

Financiación de la rehabilitación, renovación y regeneración urbana

JUAN MANUEL PÉREZ MIRA

AVS

**Jornada sobre Rehabilitación, Renovación y Regeneración
Urbana**

Donostia, 15 de diciembre de 2023

CUESTIONES RELEVANTES

- 1. TIPO DE RELACIÓN CON LA ADMINISTRACIÓN**
- 2. SOSTENIBILIDAD FINANCIERA**
 - RECURSOS PROPIOS
 - APORTACIONES PRIVADAS
 - ENDEUDAMIENTO Y PRUDENCIA FINANCIERA
- 3. FISCALIDAD**
 - IVA
 - IRPF
 - ISS

FONDOS PÚBLICOS (UE / AGE / CCAA /
EELL)
+
APORTACIÓN PRIVADA



AGENTE REHABILITADOR PÚBLICO



DESTINATARIO ÚLTIMO

Atribución de funciones y encargo de gestión

Potestad de autoorganización de la Administración

Gestión directa de servicios públicos y/o actividades económicas

Arts. 85/86 LBRL

Atribución de funciones

Ejecución directa de prestaciones propias de los contratos del sector público (obra, servicio, suministro, concesión de obra/de servicio)

Art. 32 LCSP

Encargo de gestión

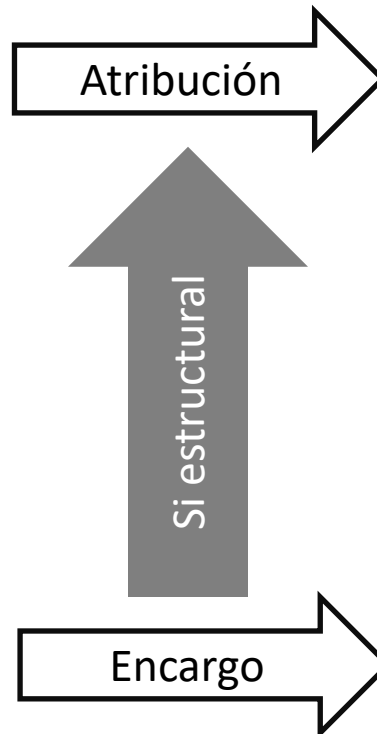
Idéntica o muy parecida realidad material

Se sitúa en el momento inicial

- Creación
- Modificación

Se sitúa en un momento posterior

sobre una entidad ya existente que cuenta con capacidades



Función/es principal/es:

- Prestación de servicio público
- Ejercicio de actividad económica

Complementario, accesorio, limitado en el tiempo

Ejecución de prestación propia de los contratos administrativos:

- Obra
- Servicio
- Suministro
- Concesión de obra
- Concesión de servicio

LEY ORGÁNICA DE ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA Y SOSTENIBILIDAD FINANCIERA (ART. 4)

Artículo 4. Principio de sostenibilidad financiera.

