

EJEMPLO PRÁCTICO

Reforma un edificio de viviendas: costes y ayudas conseguidas

En un edificio de 10 viviendas de 1972 existen pisos en propiedad y otros, en alquiler. Hay 2 mujeres, viudas, propietarias de sus viviendas; 1 matrimonio de más de 70 años y 1 pareja joven. Los otros 5 pisos están alquilados y el último está vacío.

Aunque estas personas no lograban ponerse de acuerdo, al final se dieron cuenta de que les interesaba rehabilitar: pasaban mucho frío y había humedades en las habitaciones.

Las ayudas fueron fundamentales, pero también las desgravaciones fiscales. Algunas personas tenían miedo de no poder afrontar los pagos con su pensión, pero con las ayudas a hogares en situación de vulnerabilidad lograron cubrir el 100% del coste.

La comunidad contrató a una administradora de fincas, Marta, y a un arquitecto, Luis, para gestionar toda la obra y solicitar las ayudas. Para encontrar a su profesional de confianza, preguntaron en el Colegio Oficial de Arquitectos.

Luis (arquitecto): "Después de visitar el edificio para analizar los problemas que había, hice un primer diagnóstico visual. Les transmití que se podía mejorar y les expliqué las ayudas disponibles. Tras realizar el Libro del Edificio Existente para conocer el potencial de mejora de la finca, presenté una propuesta de posibles actuaciones. Después de analizar los certificados de eficiencia energética, recomendé aislar las fachadas por el exterior, la cubierta y cambiar las ventanas. Con esta mejora de eficiencia energética (reducir el consumo un 61%), pudieron solicitar ayudas del Programa 3 de edificios y beneficiarse de deducciones fiscales. Todas estas actuaciones, incluso mis honorarios y los gastos de toda la gestión realizada, eran subvencionables".

Costes de mi reforma

| | COSTE (SIN IVA) | COSTE (CON IVA: 21 %) |
|---|-----------------|-----------------------|
| Libro del Edificio Existente | 1.611,57 € | 1.950 € |
| Proyecto | 11.000 € | 13.310 € |
| Dirección de Obra | 9.000 € | 10.890 € |
| Gestiones administrativas y solicitud de ayudas | 1.500 € | 1.815 € |
| Coste de las obras | 228.000 € | 250.800 € |
| SUBTOTAL | | 278.765 € |

La licencia no se subvenciona:

| | | |
|----------|---------|--------------|
| Licencia | 9.120 € | No tiene IVA |
|----------|---------|--------------|

| | |
|----------------------------------|------------------|
| TOTAL (costes + licencia) | 287.885 € |
|----------------------------------|------------------|

Comparando los certificados de eficiencia energética antes y después de la obra, disminuyen el consumo de energía primaria no renovable en un 61%, lo que les permitirá solicitar **el máximo** de ayuda en el Programa 3 de edificio:

| Ahorro energético | % máximo de subvención | Ayuda por vivienda | Ayuda por m2 de local |
|-----------------------|------------------------|--------------------|-----------------------|
| Entre 30% y el 44% | 40% | 6.300 €/viv | 56 €/m2 |
| Entre el 45% y el 60% | 65% | 11.600 €/viv | 104 €/m2 |
| Más del 60% | 80% | 18.800 €/viv | 168 €/m2 |

También podrá solicitar la ayuda del Programa 5 para la elaboración del Libro del Edificio Existente, que cubre el 100% del coste con un máximo de 700 € + 60€ por vivienda. Además, como no tienen ITE pasada, pueden aumentar la ayuda un 50% más.

AYUDAS Y DEDUCCIONES

Se solicita el P5 de ayudas para elaboración del Libro del Edificio Existente y les concede **1.950€ ayuda que no tributan en la declaración de la renta**

Se solicita el P3 de ayudas a viviendas y les conceden **182.500 € ayudas que no tributan en la declaración de la renta**

Cálculo de ayuda P3:

Se subvencionan todos los gastos (gastos de obra y de profesionales), pero no la licencia.

Como el Libro del Edificio Existente ya ha sido subvencionado con el programa 5, restamos su coste de nuestro presupuesto total: 278.765 € - 1.950€ = 276.815 €

El IVA también es subvencionable porque la comunidad de propietarios no puede deducirlo en la declaración de IVA

Calculamos la ayuda por número de viviendas:

| | | |
|---|---|------------------|
| 80% de 276.815 € | → | 221.452 € |
| Límite ayuda por vivienda = 18.800 € x 10 viv | → | 180.000 € |
| La ayuda es el menor de los dos | → | 180.000 € |

Calculamos la ayuda adicional por retirada de amianto, sabiendo que el coste ha sido 4.500 €:

| | | |
|---|---|----------|
| Límite ayuda por vivienda = 1.000 € x 10 m2 | → | 10.000 € |
| Límite de ayuda por edificio | → | 12.000 € |

Como en ambos casos supera el coste de la retirada de amianto, la ayuda será del 100% del coste: **4.500 €**

El total de ayudas del P3:

180.000 € + 4.500 € = **184.500 €** que sigue siendo menor que el 80% del coste (221.452 €), por lo que es la ayuda que van a recibir.

Con la ayuda del P3 tendrían que pagar: **278.765 € - 184.500 € = 94.265 €**

... y ¡todavía quedan las deducciones fiscales!

Deducciones fiscales

Es posible solicitar una deducción fiscal por la parte no subvencionada, los 94.265 €, que corresponde a 9.426,5 € por hogar.

Con la disminución de consumo del 61% es posible que se acojan a una deducción del 60%. La base máxima para deducirse, en este caso, es de 15.000 € de inversión (5.000 € al año). Como los **94.265 €**, de inversión por vivienda quedan por debajo del límite máximo, podrán optar a una desgravación del 60%:

60% de **9.426,5 €**

↓
5.655,9 € por vivienda

Resumen de ayudas y deducciones

| | |
|--|---|
| GASTOS TOTALES EDIFICIO (con licencia) | 287.885 € |
| Subvención | 184.500 € |
| Desgravación fiscal | 56.559 € |
| La comunidad finalmente SÓLO PAGARÁ | 46.826 € |
| TOTAL AYUDAS | 241.059 € !!!84% del coste!!! |

Por lo tanto, cada vivienda SÓLO PAGARÁ 4.682,6 €

¡De 28.788,5 € cada vecino/a sólo pagará 4.682,6 €!

Además, hay dos propietarias que pueden solicitar **ayudas del 100%** por encontrarse en situación de vulnerabilidad.

Al final, el piso vacío se ha logrado alquilar y todas las viviendas han subido de valor. Se paga menos de calefacción y se está mejor en casa.