente a vivienda (art. 91.Uno.3.1º de dicha Ley). Sin embargo, dichos beneficios fiscales -previstos en la normativa del impuesto para fomentar la rehabilitación de edificios de viviendas o de viviendas individuales- no han cumplido con los objetivos deseados, introduciendo una fuerte inseguridad jurídica en la actividad, además de haberse detectado un importante desfase entre los trabajos que se ejecutan y la normativa fiscal.

A la vista de la redacción de los artículos transcritos y del concepto de “rehabilitación”, se observa el vacío que ha existido en la aplicación del tipo reducido, dejando fuera de su ámbito de aplicación, entre otros, los trabajos siguientes:

- Obras de reforma efectuadas por los inquilinos no propietarios.
- Obras de albañilería en las que los materiales excedan del 20 por ciento del coste total.
- Obras de reforma para PYMES y autónomos.
- Rehabilitación integral de edificios, incluidos elementos estructurales, que no se destinen a vivienda.
- Trabajos en general de pintura, electricidad, fontanería, carpintería, cerramientos, etc.

En este sentido, en España, la **Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido** (y sin perjuicio de las modificaciones efectuadas por el Real Decreto-Ley 6/2010, posteriormente analizadas) desarrolla diferentes aspectos que deben ser destacados:

a) Concepto de rehabilitación de edificios en la Ley del IVA.

Con carácter previo, hay que llamar la atención sobre el hecho de que para la legislación tributaria no ha existido el concepto de “reforma”, centrándose en el concepto de “rehabilitación”. Así ha resultado que ha existido un vacío en la legislación tributaria en la

⁴ El término inglés “rehabilitation” o el francés “réhabilitation” no son equivalentes a nuestro concepto de “rehabilitación”. Para referirse a la mejora de edificios usan el término “renovation”, que tiene la misma grafía en ambos idiomas.

aplicación del actual tipo reducido del 7 por ciento, ya que se aplica o a la rehabilitación casi integral de un edificio, una manzana o un barrio, con modificación estructural obligatoria, o a la obra doméstica de albañilería en vivienda.

Este concepto de “rehabilitación” se ha definido en el artículo 20. Uno de la Ley que regula las “exenciones en operaciones interiores”:

“artículo 20. Uno.

(...)

*22º. Las segundas y **ulteriores** entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.*

...

También a los efectos de esta Ley, las obras de rehabilitación de edificaciones son las que tienen por objeto principal la reconstrucción de las mismas mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25% del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

...”

(Ley 37/1992, de 28 de diciembre, IVA, BOE de 29 de diciembre. Artículo 20.Uno. 22º)

Es subrayable que, a efectos del impuesto, la definición de obras de rehabilitación transcrita se encuentra en un apartado de un artículo que hace referencia a la exención por las transmisiones de los edificios de “segunda mano”.

Así, para que las obras en edificaciones puedan definirse como de rehabilitación tienen que cumplir un **dobles requisito**: por un lado, de carácter cualitativo, y por otro, de carácter cuantitativo. Respecto al primer requisito, el **cualitativo**, las obras deben tener por objeto la reconstrucción de edificaciones mediante la consolidación y tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas. Y respecto al segundo, el

cuantitativo, el coste global de las operaciones de rehabilitación deberá exceder del 25 por ciento del precio del inmueble si ha sido construido en los dos últimos años, o del valor del inmueble si tiene más de dos años, eso sí, descontando del precio o del valor la parte proporcional correspondiente al suelo.

Pero, además, se introducen otros dos conceptos que deben ser resaltados: Para que unas obras sean calificadas como de rehabilitación, éstas pueden afectar tanto a la totalidad del edificio como a una parte, es decir, no se requiere de una intervención integral sobre el inmueble; por otro lado, la Ley relaciona el concepto de rehabilitación al de reconstrucción, indicando que las obras deben tener una cierta entidad, como pone en evidencia el hecho de que se requiera el requisito cuantitativo antes indicado y las referencias a actuaciones estructurales, habiéndose establecido en la consulta de la **Dirección General de Tributos V2081-08** lo siguiente:

...“las referidas ejecuciones de obra tributarán al tipo reducido del impuesto sólo cuando consistan principalmente en el tratamiento de los elementos estructurales de la edificación, de manera que si este tratamiento supone sólo una pequeña parte del presupuesto total de la ejecución, no cabe calificar la obra en su conjunto como “de rehabilitación” en los términos indicados por la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En consecuencia con todo lo indicado, esta Dirección General considera que las ejecuciones de obra consistentes en la reforma, readaptación, redistribución, mejora o reconstrucción de edificaciones cuya construcción ya esté terminada, que no tenga única o principalmente por objeto el tratamiento o consolidación de elementos estructurales de la edificación (estructuras, cubiertas, fachadas o análogas), no se considerarán de rehabilitación a efectos de lo previsto en la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, con independencia de que el coste de dichas obras exceda del 25 por 100 del precio de adquisición o verdadero valor de la edificación. Se entenderá que las obras consisten única o principalmente en la consolidación o tratamiento de elementos estructurales de la edificación cuando más del 50 por ciento del coste de las obras totales corresponde a estas operaciones.”

La cuestión ha sido conflictiva desde la entrada en vigor del Impuesto en 1986, como evidencia el gran número de pronunciamientos administrativos que se han producido. La autoridad tributaria, a través de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria y de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda, ha ido evacuando

múltiples respuestas a consultas sobre el concepto de rehabilitación en relación al Impuesto sobre el Valor Añadido, puesto que la diferencia de nueve puntos -aplicar el 7 o el 16 por ciento de tipo impositivo- realza la importancia de la cuestión. Pero también porque en muchas ocasiones los sujetos pasivos del Impuesto deben repercutirlo sobre los consumidores finales, que han de soportar directa y definitivamente la carga del Impuesto.

b) Aplicación del tipo reducido del 7% (8% a partir de junio de 2010).

Se prevé la aplicación del tipo reducido del 7 por ciento, frente al general del 16 por ciento, en la siguiente operación:

“Uno. Se aplicará el tipo del 7% a las operaciones siguientes:

....

3. Las siguientes operaciones:

*1.º Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista que tengan por objeto la construcción o **rehabilitación de edificaciones** o partes de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.*

*Se considerarán **destinadas principalmente a viviendas** las edificaciones en las que, al menos el 50 por 100 de la superficie construida, se destine a dicha utilización.*

(...)”

(Ley 37/1992, de 28 de diciembre, IVA, BOE de 29 de diciembre. Artículo 91.Uno. 3.1º.3.)

Desde la entrada en vigor del Impuesto en el año 1986, la rehabilitación de edificaciones destinadas principalmente a viviendas se ha beneficiado del tipo reducido del Impuesto, dentro de una política tendente a fomentar la construcción y rehabilitación de viviendas a través de la reducción del gravamen que soportan los promotores empresariales o los individuales, siendo **requisitos necesarios** para disfrutar del referido beneficio fiscal:

1. Las ejecuciones de obra deben afectar a la estructura, fachada, cubierta y análogas. Dada la variedad de servicios industriales que concurren en la construcción de un edificio, se ha generado un prolijo número de consultas

sobre la cuestión, no pudiéndose aplicar el tipo reducido a los servicios profesionales, los estudios geotécnicos y pruebas de materiales, la ejecución de un plan de seguridad, los servicios de bombeo de hormigón, etc.