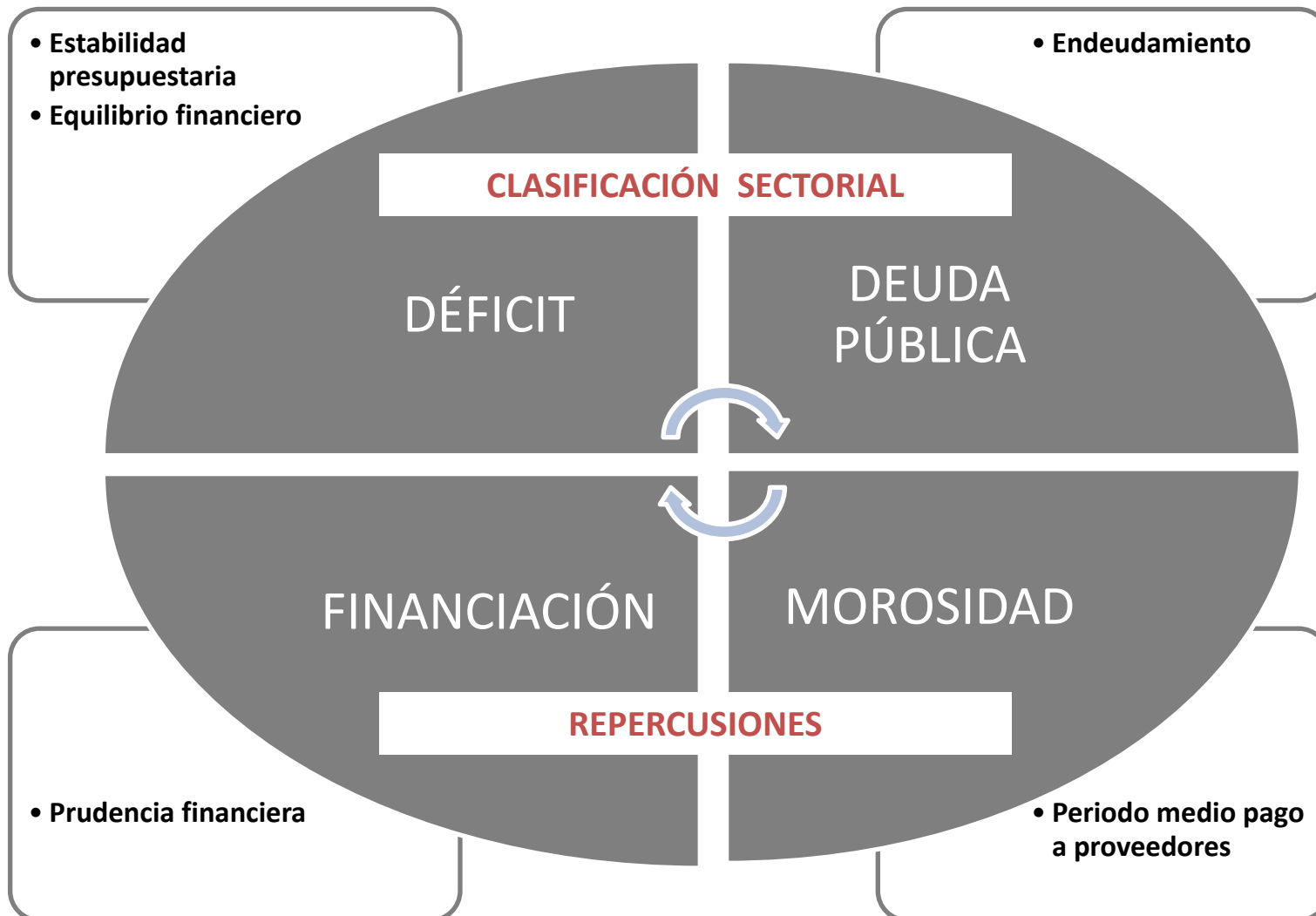
1. Las actuaciones de las Administraciones Públicas y demás sujetos comprendidos en el ámbito de aplicación de esta Ley estarán sujetas al principio de sostenibilidad financiera.
2. Se entenderá por sostenibilidad financiera **la capacidad para financiar compromisos de gasto presentes y futuros dentro de los límites de déficit, deuda pública y morosidad de deuda comercial** conforme a lo establecido en esta Ley, la normativa sobre morosidad y en la normativa europea.

Se entiende que existe sostenibilidad de la deuda comercial, cuando el periodo medio de pago a los proveedores no supere el plazo máximo previsto en la normativa sobre morosidad.

3. Para el cumplimiento del principio de sostenibilidad financiera **las operaciones financieras se someterán al principio de prudencia financiera.**

LEY DE BASES DE RÉGIMEN LOCAL (ART. 25)

Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. **Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera.** Conservación y rehabilitación de la edificación.



RECURSOS PROPIOS

a) Subvenciones

b) Transferencias u otras entregas sin contraprestación recibidas de las entidades públicas dominantes para financiar actividades específicas que cumplan alguno de los siguientes requisitos:

- Financiación de actividades específicas que hayan sido declaradas de interés público o general mediante una norma jurídica.
- Establecidas mediante contratos-programa, convenios, planes aprobados por el correspondiente Gobierno u otros instrumentos jurídicos cuya finalidad sea la realización de una determinada actividad o la prestación de un determinado servicio de interés público o general, siempre que en dichos instrumentos jurídicos se especifiquen las distintas finalidades que pueda tener la transferencia y los importes que financian cada una de las actividades específicas.
- Aportaciones recibidas por las empresas públicas para financiar inmovilizado afecto a una actividad específica que hayan sido consideradas de interés público o general, o para cancelar deudas por adquisición del mismo.

Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias.

