

PREGUNTAS FRECUENTES EN LA PRESENTACION DE SOLICITUDES Y TRAMITACIÓN DE LA CONVOCATORIA 2024 PARA LA CONCESIÓN DE LAS AYUDAS PARA EL FOMENTO DE ALOJAMIENTOS Y VIVIENDAS MODELO COHOUSING PARA PERSONAS MAYORES DEL PROGRAMA 8 DEL PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

1.- ¿Todas las unidades residenciales objeto de la subvención han de ser accesibles?

Según la base segunda de la resolución de 28 de octubre de 2024 todas las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se acojan a las ayudas de este programa deben ser accesibles, es decir, que al menos debe asegurarse un itinerario accesible hasta los accesos de cada unidad residencial y espacio de uso. Por otro lado, en caso de que se incluyeran unidades residenciales accesibles, y en función de su porcentaje, se obtendrá una puntuación u otra en la valoración de la solicitud, según la base novena.

2.- Si únicamente una parte de la promoción es objeto de ayudas ¿los espacios comunes deben superar el 10% de superficie útil de las unidades residenciales objeto de las ayudas o debe porcentuarse entre todas las unidades residenciales independientemente de que sean objeto de subvención?

Aunque las ayudas podrán solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o para una parte de ellas, las condiciones de porcentaje de espacios de interrelación deben cumplirse proporcionalmente para la totalidad.

Es decir, si existen 20 unidades residenciales y solo 5 se acogen a las ayudas o bien los espacios de interrelación son exclusivos de las 5 unidades y suponen más del 10% de su superficie útil, o si la totalidad de las 20 unidades son usuarias de los espacios comunes de interrelación, deberán tener una superficie mínima del 10 % de las unidades residenciales con acceso a la misma.

3.- ¿La superficie útil de trasteros o garajes es objeto de ayudas?

Al respecto cabe indicar que, aunque el coste subvencionable de las actuaciones puede incluir elementos anexos a las unidades residenciales (como garajes o trasteros), su existencia no supondrá aumento de la posible ayuda máxima por unidad residencial o superficie útil.

4.- Según la base quinta, en cuanto al cómputo de ingresos de las unidades de convivencia y las personas arrendatarias y cesionarias: En caso de que una de las personas de la unidad de convivencia tenga minusvalía reconocida, y por ello reciba una pensión la cual no tributa a efectos de renta, ¿se debería contabilizar dicha pensión dentro del límite del 5 IPREM en 14 pagas?

Sí, debe incluirse dicha pensión, pues el límite de 5 veces el IPREM a 14 pagas no debe ser rebasado por las rentas anuales de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, es decir, la suma de todos los ingresos que perciben de los miembros de la unidad de convivencia, tributen o no a efectos de IRPF.

Para la comprobación de estos datos, los Servicios Territoriales visarán el contrato donde constarán todas las obligaciones que resulten de la concesión de estas ayudas, además de las derivadas de la sujeción a la Ley de arrendamientos urbanos tal y como se establece en las bases reguladoras (resolución de 28 de octubre de 2024).

En cuanto a la definición de unidad de convivencia se estará a lo dispuesto en la *Base tercera. Definiciones*, de la Resolución de 5 de agosto de 2024, por la cual se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas del Programa de ayudas al alquiler de viviendas del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, correspondientes al ejercicio 2024.

5.- ¿Cómo se debe acreditar los ingresos de la unidad de convivencia?

En concordancia con otras subvenciones que se otorgan en esta misma Dirección General de Vivienda, a los efectos del cómputo de los ingresos se tendrá en cuenta el periodo impositivo que, vencido el plazo de la presentación de la declaración del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sea inmediatamente anterior a la fecha de la solicitud de visado del contrato de arrendamiento o cesión de uso, atendiendo a las siguientes reglas:

- Si se presenta declaración de IRPF, se atenderá a la Base Imponible General y la base imponible de ahorro, nivel de renta facilitado por la AEAT.
- En el caso de personas que no hubieran presentado la declaración de IRPF por no estar obligadas a ello, pero la AEAT suministre datos, el nivel de renta a considerar será el facilitado por la AEAT.
- En el caso de que la AEAT no suministre información, o las personas arrendatarias o cesionarias manifiesten su no autorización u oposición a la consulta de los datos necesarios, el solicitante de la ayuda deberá aportar declaración responsable de ingresos que recoja la cuantía total de los ingresos del último ejercicio fiscal vencido de cada miembro de la unidad de convivencia, acompañado de la documentación acreditativa de la procedencia de los mismos.

A estos efectos se podrá aportar:

- En el caso de desempleo, certificado expedido por Labora o por el Servicio de Empleo Estatal (SEPE) con indicación de los ingresos percibidos durante el citado periodo.
- En el caso de pensión de jubilación, de incapacidad permanente, de invalidez, viudedad, orfandad u otras, prestación de servicios sociales o cualquier otro tipo de ayuda económica, deberá aportar certificación emitida por el organismo competente, con indicación de los ingresos obtenidos durante el último ejercicio fiscal vencido.

Todo lo anterior sin perjuicio de que se pueda aportar cualquier otra justificación de los ingresos admitida en derecho.

6.- ¿Todas las personas que constituyen la unidad de convivencia han de tener 65 años o más?

Según se desprende de la base quinta de la resolución de 28 de octubre de 2024, el contrato de alquiler o de cesión de uso o de disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho únicamente puede ser suscrito por personas de 65 años o más. En cuanto a la definición de unidad de convivencia, estará compuesta por todas las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión.

7.- En relación al abono de la ayuda, ¿sería de aplicación el artículo 87. *Concesión directa de la ayuda. Pago de la ayuda a la persona o entidad beneficiaria* del PEAV 2022-2025 (Real Decreto 42/2022, de 18 de enero)?

Efectivamente sería de aplicación dicho artículo (así como el resto de articulado relativo al programa de cohousing), por lo que para el abono de la subvención a la beneficiaria podrá realizarse mediante pagos a cuenta o anticipados. En todo caso, previamente a dicho abono, ya sea total o parcial, la beneficiaria de la actuación deberá acreditar estar en posesión de:

- a) Acreditación de la titularidad o de la condición de cesionaria del suelo o del edificio a rehabilitar.
- b) Licencia municipal de obra.
- c) Certificado de inicio de obra.

Sin perjuicio de los anticipos y abonos a cuenta de la ayuda, **no se podrá abonar a la beneficiaria el último 20 % de la misma hasta que los alojamientos o viviendas resultantes cumplan los tres requisitos siguientes:**

- a) Estar finalizados, lo que se acreditará con la aportación del correspondiente certificado final de obra **visado**.
- b) **Un mínimo del 20 % de los alojamientos o viviendas de la promoción que obtengan subvención, hayan sido ya ocupados en régimen de cesión en uso o de arrendamiento.**
- c) Se haya producido y conste la anotación registral de la nota marginal referida en el artículo 82.