2. La ejecución de obras debe estar directamente formalizada entre el promotor y el contratista. El promotor, como hemos indicado, puede ser empresarial o individual.

El concepto de promotor, erróneamente al parecer de muchos, ha quedado asimilado a la figura de propietario del edificio o parte del mismo que se rehabilita, en vez de tener en cuenta el concepto de la Ley de Ordenación de la Edificación o el de la Ley Reguladora de la Subcontratación en el Sector de la Construcción (Ley 32/2006, de 18 de octubre), que en su art. 3.a) determina de manera simple y concisa que es promotor “cualquier persona física o jurídica por cuenta de la cual se realice la obra”.

Por otra parte, se aplica el tipo del 7 por ciento a las obras de instalación de un ascensor en edificios destinados a viviendas, siempre y cuando tales obras se realicen durante la fase de rehabilitación de las viviendas y sean consecuencia de contratos formalizados directamente entre el rehabilitador y el instalador. En otro caso, sería de aplicación el tipo del 16 por 100.

3. La ejecución de obras debe tener por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones o parte de las mismas destinadas principalmente a viviendas, incluidos los locales, anejos, instalaciones y servicios complementarios en ellos situados.

Consecuentemente, sólo se puede aplicar el tipo reducido en un edificio de viviendas en fase de construcción o rehabilitación ya que en las reparaciones posteriores no podría aplicarse el tipo reducido, al menos por este concepto, pues solamente podrían beneficiarse del tipo reducido, en su caso, las obras de albañilería.

Debe entenderse por “partes” de una edificación las que sean susceptibles de actuaciones parciales de rehabilitación por permitir un uso autónomo del resto de la edificación, pero no los diferentes elementos constructivos (tabiques, techos, etc.)

c) Un supuesto concreto de aplicación del tipo reducido.

También está prevista la aplicación del tipo reducido del 7 por ciento en las ventas **con instalación de armarios de cocina**:

“2º Las ventas con instalación de armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados para las edificaciones a que se refiere el número 1º anterior, que sean realizadas como consecuencia de contratos directamente formalizados con el promotor de la construcción o rehabilitación de dichas edificaciones.”

(Ley 37/1992, de 28 de diciembre, IVA, BOE de 29 de diciembre. Artículo 91.Uno. 3.2º)

La Ley 54/1999 de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2000, contempló expresamente la aplicación del tipo reducido a las **ventas con instalación de armarios de cocina y de baño y de armarios empotrados** para las edificaciones, con la condición de que se produjera por la relación directa entre el promotor de la rehabilitación y los suministradores de estos productos.

Resulta relevante recordar que, desde la entrada en vigor del Impuesto hasta la entrada en vigor de esta nueva redacción en el año 2000, se produjeron pronunciamientos dispares por parte de los diferentes gestores de la administración tributaria acerca de si debía aplicarse o no el tipo reducido a estos productos. Al modificarse la Ley, con esta redacción tan contundente y explícita, se resolvieron definitivamente las dudas e indefiniciones existentes en este ámbito.

d) El tipo reducido en las ejecuciones de obras de albañilería.

Sin perjuicio de ser ésta una de las materias específicamente modificadas por el Real Decreto-Ley 6/2010, también estaba prevista la aplicación del actual tipo reducido del 7 por ciento en:

*“15.º **Ejecuciones de obras de albañilería** realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:*

a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obras cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

b) Que la construcción o **rehabilitación de la vivienda** a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de éstas últimas.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 20 por 100 de la base imponible de la operación.

(...)”

(Ley 37/1992, de 28 de diciembre, IVA, BOE de 29 de diciembre. Artículo 91.Uno. 2.15º)

Dicha regulación contrastaba con la evidente voluntad de muchos Estados miembros de la Unión Europea de aplicar el tipo reducido nacional a un concepto más amplio y extenso como el de “reparación y renovación” de viviendas.

La aplicación en España del actual tipo reducido del 7% en las ejecuciones de obra de albañilería, a partir del 1 de Enero de 2000, constituyó una de las novedades más remarcables en lo que respecta a la cuestión que estamos estudiando.

Si bien, la utilización de un concepto extraño en la normativa del Impuesto como es el de “albañilería” introdujo problemas prácticos en su aplicación, generando un número importante de consultas con sus respectivas respuestas, resueltas tanto por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria como por la Dirección General de Tributos.

Transcribimos a continuación algunas precisiones conceptuales establecidas por las consultas a la Dirección General de Tributos, al objeto de valorar la importancia y el alcance de esta disposición:

1. Que **sean ejecuciones de obras de albañilería**, entendidas según la definición dada por el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española: *“el arte de construir edificios u obras en que se empleen según los casos, ladrillos, piedras, cal, arena, yeso u otros materiales de albañilería”*

De acuerdo con esta definición, por ejemplo, los trabajos de pocería sí tendrían la consideración de “obras de albañilería”. En cambio, no serían ejecuciones de obra de albañilería las realizadas en instalaciones de viviendas, como por ejemplo, las ejecuciones de obra de electricidad, gas, fontanería, calefacción

y carpintería.

2. **Realizadas en edificios o partes de las mismas destinadas a viviendas.**
3. **Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.** El destinatario debe ser el propietario que usa la vivienda o bien el arrendatario de la misma. Los locales comerciales no pueden beneficiarse del tipo reducido, ni las viviendas arrendadas cuando contrate las ejecuciones de obras el propietario no usuario.

Sin embargo debe tenerse en cuenta que, conforme a la normativa del Impuesto, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obras cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

De esta manera siempre que un empresario que ejecuta las obras facture a otro empresario o entidad mercantil, no se podrá aplicar el tipo reducido del 7%.

4. Que la construcción o **rehabilitación** de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de éstas últimas.
5. Que la empresa que ejecute las obras **no aporte materiales** para su ejecución o, en el caso de que los aporte, **su coste no exceda del 20 por ciento de la base imponible** de la operación.

Ésta ha sido la interpretación que la Agencia Tributaria ha dado al concepto de *“materiales cuando constituyan una parte significativa del valor del servicio”* establecido en la normativa europea. Con ello queda patente el criterio errático establecido, ya que como antes habíamos señalado, mientras que es necesario que la rehabilitación “estructural” para considerarla significativa debe de superar el 50 por ciento del coste de las obras, por otro, en el caso de las obras de albañilería, se limitaba el concepto de “significativo” al 20 por ciento del coste de las obras.

Eso sí, no tendrían la referida consideración de “materiales aportados” aquellos bienes utilizados como medios de producción por el empresario que ejecuta la obra de albañilería para la realización de la misma y que no se incorporan materialmente al edificio a que la obra se refiere, tales como maquinaria,

herramientas, etc. En particular, no tendrían la consideración de “materiales aportados” los andamios que el empresario que ejecuta la obra de albañilería utiliza para la realización de la misma; es decir, que estos elementos no se contabilizan para el cálculo del tope del 20%.