APORTACIONES PRIVADAS

- NECESIDAD DE ASEGURAR EL COBRO DE LAS APORTACIONES PRIVADAS PARA GARANTIZAR LA VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN Y DEL PROPIO AGENTE REHABILITADOR PÚBLICO.
- POSIBILIDAD DE FINANCIACIÓN BANCARIA DE LAS APORTACIONES PRIVADAS.
- EN CASO DE VULNERABILIDAD ECONÓMICA POSIBILIDAD DE AYUDA ADICIONAL HASTA EL 100% DEL COSTE DE LA ACTUACIÓN

RD 853/2021

Cuando se identifiquen situaciones de vulnerabilidad económica en alguno de los propietarios o usufructuarios de las viviendas incluidas en el entorno residencial definido, la comunidad autónoma, las ciudades de Ceuta y Melilla o los ayuntamientos gestores de los ERRP, **podrán, en expediente aparte y de forma exclusiva para el propietario o usufructuario de la vivienda afectado, conceder una ayuda adicional que podrá alcanzar hasta el 100% del coste de la actuación imputable a dicho propietario o usufructuario, de acuerdo con los criterios establecidos en la comisión bilateral de seguimiento y condicionada, en todo caso, al cumplimiento de los requisitos en materia de eficiencia energética establecidos en la letra a) del artículo 14.**

RESULTA FUNDAMENTAL UN ADECUADO DISEÑO DEL ACUERDO CON LA
COMUNIDAD DE PROPIETARIOS

ESTABILIDAD PRESUPUESTARIA (CAPACIDAD DE FINANCIACIÓN POSITIVA)

Suma de los capítulos de gasto del 1 al 7 deberá ser igual o inferior a la suma de los importes recogidos en los capítulos 1 a 7 de ingresos, de acuerdo con los criterios de contabilidad nacional (SEC2010)

EQUILIBRIO FINANCIERO

NO concurrencia simultánea de las siguientes circunstancias:

- Existencia de pérdidas.
- El saneamiento de dichas pérdidas exige la aportación de recursos por parte de la administración titular.
- Dicho saneamiento no ha sido previsto por la propia administración titular dentro de su presupuesto planteado en términos de estabilidad presupuestaria.

Por acuerdo del Consejo de Ministros de 26 de julio de 2022, ratificado por el Congreso de los Diputados en septiembre de 2022, se determinó el mantenimiento de la suspensión de las reglas fiscales para el año 2023 por apreciarse la persistencia de circunstancias excepcionales que autorizan la superación de los límites de déficit estructural y deuda pública conforme a lo previsto en los artículos 135.4 de la Constitución Española y 11.3 de la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera

Regulación EELL: artículo 51 a 54 Ley Haciendas Locales

CONDICIÓN ENDEUDAMIENTO A LARGO PLAZO: AHORRO NETO POSITIVO

AHORRO NETO

EELL y OOA de carácter administrativo: derechos liquidados capítulos 1 a 5 menos obligaciones reconocidas capítulos 1, 2 y 4 menos importe de una anualidad teórica de amortización.

OOA de carácter comercial, industrial, financiero: resultados corrientes del ejercicio

Sociedades mercantiles locales: resultados de la actividad ordinaria, excluidos los intereses de préstamos o empréstitos, en ambos casos, y minorados en una anualidad teórica de amortización.

No se incluirán:

- OR derivadas de modificaciones de créditos financiadas con remanente líquido de tesorería
- En el cálculo de las anualidades teóricas, las operaciones de crédito garantizadas con hipotecas sobre bienes inmuebles, en proporción a la parte del préstamo afectado por dicha garantía.

Si el objeto de la actividad del organismo autónomo o sociedad mercantil local, es la construcción de viviendas, el cálculo del ahorro neto se obtendrá tomando la media de los dos últimos ejercicios.

Endeudamiento
AAPP 2 TR 2023
(avance)

Administración	% s/total	% s/PIB
Administración General Estado	77,36%	110,70%
Seguridad Social	5,24%	7,50%
Comunidades Autónomas	16,21%	23,20%
Entidades Locales	1,19%	1,70%

LEY DE HACIENDAS LOCALES

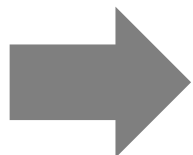
Artículo 48 bis. Principio de prudencia financiera.

1. Todas las operaciones financieras (ACTIVOS, PASIVOS Y GARANTÍAS) que suscriban las Corporaciones Locales están sujetas al principio de prudencia financiera.

Se entiende por prudencia financiera el conjunto de condiciones que deben cumplir las operaciones financieras para minimizar su riesgo y coste.

