

*Publicado el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

Incluye aspectos interesantes, los cuales se detallan en los siguientes puntos:

- ***Deducción en el IRPF por obras de mejora de eficiencia energética en viviendas, donde se le otorga mayor relevancia al certificado energético.***

**Deducción del 20%** por actuaciones que reduzcan un 7% la demanda de calefacción y refrigeración en vivienda habitual.

**Deducción del 40%** por actuaciones que reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación energética alcanzando las letras «A» o «B» en vivienda habitual.

**Deducción del 60%** por actuaciones que reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación alcanzando las letras «A» o «B» en edificios residenciales.

- ***Modificación de la Ley de Propiedad Horizontal Ley 49/1960, de 21 de julio.***

Facilitando la toma de decisiones en las **comunidades de propietarios**, estableciendo un régimen de mayoría simple para la realización de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética en el conjunto del edificio, así como para la solicitud de ayudas y financiación para ello.

- ***Modificación del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.***

Aumentando la capacidad de actuación de las **comunidades de propietarios** otorgándole plena capacidad jurídica para la formalización de los créditos a la rehabilitación o mejora de los edificios, y así favorecer su acceso a la financiación.

- ***Creación de una línea de Avaes del Estado.***

Con la nueva línea ICO se podrán conceder avales para favorecer el acceso a la financiación necesaria para el desarrollo de las actuaciones que mejoren el parque de edificios residenciales.

*Publicado el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.*

Las ayudas para el impulso a la rehabilitación residencial y la vivienda social vienen contempladas en 6 programas, además de la rehabilitación de viviendas particulares, recoge la posibilidad de rehabilitar barrios completos:

### **1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.**

El objetivo es financiar las obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas dentro de Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada, siempre que se obtenga una reducción de al menos un 30% del consumo de energía primaria no renovable, podrá destinarse una parte de la ayuda a financiar actuaciones de urbanización, reurbanización o mejora del entorno físico, así como ayudar al programa de oficinas de rehabilitación para la prestación de los servicios, tipo "ventanilla única", que facilite la gestión y el desarrollo de las actuaciones programadas.

La subvención se condiciona al ahorro energético final de la actuación (desde el 40% hasta el 80%). En caso de que los propietarios o usufructuarios cumplan el criterio de vulnerabilidad económica o social, se financiará hasta el 100% del coste de la actuación con cargo a los fondos europeos.

### **2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación**

Su finalidad es financiar la prestación del servicio de oficinas de rehabilitación, tipo "ventanilla única", ofreciendo servicios integrales de información, gestión y acompañamiento que contribuyan a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial al servicio de los ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores en general.

Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas de este programa las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, así como entidades locales, u otros entes u organismos públicos o privados.

Se consideran costes subvencionables por este programa los siguientes:

- a) Costes de diseño, implantación y gestión, de los equipos y oficinas de información, gestión, tramitación y acompañamiento de las actuaciones de rehabilitación, para el desarrollo de los programas de ayuda 3, 4 y 5 regulados en el real decreto.
- b) Costes por la prestación de servicios específicos de atención a dudas y a consultas de los solicitantes de los programas de ayuda 3 y 4 regulados en el real decreto antes y durante la tramitación de los expedientes.
- c) Costes por la prestación de servicios de apoyo y asesoramiento en materia de eficiencia energética para la implantación y gestión de proyectos susceptibles de acogerse a los programas de ayuda 3 y 4 regulados en el real decreto.
- d) Costes de las actividades específicas de promoción y difusión del programa. No se consideran subvencionables los costes correspondientes a licencias, tasas, impuestos o tributos.

La cuantía de las ayudas será de hasta 800 euros por vivienda efectivamente rehabilitada, en el ámbito de la correspondiente Comunidad Autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, a través del programa de ayuda 3 regulado en el real decreto, con el límite del 100 % de los costes debidamente acreditados correspondientes a los costes subvencionables de las oficinas de rehabilitación recogidos anteriormente.

Las Comunidades Autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla deberán publicar la normativa reguladora del programa de ayudas en la demarcación correspondiente.