Otra cuestión que ha resultado especialmente debatida es qué tipo hay que aplicar cuando un empresario ejecuta obras de albañilería, **al tiempo que presta otros servicios**, como, por ejemplo, el de pintura. En este sentido, el planteamiento de la DGT en la Consulta 0531/2002 vino a ser fundamentalmente el siguiente:

“...En el supuesto de que el mismo empresario realizase para la comunidad consultante ejecuciones de obra de albañilería a las que resultase aplicable el tipo reducido del 7 por 100 previsto en el artículo 91.uno.2.15 de la Ley 37/1992 porque concudiesen los requisitos exigidos para ello en dicho precepto, y otras ejecuciones de obra (por ejemplo, pintura) que debiesen tributar por el tipo general del 16 por 100 previsto en el artículo 90.uno de dicha Ley, y algún concepto integrante de la contraprestación de tales ejecuciones de obra afectase de manera conjunta a ambas, como ocurriría en el supuesto en el que uno de los conceptos que emplease el empresario que realiza ambas clases de obras para cuantificar la contraprestación de las mismas fuese el de utilización de un andamio empleado indistintamente en la realización de las dos, dicho empresario deberá imputar la cantidad fijada por dicho concepto, en una parte, a la contraprestación correspondiente a las obras de albañilería y, en otra parte, a la contraprestación correspondiente al otro tipo de obras. Dicha imputación deberá efectuarse atendiendo a criterios fundados y teniendo en cuenta las características de las dos citadas clases de obras (por ejemplo, importancia relativa de las mismas, tiempo de utilización efectiva del andamio en cada una de ellas, etc.).”

e) Resolución administrativa en relación al concepto de rehabilitación en ejecuciones de obra consistentes en la reforma interior de vivienda cuya construcción esté ya terminada.

Las resoluciones administrativas publicadas en el BOE posteriores a la inmediata entrada en vigor de la Ley del Impuesto, no resultan habituales. Es, a nuestro entender, muy significativo un pronunciamiento de la Resolución de 5 de marzo de 1997 de la Dirección General de Tributos de las características y tenor literal siguientes:

“Considerando que, de lo preceptuado por la Ley y aclarado en las referidas resoluciones vinculantes resulta que, con independencia del coste de las reparaciones o reconstrucciones y su relación con el valor del edificio, para que dichas operaciones tengan la consideración de «rehabilitación» a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido, es necesario que cumplan el requisito señalado por el precepto, a saber, que consistan en la consolidación o tratamiento de elementos estructurales de la edificación (estructuras, fachadas, cubiertas o elementos estructurales análogos), de manera que las operaciones de reacondicionamiento, mejora o reforma de la vivienda, por elevado que sea el importe de su coste, no tendrán el carácter de «rehabilitación» a efectos del referido impuesto: Tal ocurrirá con las obras consistentes en la redistribución del espacio interior, cambio o modernización de instalaciones de fontanería, calefacción, electricidad, gas, solado, alicatado, carpintería, bajada de techos, etc.

En cuanto a las ejecuciones de obra complejas, en las que junto a las referidas operaciones se realizan, asimismo, tareas de tratamiento y consolidación de elementos estructurales, debe tenerse en cuenta el objetivo perseguido con el beneficio fiscal, por lo que una interpretación recta de la norma debe llevar a entender que las referidas ejecuciones de obra tributarán al tipo reducido del impuesto sólo cuando consistan principalmente en el tratamiento de los elementos estructurales de la edificación, de manera que, si este tratamiento supone sólo una pequeña parte del presupuesto total de la ejecución, no cabe calificar la obra en su conjunto como «de rehabilitación» en los términos indicados por la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En consecuencia con todo lo indicado, esta Dirección General considera que las ejecuciones de obra consistentes en la reforma, readaptación, redistribución, mejora o reconstrucción de edificaciones cuya construcción ya esté terminada, que no tengan única o principalmente por objeto el tratamiento o consolidación de elementos estructurales de la edificación (estructuras, cubiertas, fachadas o análogas), no se considerarán de rehabilitación a efectos de lo previsto en la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, con independencia de que el coste de dichas obras exceda del 25 por 100 del precio de adquisición o verdadero valor de la edificación.

Por tanto, el tipo impositivo aplicable a las referidas operaciones en el Impuesto sobre el Valor Añadido será de general del 16 por 100.”

En conclusión, la Dirección General, pretendió así evitar o imposibilitar la aplicación del tipo reducido en la mayoría de las obras desarrolladas en el “espacio interior” de las viviendas.

f) El impuesto sobre la Renta de las personas físicas

Sin perjuicio de la introducción de la Disposición adicional vigésimo novena en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“Deducción por obras de mejora en la vivienda habitual”) en virtud del Real Decreto-Ley 6/2010, cabe señalar:

El **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas** también ha sido utilizado para aliviar la carga de los adquirentes de vivienda habitual y la de los contribuyentes que efectuaban obras de reforma o reparación de su vivienda habitual, sin que ni la ley ni el reglamento del impuesto exijan la condición de propietario de la vivienda del promotor de esas obras, quizá por entender que, dada la temporalidad de los arrendamientos, será difícil que sea el inquilino el promotor de dichas obras.

Hasta ahora, el art. 68, 1.1º de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, permite una deducción *“del 7,5 % de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición **o rehabilitación de la vivienda** que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.*

La base máxima de esta deducción será de 9.015 euros anuales y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre (RCL 2003, 2651), de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma.”

Más adelante, el mismo artículo sigue diciendo:

*“4º También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes que efectúen **obras e instalaciones de adecuación en la misma, incluidos***

los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes especialidades: (...)

c) La vivienda debe estar ocupada por cualquiera de las personas a que se refiere el párrafo anterior **a título de propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario.**

d) La base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada en el número 1º anterior, será de 12.020 euros anuales.

e) El porcentaje de deducción será el 10 por 100.

(...)

g) Tratándose de **obras de modificación de los elementos comunes del edificio** que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, así como las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad, podrán aplicar esta deducción además del contribuyente a que se refiere la letra b) anterior, los contribuyentes que sean copropietarios del inmueble en el que se encuentre la vivienda.”

Por su parte, el reglamento del impuesto (aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 marzo) establece, en su art. 55.5, las condiciones para que la deducción sea aplicable:

“5. A los efectos previstos en el artículo 68.1.1º de la Ley del Impuesto **se considerará rehabilitación de vivienda** las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio (RCL 2005, 1493), por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

b) Que tengan por objeto principal la **reconstrucción de la vivienda** mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por 100 del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará

del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.”

Hay que resaltar que la remisión que se hace en la letra a) del precepto al Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, **ha quedado obsoleta**, pues ahora el vigente es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado por Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, que crea unas figuras de protección distintas.

Por ello, según el tenor de dicho precepto, y sin perjuicio de lo que posteriormente se señalará respecto al Real Decreto-Ley 6/2010, **sólo las actuaciones protegidas por el citado Plan de Vivienda, podrían disfrutar del derecho a efectuar esas deducciones**. Por ello, se impone corregir ese defecto, ya que en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible (artículo 113) se reproduce en lo esencial el texto del art. 68 de la ley del IRPF vigente antes transcrito; pero si no se modifica **simultáneamente** el reglamento del impuesto, el nuevo precepto sería mucho más restrictivo que el actual, ya que contiene una limitación de la base imponible del contribuyente, lo que no ocurre en el precepto vigente, además de no poderse extender a todas las actuaciones de rehabilitación que el Propio Plan de Vivienda vigente considera protegibles.

g) El Proyecto de Ley de Economía Sostenible

La rehabilitación es una actividad que tiene varios grados de intensidad, cuyos promotores son distintos. En el caso de las pequeñas operaciones individuales (reforma de cuartos de baño, limpieza de fachadas, cerramientos, arreglo de cubiertas, etc.) el promotor de la rehabilitación es el propio consumidor final (el dueño de la vivienda o la comunidad de propietarios); en ese caso, no hay razón fiscal para exonerarle del IVA, aunque pueda haber razones económicas para aplicarle, como se viene haciendo en Europa desde hace años, un tipo reducido. En demasiadas ocasiones, además, esas pequeñas obras, especialmente en épocas de crisis, son campo abonado para el florecimiento de la economía sumergida.

