
Componente 2 sobre Rehabilitación y Regeneración Urbana del Plan de Recuperación: ayudas y medidas de impulso

Legal flash

Noviembre de 2021



El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (“PRTR”) incluye un Plan de rehabilitación y regeneración urbana (“COMPONENTE 2”).

El COMPONENTE 2 articula proyectos de rehabilitación del parque edificado en España y de incremento del alquiler social en edificios energéticamente eficientes, dentro del marco de la Agenda Urbana Española, del Plan Nacional Integrado de Energía y Clima y de la Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España (“ERESSE”).

En el marco de este componente, se han aprobado dos convocatorias de ayudas, un paquete de medidas de impulso y la regulación de seis programas, todos sujetos a las reglas del [Real Decreto-ley 36/2020, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia \(“RDL 36/2020”\) \(vid. \[Legal flash sobre RDL 36/2020\]\(#\)\)](#).

En este documento analizamos los siguientes aspectos del COMPONENTE 2:

- > Ámbitos de actuación
- > Convocatorias de ayudas.
- > Medidas de impulso.
- > Regulación de seis programas de ayuda.



Ámbitos de actuación del COMPONENTE 2

El COMPONENTE 2 consiste en un ámbito de programación de una serie de reformas e inversiones orientadas a impulsar la rehabilitación del parque edificado en España y el incremento de la vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes y con mejor calidad, estado de conservación, sostenibilidad, accesibilidad y digitalización; tanto en grandes áreas metropolitanas como en los ámbitos rurales.

El COMPONENTE 2 tiene dos objetivos diferenciados:

- Activar un sector de la rehabilitación de cara a incrementar el ritmo de renovación y descarbonización del parque edificado y mejorar su calidad y confort.
- Fomentar la construcción de un parque de vivienda de alquiler social que dé respuesta a las necesidades de vivienda digna y asequible de la población más vulnerable.

Para lograr estos objetivos, el COMPONENTE 2 se estructura principalmente a través de dos canales de actuación:

➤ **Inversiones**

Se estructuran como una línea de ayudas para la concesión de subvenciones (no reembolsables, con financiación de los fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia *Next Generation EU*) y otros instrumentos de apoyo como medidas fiscales. Esta línea se dota de 6.820 millones, casi un 10% sobre el total del PRTR.

Las subvenciones pueden ser totales o parciales. Como regla general, cubrirán la parte de la inversión inicial que no puede ser financiada con los ahorros energéticos o aprovechamientos urbanos generados por la actuación. En determinados casos las subvenciones financiarán el 100% de la intervención.

➤ **Reformas**

Podrán consistir en la adopción de leyes (la Ley por el derecho a la Vivienda y la Ley de Calidad de la Arquitectura y del Entorno Construido); implementación de agendas, estrategias y planes (la Agenda Urbana Española, o la Estrategia a largo plazo para la Rehabilitación Energética en el Sector de la Edificación en España y su plan de acción); o en otras reformas para facilitar la gestión de las ayudas, financiación y fiscalidad (como el impulso de oficinas de rehabilitación, la creación de línea de avales o reformas de la Ley de Propiedad Horizontal).



Convocatorias de ayudas

Actualmente existen dos convocatorias publicadas en el marco del COMPONENTE 2.

Programa PREE 5000

- > **Tamaño:** 50 millones de euros.
- > **Instrumento:** Real Decreto 691/2021, de 3 de agosto, por el que se regulan las subvenciones a otorgar a 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 Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, así como su concesión directa a las comunidades autónomas.
- > **Objeto:** Las subvenciones tendrán por objeto programas para la mejora de la envolvente térmica (50% de la cuantía del proyecto para edificios completos, y 40% en viviendas o locales individuales dentro de edificios); mejora de la eficiencia energética de las instalaciones térmicas (40% y 30%, respectivamente), y mejora de las instalaciones de iluminación (20% en cualquier caso). Se prevén ayudas adicionales. Las ayudas se destinarán a actuaciones en edificios completos existentes y construidos con anterioridad al 2007 en España, de vivienda unifamiliar, tipología residencial colectiva de vivienda u otros usos de los regulados en el art. 2.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- > **Requisitos:** Los proyectos deberán mejorar al menos una letra en la calificación energética del edificio, o al menos el ahorro del 30% de la energía primaria. Las ayudas se graduarán en función de criterios sociales (ej. colectivos vulnerables), de eficiencia energética e integración de varias tecnologías en el proyecto.
- > **Sujetos:** Podrán presentar solicitudes las personas físicas o jurídicas, públicas o privadas; propietarios de edificios, comunidades de propietarios o sus agrupaciones; las empresas explotadoras, arrendatarias o concesionarias de edificios; las empresas o proveedores de servicios energéticos; las entidades locales (EELL), las comunidades autónomas (CCAA) y el sector público institucional (por sí mismas o en nombre de terceros); las comunidades de energías renovables; y las comunidades ciudadanas de energía.
- > **Implementación:** El Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (“IDAE”) coordinará y hará seguimiento del programa, y comunicará a las CCAA la disponibilidad del presupuesto, que deberán solicitar y aceptar la subvención concedida, y efectuar convocatorias.
- > **Calendario:** Apertura próximamente, a la espera de las convocatorias de las CCAA. La presentación de solicitudes estará abierta hasta el 31 de diciembre de 2023.