4. Las Corporaciones Locales velarán por la aplicación del principio de prudencia financiera en el conjunto de su sector público

Resolución de 4 de julio de 2017, de la SGTPF, por la que se define el principio de prudencia financiera aplicable a las operaciones de endeudamiento y derivados de las comunidades autónomas y entidades locales.



1. SOLO SECTOR "AAPP" DE LA CONTABILIDAD NACIONAL
2. No aplicable a operaciones de endeudamiento concertadas entre dos entes del sector público dependientes de la misma CA o EL, o entre una CA o EL y sus entes del sector público dependientes

El coste total máximo de las operaciones de endeudamiento, incluyendo comisiones y otros gastos, no podrá superar (8/11/23):

Plazo	Diferencial	Tipo máximo variable	Tipo máximo fijo
12	-0,35	3,677	3,890
24	-0,46	3,567	3,480
36	-0,26	3,767	3,480
48	-0,14	3,887	3,500
60	-0,07	3,957	3,540

TRIBUTACIÓN INDIRECTA (IVA)

Concepto de obras de rehabilitación (a los efectos del IVA)

Son aquellas que reúnen los siguientes requisitos:

1.º Que su **objeto principal sea la reconstrucción de las mismas**, entendiéndose cumplido este requisito cuando más del 50% 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% 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.

Valor de referencia catastral (desde 2022)

Obras análogas:

- 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.

Obras conexas (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.

Se considerarán obras de rehabilitación energética 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.

Tipo impositivo aplicable

Dependerá del **objeto** de la ejecución de obra:

- **Construcción o rehabilitación:** 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. **SUJETA. NO EXENTA. TIPO REDUCIDO 10%.**
- **Renovación y reparación:**
 - Opción 1. Si se cumplen los siguientes requisitos. **SUJETA. NO EXENTA. TIPO REDUCIDO 10%**
 - a) Destinatario sea persona física (incluye Comunidades de Propietarios), no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.
 - 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 40 por ciento de la base imponible de la operación.
 - Opción 2. Si NO se cumplen los requisitos. **SUJETA. NO EXENTA. TIPO GENERAL 21%**

Tipos de operaciones (Agente rehabilitador/Promotor de las obras)

1. Colaboraciones profesionales. Sujeta. No exenta. Tipo general 21%
2. Gastos generales. Sujeta. No exenta. Tipo 4%/10%/21%
3. Ejecución de obras.

Naturaleza de la operación a efectos del IVA

Entrega de bienes: aquellas operaciones que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación, cuando el empresario que ejecute la obra aporte una parte de los materiales utilizados, siempre que el coste de los mismos exceda del 40 por 100 de la base imponible.

En caso contrario se calificará como prestación de servicio.

Percepción de ayudas públicas a la rehabilitación de edificaciones

a) La ayuda la percibe directamente el propietario del inmueble

IVA: Operación sujeta y no exenta. Tipo reducido: 10%.

IRPF:

CON CARÁCTER GENERAL. La obtención de la subvención constituye para el beneficiario una **ganancia patrimonial (V2302-22)** por el importe de la subvención obtenida, tributando en el IRPF y se imputarán al período impositivo en que tenga lugar su cobro.

EXCEPCIÓN: FONDOS PRTR. No forman parte de la base imponible los siguientes:

- Real Decreto 691/2021 actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, en ejecución del Programa de rehabilitación energética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (Programa PREE 5000), incluido en el Programa de regeneración y reto demográfico del Plan de rehabilitación y regeneración urbana del PRTR.
- Real Decreto 737/2020, ayudas para actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes.
- Real Decreto 853/2021 ayudas en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del PRTR.
- Real Decreto 477/2021 ayudas para la ejecución de diversos programas de incentivos ligados al autoconsumo y al almacenamiento, con fuentes de energía renovable, así como a la implantación de sistemas térmicos de energías renovables en el sector residencial, en el marco del PRTR.

Deducciones por obras de mejora de la eficiencia energética (DA 15 LIRPF)

Percepción de ayudas públicas a la rehabilitación de edificaciones

b) La ayuda la percibe el promotor de las obras (administración o entidad dependiente)

IVA: Se considerará **subvención vinculada al precio (V3366-19)** a los efectos del IVA si se cumplen las siguientes condiciones:

- Que la subvención haya sido abonada al operador subvencionado con el fin de que realice específicamente una entrega de bienes o una prestación de servicios determinada.
- Que los adquirentes del bien o los destinatarios del servicio obtengan una ventaja de la subvención concedida al beneficiario.
- Que la contraprestación que representa la subvención sea, como mínimo, determinable.