En el caso de las grandes operaciones de remodelación de barrios, los promotores deben ser las administraciones públicas, pues sólo ellas disponen de la competencia legal necesaria para coordinar todos los factores afectados: viario, servicios urbanísticos, expropiaciones, etc.

En el caso intermedio, que es el común en Europa y razón por la que las cifras en volumen de negocio son tan importantes en los países punteros, los promotores de la rehabilitación son empresas, que no limitan su acción a una sola vivienda, sino que la unidad de actuación es **el edificio completo**; y que suelen actuar dentro del campo de la

legalidad en vez de en el de la economía sumergida. Y para que las empresas participen en la operación, hoy poco desarrollada, es preciso poner las condiciones que permitan a las empresas promotoras una actuación dotada de plena seguridad jurídica y de igualdad de trato con otras posibles actividades de esas empresas.

Ello implica la necesidad de dotar a la actividad de **neutralidad fiscal**: es decir, que tanto la compra del material de base –el edificio- como todo el resto de los bienes y servicios que se incorporan al edificio, hasta su devolución al mercado, esté sometido al mismo régimen fiscal que las demás empresas, tributando sólo por IVA y no por ITP, y sin que esa tributación esté sometida a ninguna restricción a la deducibilidad del IVA soportado, como ocurre actualmente; restricción que debe ser eliminada por completo, porque **la empresa** promotora no es el destinatario final, de modo que no puede ser sujeto gravado por el tributo.

Todo ello significa que la tramitación de dicho Proyecto de Ley de Economía Sostenible debería ser aprovechada para introducir más ortodoxia en los impuestos que gravan la actividad, enmendándolo en el sentido propuesto en este documento.

4.2. Régimen jurídico posterior a la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo

El pasado 14 de abril entra en vigor el Real Decreto-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo cuyo capítulo I (“Medidas en materia de rehabilitación de vivienda”), en sus artículos 1 y 2, procede a una modificación sustancial del régimen antes expuesto, toda vez que introduce una nueva deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por obras de mejora en la vivienda habitual, amplía el concepto de rehabilitación estructural en la Ley del IVA, y modifica el tipo aplicable a la renovación y reparación de viviendas particulares.

a) Nueva deducción en el IRPF por obras de mejora en la vivienda habitual

El Real Decreto-Ley añade una disposición adicional vigésimo novena en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, reguladora del IRPF, por la que se introduce una deducción por obras de mejora en la vivienda habitual.

Así, se establece que **los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 53.007,20 euros anuales, podrán deducirse el 10 por ciento** de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley y hasta el 31 de diciembre de 2012 por las obras realizadas durante dicho período en la vivienda habitual o en el edificio en la que ésta

se encuentre, **siempre que tengan por objeto** la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda habitual del contribuyente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras que se realicen en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

La **base máxima anual de esta deducción** será de:

- 4.000 euros anuales, cuando la base imponible sea igual o inferior a 33.007,20 euros anuales.
- 4.000 euros anuales menos el resultado de multiplicar por 0,2 la diferencia entre la base imponible y 33.007,20 euros anuales, cuando la base imponible esté comprendida entre 33.007,20 y 53.007,20 euros anuales.

Las cantidades satisfechas en el ejercicio no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes. A tal efecto, cuando concurren cantidades deducibles en el ejercicio con cantidades deducibles procedentes de ejercicios anteriores que no hayan podido ser objeto de deducción por exceder de la base máxima de deducción, el límite anteriormente indicado será único para el conjunto de tales cantidades, deduciéndose en primer lugar las cantidades correspondientes a años anteriores.

En ningún caso, la base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que ésta sea de aplicación podrá exceder de 12.000 euros por vivienda habitual. Cuando concurren varios propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el citado límite de 12.000 euros se distribuirá entre los copropietarios en función de su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble.

En ningún caso darán derecho a la aplicación de esta deducción, las cantidades satisfechas

por las que el contribuyente practique la deducción por inversión en vivienda habitual a que se refiere el artículo 68.1 de esta ley.

Finalmente, y a fin de reconducir la creciente economía sumergida, se señala que la base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. **En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.**

b) Ampliación del concepto de rehabilitación estructural en el IVA

El Real Decreto-Ley modifica la redacción de la letra B) del número 22º del apartado uno del artículo 20 de la Ley del IVA, ampliándose el concepto de rehabilitación estructural a través de una definición de las “obras análogas” y las “obras conexas”.

Así, a efectos de aplicación de la Ley del IVA, **se consideran obras de rehabilitación de edificaciones** las que reúnan los siguientes requisitos:

1.º Que su objeto principal sea la reconstrucción de las mismas, entendiéndose cumplido este requisito **cuando más del 50 por ciento del coste total del proyecto de rehabilitación** se corresponda con obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas o con obras análogas o conexas a las de rehabilitación.

2.º Que el coste total de las obras a que se refiera el proyecto exceda del 25 por ciento del precio de adquisición de la edificación si se hubiese efectuado aquélla durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo.

A efectos de aclarar los requisitos indicados, el Real Decreto-Ley procede a la **definición de “obras análogas” y “obras conexas”**.

Así, se entiende por **“obras análogas”** a las de rehabilitación:

- a) Las de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.

- b) Las de refuerzo o adecuación de la cimentación así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- c) Las de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- d) Las de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- e) Las de instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por discapacitados.

Se consideran “**obras conexas**” a las de rehabilitación las que se citan a continuación cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisociable y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada:

- a) Las obras de albañilería, fontanería y carpintería.
- b) Las destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios.
- c) Las obras de rehabilitación energética. Entendiéndose por tales las destinadas a la mejora del comportamiento energético de las edificaciones reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.

c) Reducción del tipo de gravamen aplicable a la renovación y reparación de viviendas particulares

Con efectos desde la entrada en vigor del Real Decreto-Ley y vigencia **hasta el 31 de diciembre de 2012**, se modifica el número 15º del apartado uno.2 del artículo 91 de la Ley del IVA, **permitiéndose la aplicación del tipo impositivo reducido para las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas**, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

- b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.
- c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 33 por ciento de la base imponible de la operación.

d) Ampliación del límite cuantitativo del precio de los materiales en las obras

A efectos de tributación del tipo reducido, el coste de los materiales no debe exceder del 33% de la base imponible de la operación.

5.- PROPUESTAS PARA LA MEJORA DE LA REGULACIÓN Y EL FOMENTO DE LA REFORMA DE VIVIENDAS Y REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS

El Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo ha supuesto un importante avance en la regulación de este tipo de actividades habiendo recogido reivindicaciones clásicas del sector como la modificación de la Ley del IVA en lo relativo al concepto de rehabilitación estructural, la introducción del nuevo concepto de “reparación y renovación”, el mantenimiento de las deducciones por obras en la vivienda habitual o el fomento de la lucha contra la economía sumergida en este subsector impidiendo el pago en metálico de las mismas si se pretende obtener la deducción fiscal.

No obstante para seguir avanzando en el desarrollo del sector y para el fomento de esta actividad con utilización intensiva de mano de obra desde CEOE se proponen las siguientes medidas:

5.1. PROPUESTAS EN MATERIA TRIBUTARIA

El régimen tributario actual, en relación a la posibilidad de la utilización del tipo reducido del 7 por ciento (8% a partir de junio de 2010) a las obras de reforma y rehabilitación, resulta desalentadora. Así lo evidencia la escasa utilización de estos beneficios fiscales por parte de los potenciales beneficiarios.