Programa DUS 5000

- **Tamaño:** 75 millones de euros.
- **Instrumento:** Real Decreto 692/2021, de 3 de agosto, por el que se regula la concesión directa de ayudas para inversiones a proyectos singulares locales de energía limpia en municipios de reto demográfico (PROGRAMA DUS 5000), en el marco del Programa de Regeneración y Reto Demográfico del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- **Objeto:** Las inversiones tendrán como objetivo subvencionar proyectos singulares locales de energía limpia para la mejora de la eficiencia energética de edificios e infraestructuras, despliegue de generación renovable o impulso de la movilidad sostenible. Deberán reducir la demanda y el consumo energético en edificios e infraestructuras públicas; o implementar instalaciones de generación eléctrica renovable para autoconsumo; o implementar instalaciones de generación térmica renovable y de redes de calor y/o frío; o luchar contra la contaminación lumínica; o fomentar la movilidad sostenible.
- **Requisitos:** Los proyectos no podrán causar un perjuicio significativo al medioambiente (debiendo justificar el cumplimiento de requisitos técnicos y medioambientales), y deberán conseguir una reducción de emisiones CO₂ y ahorros en energía primaria de al menos el 30% de forma promedia acreditados mediante certificados de eficiencia energética *ex ante* y *ex post*.
- **Sujeto:** Podrán presentar solicitudes las EELL, cualquier otra entidad local o supralocal constituida y dotada de personalidad jurídica propia, los organismos autónomos y entidades públicas dependientes o vinculadas a las EELL territoriales cuya función sea la gestión directa de los servicios públicos locales que no desarrollen actividad económica por la que ofrezcan bienes y/o servicios al mercado, y las CCAA Uniprovinciales y la Foral de Navarra.
- **Implementación:** El IDAE es el competente para convocar, instruir y ordenar las subvenciones.
- **Calendario:** La presentación de solicitudes estará abierta desde el 4 de noviembre de 2021 hasta el 4 de agosto de 2022.



Medidas de impulso

El 21 de octubre de 2021, el Congreso de los Diputados adoptó una [resolución](#) por la que se ordenó la publicación del Acuerdo de convalidación del [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 \(“RDL 19/2021”\)](#) El RDL 19/2021 ha introducido las siguientes medidas:

Deducciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”) por obras de mejora de eficiencia energética en viviendas entre la entrada en vigor del RDL 19/2021 (5 de octubre de 2021) y hasta el 31 de diciembre de 2022.

- **Por obras que reduzcan al menos un 7% en la demanda de calefacción y refrigeración:** deducciones del 20%, con base máxima de 5.000 euros anuales.
- **Por obras que reduzcan al menos un 30% el consumo de energía primaria no renovable o se obtenga una mejora en la calificación energética de «A» o «B»:** deducciones del 40%, con base máxima de 7.500 euros anuales.
- **Por obras en edificios predominantemente residenciales que reduzcan al menos un 30% el consumo de energía primaria no renovable o se obtenga una mejora en la calificación energética de «A» o «B»:** deducciones del 60%, con base máxima de 5.000 euros anuales, pudiéndose deducir las cantidades excedentes durante los cuatro ejercicios siguientes, sin que la base acumulada pueda exceder de 15.000 euros.

Exclusión en la base imponible del IRPF de las subvenciones destinadas a:

- compensar los costes derivados de la recepción o acceso a los servicios de comunicación audiovisual televisiva en las edificaciones afectadas por la liberación del dividendo digital ([enlace](#));
- otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, en ejecución del Programa PREE 5000 ([enlace](#));
- actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes ([enlace](#));
- rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia ([enlace](#)).