### **3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.**

Tiene como objeto subvencionar obras de rehabilitación en las que se obtenga una mejora acreditada de la eficiencia energética, con especial atención a la envolvente edificatoria, en edificios de tipología residencial colectiva y en viviendas unifamiliares, debiendo tratarse en todo caso de actuaciones en las que se obtenga una reducción de consumo de energía primaria no renovable del edificio igual o superior al 30%.

La intensidad máxima de las ayudas se condiciona al ahorro energético final de la actuación (desde el 40% hasta el 80%). La cuantía máxima de la subvención podrá alcanzar los 18.800 euros por vivienda. Si bien, en caso de que se cumpla el criterio social en propietarios o usufructuarios (identificación de situaciones de vulnerabilidad), podrá llegar al 100% del coste de la actuación. Se aplicará a través de convocatorias públicas de las diferentes Comunidades Autónomas.

Se exige como requisito para beneficiarse de estas ayudas que los edificios objeto de las actuaciones dispongan de Libro del Edificio Existente (LEEx) o, en su defecto, un estudio sobre el potencial de mejora del edificio en relación con los requisitos básicos definidos en la LOE y un Plan de actuaciones en el que se identifique la actuación propuesta (contenido del Bloque II del LEEx).

### **4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.**

Tiene como objeto financiar actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética de las viviendas, constituidas como domicilio habitual y permanente de sus propietarios, usufructuarios o arrendatarios, siendo subvencionables las siguientes actuaciones:

- Actuaciones de reducción de la demanda energética (calefacción y refrigeración) de al menos un 7%.
- Actuaciones de reducción del consumo de energía primaria no renovable de al menos un 30%.
- Actuaciones de modificación o sustitución de elementos constructivos en la fachada de adecuación al Código Técnico de la Edificación.

El importe de la subvención será del 40% del coste de la actuación con un límite de 3.000 euros por vivienda. Se aplicará a través de convocatorias públicas de las diferentes Comunidades Autónomas. El coste mínimo de cada actuación ha de ser igual o superior a 1.000 euros por vivienda.

**5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.**

La finalidad es la implantación y generalización del Libro del Edificio existente (LEEx), así como el desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral en edificios finalizados antes del año 2000 y cuyo uso predominantemente sea vivienda, siendo subvencionable la elaboración del LEEx para la rehabilitación y la redacción del proyecto de rehabilitación de edificios que cumplan los requisitos establecidos en el Programa de ayudas a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.

El Real Decreto incluye un Anexo I en el que se relacionan los contenidos mínimos del Libro del edificio existente que se dividen en tres apartados. El primero relativo a datos generales sobre el edificio, cuestiones urbanísticas e identificación del técnico redactor del libro (incluida su titulación y su número de colegiado); el segundo (Bloque I) incluye datos específicos del edificio y de su estado de conservación; y el tercero (Bloque II) comprende el estudio del potencial de mejora del edificio y el plan de actuaciones para la Renovación del mismo.

Tal y como se ha apuntado anteriormente, si bien la elaboración del LEEx no resulta obligatoria en todos los casos, para beneficiarse de las ayudas en los programas relativos a rehabilitación a nivel barrio y rehabilitación a nivel edificio se exige aportarlo o, en su defecto, aportar la documentación comprendida en el Bloque II del mismo.

Podrán ser destinatarios últimos de las ayudas de este programa los propietarios (en sus distintas formas) o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios y las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan determinados requisitos.

Las cuantías de las ayudas dependerán del número de viviendas del edificio, y podrán alcanzar hasta 3.500 euros por libro del edificio existente y hasta 30.000 euros por proyecto de rehabilitación. Se aplicará a través de convocatorias públicas de las diferentes Comunidades Autónomas.

El plan de rehabilitación de edificios, barrios y viviendas tiene como objetivo global alcanzar en el segundo trimestre de 2026 la cifra acumulada de 510.000 actuaciones de renovación en vivienda y ayudar a multiplicar por diez el ritmo de rehabilitaciones en España.

**6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes**

Financiará el incremento, durante un periodo mínimo de 50 años, del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción sobre terrenos de titularidad pública o rehabilitación de edificios públicos destinados a otros usos. Las actuaciones deberán garantizar un consumo de energía primaria no renovable, como mínimo, inferior en un 20% a los requisitos exigidos en el Código Técnico de Edificación.