A pesar de la nueva regulación del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo sigue existiendo una dispersión terminológica. No parece lógico, desde el punto de vista de la seguridad jurídica, que se utilicen diferentes conceptos para una misma actuación según nos encontremos en el derecho administrativo, el derecho civil, o el fiscal o financiero. Ya hemos puesto de manifiesto la pluralidad de significados de las “obras de reforma o rehabilitación” en el Código Técnico de la Edificación, en la Ley de Ordenación de la Edificación, en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y en la normativa fiscal. Este último caso, el de la normativa fiscal, es aún más grave al utilizar diferentes terminologías según nos encontremos en la regulación del Impuesto Sobre el Valor Añadido o en el Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas.

La normativa tributaria en relación al tema que nos ocupa sigue siendo mejorable de manera que para un satisfactorio desarrollo se debería evitar la hasta ahora interpretación restrictiva de estas normas por parte de la Administración Tributaria, por cuanto esta interpretación ha recortado las posibilidades de actuación de los particulares y

empresarios más allá de lo que el propio texto legal y la normativa europea permitían.

En definitiva, se hace necesario y conveniente seguir introduciendo una serie de **mejoras en nuestro sistema tributario**, en línea con las propuestas que se apuntan a continuación.

I.- Unificación de definiciones de los términos de *obras de mejora, reparación y renovación* de viviendas y rehabilitación de edificios

El régimen jurídico anterior ha creado innumerables problemas de inseguridad jurídica, ya que con frecuencia se han aprobado normas (por ejemplo, la Ley de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones) que han introducido términos nuevos sin definirlos -como el de rehabilitación integral de edificios-, que años después han sido objeto de definición en el Código Técnico de Edificación. Como ejemplo más reciente, en sus propuestas para afrontar la crisis, el documento del Gobierno utilizaba el término “rehabilitación estructural”, sin definirlo.

Ahora, en el Real Decreto 6/2010 se ha definido de forma precisa el concepto de **rehabilitación**, dando un paso más, definiéndose cuáles son las **obras análogas a las obras de rehabilitación**, introduciendo y definiendo lo que son **obras conexas** a las obras de rehabilitación e incluso definiendo la nueva categoría de **obras de rehabilitación energética**. Sin embargo en este Real Decreto se ha dejado pasar una oportunidad para incluir una misma definición, tanto en el impuesto sobre el Valor Añadido como en el Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas, del concepto de reforma de vivienda. Así la modificación efectuada del I.R.P.F. se hace en términos de **obras de mejora en la vivienda habitual**, y la del IVA introduciendo el concepto de **obra de renovación o reparación**.

Por ello resulta conveniente la utilización de conceptos homogéneos y rigurosos que faciliten la distinción conceptual entre actividades promovidas por los propios usuarios finales de las obras, sujetos pasivos del IRPF y destinatarios del IVA, y actividades promovidas por empresas, cuyo objeto es devolver al mercado edificios o conjuntos de edificios una vez rehabilitados.

Del mismo modo establecer condiciones para que el IVA soportado lo sea al tipo reducido o para poder deducirlo totalmente, cobra pleno sentido si se trata de estimular las conductas de los particulares, que son los llamados a soportar el impuesto, dada su condición de usuarios finales, cuestión totalmente diferente si afecta a las empresas que promueven la rehabilitación de edificios, ya que para ellas el IVA debería tener carácter

estrictamente neutral, como para todas las demás empresas.

II.- Ampliación de los casos en los que el tipo reducido de IVA es aplicable a las obras de mejora de vivienda, o a las obras de renovación y reparación, y a la rehabilitación de edificios.

Debería procederse a la reducción del tipo de IVA aplicable a la reforma de viviendas y a la rehabilitación de edificios en general, y en concreto en los siguientes aspectos y circunstancias:

- a. Para las obras de mejora en la vivienda habitual y para las ejecuciones de obra de renovación y reparación por **trabajos de electricidad, gas, fontanería, revestimientos, calefacción, climatización, pintura, sistemas de accesos, cerramientos, carpintería, domótica, mejora térmica y acústica, y tuberías aisladas** con independencia del coste de los materiales –aunque exceda del 33 por ciento del coste de las obras-.
- b. **Facultar a toda la cadena de instaladores y subcontratistas** para que puedan tributar todos al tipo reducido en la reforma de viviendas y zonas comunes de los edificios, y en la rehabilitación de éstos.
- c. Establecer que la **compra de materiales** para la reforma y rehabilitación también tribute al tipo reducido.
- d. **Eliminar el límite cuantitativo exigido a las obras de rehabilitación de edificios, -que hoy deben suponer un coste superior al 25 por ciento del precio del inmueble- y el límite cualitativo de la obligación de que más del 50 por ciento del presupuesto debe afectar a elementos estructurales**, ampliando así el espectro de obras sujetas al tipo reducido.
- e. Modificar la Ley del IVA para permitir la **aplicación del tipo súper reducido del 4 por ciento en servicios de mantenimiento de edificios**. Para determinar qué operaciones estarían sujetas al tipo súper reducido del 4%, bastaría exigir que los trabajos requirieran la obtención de algún tipo de permiso o autorización administrativa y llevarse a cabo en edificaciones destinadas principalmente a vivienda, lo que daría un tratamiento homogéneo en todo el territorio nacional.

III.- Equiparación fiscal para el promotor que no es usuario final.

Como se ha señalado, el IVA es un impuesto que grava directamente al consumidor final por lo que cuando el promotor sea el propietario del edificio o de la vivienda –incluyendo en este caso a las comunidades de propietarios- y tenga el carácter de consumidor final, debe soportar el IVA correspondiente.

Sin embargo en numerosas ocasiones el promotor es un empresario que no va a ser el destinatario final del inmueble pues su objeto social y fin empresarial es la adquisición de un edificio para su rehabilitación y devolución al mercado sin haberlo integrado en su patrimonio; esta es la razón por la que consideramos que se le debería aplicar el régimen del IVA sin limitaciones, como un eslabón más de la cadena del impuesto, en vez de la distorsionadora y poco igualitaria sujeción al régimen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

De esta manera se simplificarían los regímenes fiscales, se homogeneizarían obligaciones entre todos los intervinientes en el proceso de reforma o rehabilitación y se permitiría la deducción del IVA en todos los bienes y servicios utilizados para la rehabilitación del edificio, incorporando con ello a todos los agentes, por pequeños o esporádicos que sean, al sistema tributario del impuesto.

IV.-Considerar promotor de las obras de reforma de viviendas y de las zonas comunes de los edificios no sólo a los propietarios, sino **también a los inquilinos**, a efectos de aplicarles los mismos estímulos fiscales de toda clase.

V.- Eliminar la actual limitación de la aplicación de los estímulos fiscales sólo a las obras que se efectúen en edificios principalmente destinados a vivienda, para permitir gozar también de esos estímulos a las obras ejecutadas en oficinas y demás instalaciones de las PYMES.

VI.- Mantenimiento, más allá del año 2012, de las actuales deducciones fiscales en el IRPF por la reforma de la vivienda habitual.