Aprobación de una línea de avales por importe máximo de 1.100 millones de euros para la cobertura parcial por cuenta del Estado de la financiación de obras de rehabilitación que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética, para todos los propietarios o comunidades de propietarios, con un plazo de devolución de hasta quince años, a desarrollar mediante convenio con el Instituto de Crédito Oficial.



Otras modificaciones:

- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, introduciendo obligaciones de información a las CCAA respecto de los certificados de eficiencia energética y las resoluciones definitivas de ayuda que hayan sido concedidas por obras de mejora de la eficiencia energética de viviendas.
- Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, introduciendo una regla para la aprobación de obras que contribuyan a la mejora de la eficiencia energética, y la solicitud de ayudas para estas obras, por mayoría de los propietarios que representen la mayoría de las cuotas de participación.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, habilitando a comunidades de propietarios, cooperativas de viviendas, propietarios de construcciones, edificaciones y fincas urbanas, empresas y asociaciones administrativas, para actuar en el mercado, ejecutar y solicitar créditos para las operaciones relacionadas con la conservación, rehabilitación y mejora de los edificios.

Regulación de seis programas de ayuda

El 5 de octubre Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) aprobó 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 ("RD 853/2021") con el fin de regular los siguientes programas de ayuda del COMPONENTE 2, dentro de las inversiones «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales», y «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes»:

- **Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio:** para obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas y de (re)urbanización de espacios públicos en municipios de cualquier tamaño.
- **Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación:** para las oficinas de rehabilitación tipo «ventanilla única» que tengan el objetivo de coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas y la prestación de servicios que faciliten la implementación y gestión de proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial.
- **Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio:** para obras en edificios de uso predominante residencial que acrediten mejoras de la eficiencia energética, en especial con respecto de la envolvente edificatoria.



- **Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas:** para obras de mejora de la eficiencia energética en viviendas, sean unifamiliares o pertenecientes a edificios plurifamiliares.
- **Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación:** para cubrir parte de los honorarios profesionales de la emisión del libro y del desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios.
- **Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes:** para construir viviendas eficientes o rehabilitar edificios no destinados a vivienda y destinarlos a alquiler social o a precio asequible.

El RD 853/2021 establece un mecanismo de concesión directa de un total de 4.420 millones de euros a repartir por resolución del MITMA entre las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla de acuerdo con los porcentajes que el RD 853/2021 establece. Éstas podrán tramitar y resolver los procedimientos de concesión y pago de las ayudas a los destinatarios últimos, y la gestión del abono de las subvenciones.

A tal fin, las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán actuar a través de **entidades colaboradoras** para gestionar las ayudas y transferir o entregar los fondos públicos a los destinatarios últimos, sin que los fondos se integren en el patrimonio de estas entidades ni puedan obtener información tributaria relativa a los destinatarios. Podrán actuar como entidades colaboradoras los organismos y corporaciones de derecho público, las empresas públicas, las asociaciones de EELL, las entidades privadas sin ánimo de lucro y otras entidades privadas cuya colaboración se considere necesaria por la Administración.

Las CCAA y las ciudades de Ceuta y Melilla también podrán posibilitar en la aplicación de los recursos transferidos o en las convocatorias la participación de **agentes o gestores de la rehabilitación** para realizar actuaciones de impulso, seguimiento, gestión y percepción de ayudas públicas. Estos agentes o gestores tendrán que estar facultados por los propietarios mediante acuerdo que autorice la cesión del derecho de cobro, acceso a la financiación, elaboración de documentación u otras actuaciones objeto de financiación. Podrán actuar como agentes y gestores cualquier persona física o jurídica, o entidad pública o privada.

Finalmente, el Real Decreto también establece las bases reguladoras de las subvenciones, que determinan las cuantías, los procedimientos de concesión de ayudas y los requisitos en relación con los destinatarios últimos de las ayudas, con los edificios y con las actuaciones subvencionables concretas a cada programa.



Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en *Cuatrecasas*.

©2021 CUATRECASAS

All rights reserved.

This document is a compilation of legal information prepared by Cuatrecasas. The information and comments included in it do not constitute legal advice.

Cuatrecasas owns the intellectual property rights over this document. Any reproduction, distribution, assignment or any other full or partial use of this legal flash is prohibited, unless with the consent of Cuatrecasas.