Percepción de ayudas públicas a la rehabilitación de edificaciones

IRPF

Artículo 11. Beneficiarios.

1. Tendrá la consideración de beneficiario de subvenciones la persona que haya de realizar la actividad que fundamentó su otorgamiento o que se encuentre en la situación que legitima su concesión. (Ley 38/2003)

Distinción entre **BENEFICIARIO** de la ayuda y **BENEFICIADO** por la ayuda

“... con independencia de que existan multitud de personas y entidades que puedan beneficiarse directa o indirectamente de la existencia de una acción subvencionada, no por ello se convierten en beneficiarios de una subvención en los términos previstos en la LGS”.

“Lo que se persigue es renovar un área, esa es la finalidad de la ayuda y se concede a quien la realiza, obteniendo beneficios de esa actuación de renovación y rehabilitación no sólo los futuros adquirentes de las viviendas incluidas en esa área, sino también los ya residentes en la misma y el resto de los ciudadanos, especialmente los cercanos a la misma.”

Informe Abogacía General Generalitat Valenciana 11/3/2019

Impuesto sobre sociedades

1. Bonificación por prestación de servicios públicos locales

Artículo 34. Bonificación por prestación de servicios públicos locales.

Tendrá una bonificación del 99 por ciento la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 o en el apartado 1.a), b) y c) del artículo 36 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales, excepto cuando se exploten por el sistema de empresa mixta o de capital íntegramente privado.

La bonificación también se aplicará cuando los servicios referidos en el párrafo anterior se presten por entidades íntegramente dependientes del Estado o de las comunidades autónomas.

Artículo 25 LBRL

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación

Cuestiones relevantes

2. Régimen en IVA de las entidades dependientes

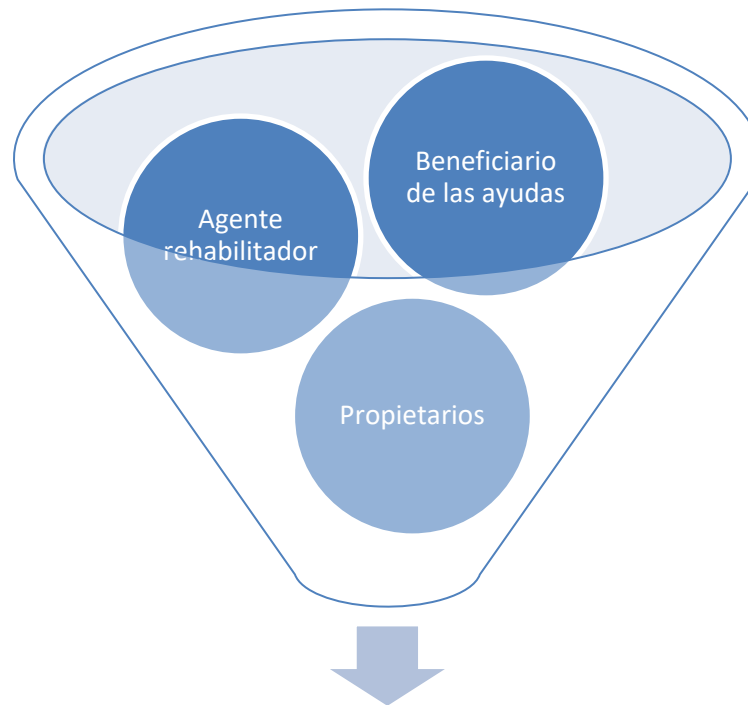
Entregas de bienes

IVA REPERCUTIDO	Operación sujeta y no exenta tributando al tipo reducido del 10%.
IVA DEDUCIBLE	Todo el IVA soportado es deducible.

Prestación de servicios

IVA REPERCUTIDO	Mediante encargo de gestión o servicio prestado directamente a la administración titular: Operación no sujeta (art. 7.8 LIVA) En el resto de casos: Operación sujeta y no exenta tributando al tipo reducido del 10%.
IVA DEDUCIBLE	Mediante encargo de gestión o servicio prestado directamente a la administración titular: Todo el IVA soportado NO es deducible. En el resto de casos: Todo el IVA soportado es deducible.

Al margen del esquema general de tributación, la clave para la determinación de la fiscalidad de la operación en su conjunto radica en de qué forma se configura la operación de rehabilitación y las relaciones que se establecen entre los distintos agentes intervinientes



Fiscalidad de la operación