5.2 PROPUESTAS EN MATERIA NO TRIBUTARIA

a) Medidas a medio y largo plazo

Se fijan dos modelos de actuación: “reforma” o “renovación y reparación” (conforme a la nueva denominación provisional establecida en el Real Decreto-Ley 6/2010),

centrándose en el interior de las viviendas, y “rehabilitación”, centrado en barrios degradados, edificios antiguos, turísticos y de valor histórico, y comunidades de vecinos. El primero orientado a propietarios e inquilinos de viviendas y cuya implementación requiere de una serie de procedimientos de rápida puesta en marcha; la rehabilitación, por su parte y por la importancia que posee a medio plazo, requiere de un tiempo adaptado a las prescripciones técnicas que regulen los mínimos que deben satisfacer estas actuaciones.

- En el **capítulo de la reforma** se propone:
 - Generar ayudas dirigidas a fomentar la reforma y acondicionamiento de la vivienda que constituye el domicilio.
 - En colaboración con entidades financieras, crear préstamos blandos y flexibles para la reforma y acondicionamiento de la vivienda, o vincularlos a los préstamos hipotecarios de acuerdo con medidas que no supongan una maximización del riesgo para las entidades.
 - Estimular el mantenimiento y reforma de viviendas en alquiler:
 - Mediante ayudas o desgravaciones fiscales al inquilino condicionadas a “pactos de reforma” con el propietario.
 - Mediante ayudas o desgravaciones fiscales al propietario de viviendas en alquiler.
 - Mediante el impulso al propietario para obtener un certificado energético determinado.
 - Fijar procedimientos ágiles y simplificados para acogerse a este tipo de actuaciones a través de información directa y útil.
 - En el Ministerio de Vivienda, crear una oficina o “ventanilla única” que coordine, recabe y estructure toda la información referida a las ayudas públicas existentes, a la vez que ofrezca un servicio de asesoramiento y gestión administrativa en esta materia.
 - Que las segundas residencias sean tomadas en consideración a la hora de la aplicación de las medidas propuestas en el presente documento.

- En el **capítulo de obras de reforma de zonas y elementos comunes de los edificios** se propone:
 - Disponer ayudas específicas para la reforma de las zonas y elementos comunes de los edificios no incluidos en áreas de rehabilitación o renovación urbana, ofrecerlas a comunidades de vecinos cuyos edificios superen una antigüedad determinada y ampliar las ayudas a dichas obras cuando los edificios están en zonas urbanas degradadas (del mismo modo que el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación establece ayudas para los ARIS y los ARUS antes citados).
 - Incentivar a las comunidades de vecinos para que apuesten por la reforma de los elementos comunes de sus edificios, aplicando los criterios técnicos que mejoren su eficiencia energética.
 - Incentivar a las entidades financieras para la concesión de líneas de crédito para comunidades de propietarios que acometan actuaciones de reforma de viviendas y de zonas o elementos comunes de los edificios.

- En el **capítulo de la rehabilitación empresarial** se propone:
 - Incluir incentivos a la rehabilitación de edificios o a la reforma de viviendas destinadas al alquiler, en especial a los que no hayan sido incluidos en las actuaciones protegibles por el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (ARIS y ARUS).
 - Ayudas a la reforma de viviendas o rehabilitación de los edificios de especial valor histórico, cultural o turístico.
 - Crear planes estratégicos para los sectores implicados en la industria y el comercio de la construcción, orientados a fomentar el desarrollo de materiales eficientes y óptimos desde el punto de vista medio ambiental y su inclusión en el mercado.
 - Acciones específicas de mejora de aislamiento acústico de fachadas de edificios situados en zonas expuestas a niveles muy elevados de ruido o en Zonas de Situación Acústica Especial.
 - Fomento de los instrumentos de colaboración público-privada.

- Debe dotarse a las empresas de los medios legales para lograr el desalojo forzoso (acompañado de las cautelas que sean necesarias y de la obligación de proporcionar el realojo) y en un plazo económicamente viable de los edificios que deban ser objeto de una rehabilitación importante.
- Debe tenerse igualmente presente un importante aspecto técnico para este sistema y que tiene origen en la entrada en vigor del Código Técnico de la Edificación. En este sentido, gran parte de los edificios existentes no fueron concebidos, diseñados ni construidos para cumplir con las exigencias técnicas actuales relativas a la habitabilidad y utilización, por lo que se debe acometer una adaptación urgente de las normas de carácter técnico para permitir la viabilidad de la rehabilitación de inmuebles. Como ejemplo podemos citar las dificultades existentes para la instalación de ascensores en edificios antiguos, no sólo para su ubicación sino también por dificultades en relación con la estructura del edificio, con la necesidad de modificar fachadas, etc., cuestiones que dificultan el desarrollo de esta actividad.
- Ayudas a la Renovación Urbana y a la recuperación de espacios mediante las correspondientes obras de demolición y, en su caso, sustitución por nuevas edificaciones en zonas no protegidas o degradadas.

- **Medidas transversales:**

- Resulta imprescindible disponer de un organismo público (Agencia, Instituto, Centro,...) aglutinador de la información y responsable del conocimiento del parque de vivienda, del análisis de las necesidades y de la promoción y potenciación de la rehabilitación, que procediera además a la unificación de criterios en materia de colaboración público-privada, así como a su fomento, coordinación, cooperación, establecimiento de recomendaciones legales/fiscales/técnicas, guías de apoyo, y asesoramiento.

Se trataría de un instrumento, con presencia en todo el territorio, que debe ser fuertemente pro-activo y dinamizador social, participado por todos los agentes del sector y capaz de promover y desarrollar políticas de rehabilitación innovadoras en los aspectos sociales, económicos y medioambientales.

A este respecto se propone la creación de un Consejo Interterritorial, con participación de la CEOE.

- Hay que adaptar y flexibilizar la legislación y la normativa técnica y urbanística a la realidad del parque edificado para permitir su mejora y rehabilitación, y para dar respuesta a las nuevas necesidades residenciales. No se trata de reducir las exigencias de calidad, seguridad, habitabilidad o medioambientales, sino de ser más flexibles en su aplicación en los edificios existentes. No se puede imponer la obligación, por ejemplo, de que las casas que superen un cierto número de plantas estén dotadas de ascensor tras su rehabilitación, si éste no cabe y si, en tal caso, el municipio no está dispuesto a innovaciones tales como permitir construir el ascensor por fuera del edificio, como hace el de Barcelona.
- En España existen alrededor de 22 millones de instalaciones eléctricas domésticas realizadas de acuerdo a los Reglamentos Electrotécnicos anteriores al actual (REBT 2002). Estas instalaciones fueron diseñadas de acuerdo a las necesidades energéticas del momento, usando materiales que actualmente pueden considerarse técnicamente obsoletos o pueden resultar inseguros debido al envejecimiento propio del uso normal. Es necesario establecer un sistema de inspecciones periódicas obligatorias con criterios claros para garantizar la eficiencia energética y la seguridad de las instalaciones a lo largo de toda su vida útil a través de la correspondiente rehabilitación de la instalación eléctrica de las viviendas y los edificios.
- Desarrollo de planes de formación y especialización para trabajadores del sector de la construcción y de todos los sectores que participan en la cadena de valor, en colaboración con la Fundación Laboral de la Construcción. Se debe incrementar la formación de grado y postgrado de los profesionales (aparejadores, arquitectos, administradores, APIs,...) para introducirlos en los aspectos específicos y formarlos en los diversos ámbitos de especialización, tanto en la vertiente técnica como de gestión de la rehabilitación urbana y de los edificios.
- Por ello, pensamos que para que el apoyo a un sector sea eficaz es imprescindible una mayor simplicidad administrativa, y que dicho apoyo se lleve a cabo a través de un sistema de ayudas basado en la claridad y sencillez de las condiciones de acceso y trámites, que es lo que genera confianza y seguridad en poder obtener dichas ayudas, y por tanto, en el

caso que nos ocupa, la dinamización del sector de la vivienda, así como eliminar la vinculación de las ayudas a la rehabilitación a las rentas de los solicitantes.

- Incluir expresamente como beneficiarias de las medidas fiscales propuestas, las obras acometidas como consecuencia de la inspección técnica de edificios obligatoria a partir de los 30 años.
- Establecer unos porcentajes y límites máximos de las ayudas en concordancia con los precios de mercado de las actuaciones que se van a subvencionar.

b) Medidas a corto plazo: un plan de choque

Sin perjuicio de las propuestas a medio y largo plazo arriba referidas, desde CEOE se considera necesaria la adopción de medidas a corto plazo, cuya adopción no debiera demorarse en el tiempo. En concreto: **la adopción de un Plan de choque que permita paliar los efectos de la actual crisis fomentando la realización de reformas en viviendas, oficinas y locales comerciales, por parte de propietarios e inquilinos.**

Se precisa de un incentivo directo a la actividad de reforma, de manera similar a las medidas anticíclicas que se han tomado para ayudar a otros sectores, y que han tenido un indudable efecto positivo. Un sector de esta envergadura en términos de PIB, empleo y efecto arrastre debe ser merecedor de un Plan como el que a continuación se propone.

El Plan de choque

El Plan de choque tendría por objeto **estimular al consumidor para la ejecución de mejoras interiores** ligadas al acondicionamiento, confort, eficiencia y habitabilidad en sentido amplio, bajo criterios de adecuación al Código Técnico de Edificación (CTE), y a las reglamentaciones de instalaciones aplicables (por ejemplo, el REBT), mediante un modelo de incentivo a la reforma ágil, proactivo y flexible en los criterios de aplicación.

Supondría una subvención de un porcentaje de las obras –entre el 15 y el 20% del importe de las mismas-, con un límite máximo a determinar, a abonar al consumidor en un plazo máximo de 100 días. Su vigencia sería anual y prorrogable en función de los resultados obtenidos.

Asimismo, debería preverse la posibilidad de que los referidos porcentajes se vieran incrementados en determinados supuestos tales como familias numerosas, familias monoparentales, etc.

A este respecto, se plantean dos posibles líneas de financiación:

- Dotación directa a cargo del Fondo de Economía Sostenible.
- En el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, dentro del Capítulo IV “Ayudas Renove de rehabilitación y eficiencia energética”, dotado con 2.500 millones de euros, cabría crear una partida orientada a promover el referido Plan de Choque.

Entre otros aspectos, permitiría:

- **Generar empleo** directo en el sector e indirecto en el de la industria de materiales de construcción, sector más damnificado por la crisis, en especial con la finalización de las obras ligadas al Fondo Estatal de Inversión Local. En suma, beneficia a toda la cadena de valor de la construcción, industria, comercios y gremios por igual.
- **Fomentar la introducción de liquidez en el mercado** evitando, en definitiva, la desaparición o cierre de un porcentaje superior al 30% de empresas, ahogadas por la morosidad y la falta de financiación al ser considerado un sector de alto riesgo.
- **Reconducir la economía sumergida en el sector**, al ligar la obtención de la subvención a la presentación de facturas justificativas de la obra realizada. En consecuencia, se reforzarían las buenas prácticas, que suponen una garantía de satisfacción o reclamación del consumidor frente a la indefensión manifiesta de la economía sumergida.
- **Recuperar el importe subvencionado por la Administración.** La administración recupera el importe que ha subvencionado -e, incluso, obtiene un retorno considerable a medio plazo- mediante:
 - La tributación indirecta (IVA)
 - El ahorro en el coste de subsidios por desempleo.
 - Los ingresos directos del IPRF de los trabajadores dados de alta.
- **Incentivar la demanda.** La percepción de oportunidad por parte del consumidor supondrá un claro incentivo a la demanda, aumentándose el consumo. Esta percepción de oportunidad viene ligada fundamentalmente a: a) la concreción en el tiempo, y b) la psicología de consumo (“Plan renove”).
- **Generar confianza en la sociedad.** La capacidad de generar expectativas positivas en este sector supone un efecto contagio para el resto de ciudadanos que redunde en

mayor confianza y, como consecuencia, mayor consumo, vector de la recuperación económica.

Atendidos los beneficios y ventajas que el Plan de choque expuesto reportaría, sería **conveniente que se procediera a una pronta puesta en marcha del mismo**, máxime cuando no se requieren modificaciones legislativas de calado. Si bien, y a fin de lograr los resultados esperados, un adecuado plan de comunicación debe ser diseñado.

Propuesta y modelo

En el presente apartado, se contiene una propuesta del Plan, partiendo de los siguientes datos: a) Subvención: 20% del importe total de la reforma; b) IVA aplicable: 8%.

- i. Por cada 10.000.000 euros facturados, la administración recuperará 800.000 euros en concepto de IVA.
- ii. El diferencial negativo inicial para la administración es de 400.000 euros por cada 10.000.000 de euros: Por cada euro financiado por la administración, el consumo privado genera 24 euros.
- iii. La capacidad de generar empleo directo (vinculado a la duración de la reforma) es de un empleo por cada 4.000 euros: se trata de empleo contratado para tareas y obras con uso intensivo de mano de obra en los que no se requiere de maquinaria (importante coste en modelos de obra civil). Esta capacidad de generar empleo ha sido constatada en el caso de la Comunidad Foral de Navarra.
- iv. El poder multiplicador de creación de empleo invierte necesariamente el peligroso incremento de la economía sumergida en el sector y lo que la misma supone como pérdida de ingresos para la Administración.

Un ejemplo práctico

Un ejemplo práctico lo entramos en la **Comunidad Autónoma de Navarra** donde en materia de Rehabilitación y Reforma se han superado ampliamente los límites recogidos en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009 – 2012.

Así para los supuestos de rehabilitación de edificios en la Comunidad Autónoma de Navarra se establecen las siguientes subvenciones:

- Para unidades familiares con ingresos de hasta 2,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples): la subvención será del 25% del presupuesto protegible en edificios de más de 12 años y menos de 50; del 30% en edificios de 50 años o más; del 40% en edificios que se encuentren en Áreas de Rehabilitación Preferente o cuando beneficien a personas con minusvalía motriz, eliminando barreras arquitectónicas, o cuando el solicitante o el cónyuge tengan 65 años o más; y del 50% cuando se trate de proyectos de intervención global en áreas de rehabilitación preferente.
- Para ingresos familiares de entre 2,5 y 5,5 veces el IPREM: la subvención será del 20% del presupuesto protegible en edificios de más de 12 años y menos de 50; del 25% en edificios de 50 años o más; del 40% en edificios que se encuentren en Áreas de Rehabilitación Preferente o cuando beneficien a personas con minusvalía motriz, eliminando barreras arquitectónicas, o cuando el solicitante o el cónyuge tengan 65 años o más; y del 50% cuando se trate de proyectos de intervención global en áreas de rehabilitación preferente.
- Para ingresos familiares de entre 5,5 y 7,5 veces el IPREM: la subvención será del 16% del presupuesto protegible en edificios de más de 12 años y menos de 50; del 20% en edificios de 50 años o más; del 30% en edificios que se encuentren en Áreas de Rehabilitación Preferente o cuando beneficien a personas con minusvalía motriz, eliminando barreras arquitectónicas, o cuando el solicitante o el cónyuge tengan 65 años o más; y del 40% cuando se trate de proyectos de intervención global en áreas de rehabilitación preferente.

Todos estos porcentajes se incrementan en 3 puntos en el caso de familias numerosas de carácter general y en 6 puntos en las de categoría especial.

Cuando las obras de rehabilitación incluyan mejora de la eficiencia energética, aumentando el aislamiento térmico, la subvención se incrementa en 5 puntos.

Pueden beneficiarse de estas subvenciones por rehabilitación los propietarios de viviendas situadas en Navarra con una antigüedad de al menos 12 años, y que constituyan el domicilio habitual. Todas las nuevas subvenciones son para las obras de rehabilitación que se realicen hasta el 31 de diciembre de 2011.

Para acogerse a estas ayudas, los interesados tienen que realizar un expediente de rehabilitación en la Oficina de Rehabilitación de Vivienda que les corresponda en función de la ubicación de la vivienda.

En cuanto a **reforma de la vivienda** el Gobierno de Navarra ha creado una nueva modalidad de ayudas para los ciudadanos que realicen pequeñas reformas en el interior de sus domicilios. En concreto, las ayudas están destinadas al cambio de puertas interiores y pavimentos o suelos, así como a las obras de reforma de cocinas y baños, cuando comprendan alguna de las siguientes actuaciones: albañilería, fontanería, electricidad, escayola y cambio de pavimentos o revestimientos, el cambio de sanitarios, bañeras o duchas, y mobiliario de cocina y baño que requiera instalación fija.

El presupuesto de las obras deberá ser como mínimo de 4.000 euros, sin IVA, y la subvención ascenderá a un 20% del presupuesto, con un máximo de 3.000 euros por vivienda. Pueden beneficiarse de esta ayuda extraordinaria los propietarios de viviendas situadas en Navarra con una antigüedad de al menos 12 años, y que constituyan el domicilio habitual. Las ayudas se conceden **con independencia del nivel de renta** de los solicitantes, y sin exigir la tasa de licencia municipal.

Las ayudas se conceden a las reformas que se realicen hasta el 31 de diciembre de 2011.

En síntesis, a los seis meses de entrar en funcionamiento las medidas en materia de Rehabilitación y Reforma (tres de ellos -julio, agosto y septiembre- de mínima actividad en un mercado de marcada estacionalidad), se ha facturado dentro del programa extraordinario de ayudas para pequeñas obras de reforma por valor de 22 millones de euros, lo que prevé estimar una facturación anual próxima en torno a 45.000.000.

Esta medida, además ha estimulado un crecimiento notable en la solicitud de ayudas de rehabilitación en un 30%, con facturación superior a los 100 millones de euros, que podrá situarse en los 200 millones anuales.

Extrapolar estas cifras al conjunto del país (la actividad generada en un entorno de 600.000 habitantes frente a 45.000.000) situaría una actividad próxima a los 4.000 millones de euros, que con un modelo de comunicación y simplicidad administrativa podría incrementarse de forma notoria.

El Departamento de Vivienda establece un **procedimiento abreviado** de concesión de estas subvenciones. Los ciudadanos debe acudir a la Oficina de Rehabilitación de Vivienda que les corresponda en función de la ubicación de la vivienda y comunican el tipo de obra que van a realizar para obtener la conformidad, tanto de las características de las obras como del presupuesto. Una vez realizada la obra, deberán **presentar las facturas** en una Oficina de Rehabilitación de Vivienda para percibir la ayuda, cuyo pago se realiza en aproximadamente 3 meses.

Resultado del Plan

Según pone de manifiesto el informe elaborado por el Departamento de Economía y Hacienda del Gobierno navarro, que analiza la eficacia de las medidas anticrisis aplicadas durante el ejercicio 2009, el Plan del Gobierno de Navarra ha generado en 2009 una **inversión** de 797,8 millones de euros, ha creado 12.088 **puestos de trabajo**, ha **incrementado el consumo** en 250.462.528 euros y ha inyectado una **liquidez a las empresas** por valor de 466.860.283 euros.

El Plan Anticrisis del Gobierno de Navarra contiene un total de 43 medidas, 5 de las cuales son para familias, 21 de apoyo a empresas, 4 medidas directas destinadas a la creación de empleo, **10 a la mejora de la vivienda** y 3 que afectan la Administración.

En materia de **vivienda** el Plan Renove Hogar, ha logrado en 2009 la venta de 45.354 aparatos, ha concedido subvenciones por valor de 3,2 millones de euros y ha producido ventas de 16,6 millones de euros. A las ayudas de hasta 3.000 euros para reformas de cocinas, baños, suelos y puertas se han acogido 1.660 personas, y las subvenciones para la rehabilitación de edificios han supuesto 3.538 expedientes aprobados en 2009 lo que supone un 30% de incremento.

Plan Renove de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones

Es un objetivo ampliamente compartido por el Estado y la sociedad civil la dotación de medios e instalaciones para que todos los ciudadanos puedan acceder al último estado del arte de las tecnologías de la información y las comunicaciones.

Con tal finalidad, se debería poner en marcha lo antes posible el **Plan Renove de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicación (ICT)**, para complementar las infraestructuras existentes, que tiene por objeto facilitar la adopción de las ventajas aportadas por las nuevas tecnologías a aquellos edificios que no estén preparados para ello, al tratarse de viviendas de construcción anterior a la publicación del Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones, o edificios posteriores al reglamento citado y que requieran la modificación de sus instalaciones para adaptarse a la nueva normativa de ICT (2010) emergente.

La Sociedad de la Información que todos anhelamos exige que la totalidad de los hogares españoles, sin excepción, estén técnicamente predispuestos para tener acceso a las nuevas tecnologías de las telecomunicaciones y de la televisión. En estos momentos, se estima que, del universo de viviendas existentes en España, aproximadamente el 85% de ellas no disponen de Infraestructura Común de Telecomunicación y, por tanto, tienen restringido el uso y consumo de mayores y mejores equipamientos TIC.

El desafío de soslayar esta brecha digital, que afecta a la mayor parte de los hogares españoles, es, a su vez, una magnífica oportunidad de creación de riqueza y empleo.

Por lo expuesto, se estima necesario y urgente que el Gobierno destine los medios normativos, financieros e incentivos fiscales necesarios para el “Plan Renove de ICT”. A través de esta acción, el Gobierno contribuirá a resolver algunos de los graves problemas que nos acucian en estos momentos; por una parte, facilitando la mejora de la calidad de vida a millones de ciudadanos que viven en multitud de hogares no habilitados para disfrutar de los beneficios de la Sociedad de la Información y, por otra, fomentando la creación de empleo en los sectores de la construcción y de las nuevas tecnologías.

www.ceoe.es



Edita: CEOE
Diseño: ADG COMUNICACIÓN
Depósito Legal:
Imprime: Gramadosa S.L.



Diego de León, 50 - 28006 Madrid
Tel: 915663400 - Fax: 915622562
ceoe@ceoe.es. www.ceoe.es



Diego de León, 50 - 28006 Madrid
Tel: 915 663 400 - Fax: 915 622 562
ceoe@ceoe.es. www.ceoe.es