

## **Economistas y arquitectos recomiendan rehabilitar ahora para aprovechar las ayudas *Next Generation* y los incentivos fiscales**

- **El Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) y el Consejo General de Economistas de España (CGE) ofrecen un decálogo para afrontar un proyecto de rehabilitación con garantías, que destaca la importancia de contar con un estudio detallado de la situación del edificio y su potencial de mejora con el fin de optimizar recursos y que las mejoras sean duraderas.**
- **El CSCAE y el CGE han recordado que las ayudas públicas para la rehabilitación de viviendas no tributan, y que, en caso de acometer este tipo de reformas sin solicitar la subvención, también pueden deducirse en la declaración del IRPF el total de la inversión realizada hasta el límite fiscal. Así, un contribuyente que realice una obra en su vivienda habitual con un coste de 5.000€ y reciba una ayuda pública de 2.000€ para la rehabilitación de su vivienda puede ahorrarse hasta un 52% de la inversión si aplica los incentivos fiscales.**
- **Ambas organizaciones también han señalado que este año es el último para aprovechar la ventaja fiscal para acometer las obras que reduzcan la demanda de calefacción y refrigeración y el consumo de energía primaria no renovable, ya que este incentivo fiscal desaparece ya en 2023, aunque las comunidades de vecinos aún dispondrán de un año más. Las ayudas reguladas en el RD 477/2021 de autoconsumo quedan exentas de tributación.**

Madrid, 7 de junio de 2023.

En España, el 55% de las viviendas que conforman el parque edificado se construyó antes del año 1980, cuando se aprobó la primera normativa que fijaba unos mínimos de eficiencia energética. Son unos 10 millones de viviendas. Pero, además, un análisis detallado de la calidad de los edificios existentes a partir de su calificación energética revela que más del 81% se sitúan en un nivel malo o muy malo en términos de emisiones. Un porcentaje que se eleva hasta el 84,5% en el caso del consumo energético.

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

[comunicación@cscae.com](mailto:comunicación@cscae.com) – Tel: 914352200 Ext 222

[www.cscae.com](http://www.cscae.com)

La “ola de rehabilitación” del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia con cargo a los fondos europeos *Next Generation* contempla la ejecución de 500.000 intervenciones en edificios de aquí a 2026. Pero ¿cómo se puede garantizar que la rehabilitación de un edificio se beneficia de alguna de las ayudas públicas habilitadas, o que puede desgravarse, o que la intervención se ajusta a las necesidades reales del inmueble y los resultados son duraderos en el tiempo y ofrecen un bienestar duradero a sus propietarios/as e inquilinos/as? Estas son algunas de las preguntas que se han respondido en la Jornada titulada “Las ventajas de REHABILITAR AHORA”. Una jornada coorganizada por el Consejo General de Economistas de España (CGE) y el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos (CSCAE) en la que, además, se ha presentado una actualización de la **Guía sobre desgravaciones fiscales para rehabilitación de viviendas y edificios residenciales a través de los fondos europeos Next Generation**, publicada el año pasado por ambas entidades, y un **decálogo para afrontar el proyecto de reforma de una vivienda o de un edificio con garantías**.

En el acto han participado el director general de Vivienda y Suelo del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA), **Francisco Javier Martín**, y los presidentes del CSCAE y del CGE, **Marta Vall-Ilossera** y **Valentín Pich**, respectivamente.

En su intervención, el director general de Vivienda y Suelo, **Francisco Javier Martín**, ha valorado la pertinencia de la actualización de la guía porque -ha dicho- “las deducciones fiscales tienen la ventaja de que son directas, universales y tienen un alcance muy amplio”. Ha explicado que, en la medida en la que se ajuste a la declaración del IRPF de cada contribuyente, la deducción fiscal se puede aplicar durante, al menos, cuatro años hasta un máximo de 15.000 euros por vivienda, de forma que sobre la cuota se puede restar unos 3.000 euros al año a la declaración hasta un máximo de 9.400 euros. Como consecuencia, ha señalado: “Independientemente de la tramitación de la ayuda, la deducción permite avanzar con la rehabilitación, así que no esperemos a activar el proceso de rehabilitación al momento de tener concedida la ayuda. Se puede hacer antes”. Por último, ha animado a aprovechar “las ventajas de rehabilitar ahora porque esta combinación de ayudas y deducciones fiscales tan potente se mantendrá unos años, pero no será eterna”.

Por su parte, la presidenta del CSCAE, **Marta Vall-Ilossera**, ha recordado que la vivienda es una pieza esencial en el bienestar, la salud y la seguridad de las personas. Por eso, además de subrayar el contexto de oportunidad que abren los fondos europeos y las bonificaciones existentes, ha subrayado la importancia de afrontar cada proyecto de rehabilitación partiendo de un estudio previo y en profundidad del edificio. “Cada edificio es diferente y requiere de un diagnóstico certero y preciso, hecho por los profesionales adecuados, basado en un análisis exhaustivo que identifique sus necesidades reales y el potencial de mejora; de esta forma, no solo se optimizarán recursos públicos e inversiones, sino que, además, las obras que se realicen garantizarán un confort a corto, medio y largo plazo a los ciudadanos”.

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

[comunicación@cscae.com](mailto:comunicación@cscae.com) – Tel: 914352200 Ext 222

[www.cscae.com](http://www.cscae.com)

Por su parte, el presidente del CGE, **Valentín Pich**, ha incidido en un aspecto clave a la hora de aplicar beneficios fiscales por rehabilitaciones de viviendas. En este sentido, el presidente de los economistas ha señalado que “uno de los principales problemas que estamos detectando los profesionales que asesoramos sobre esta materia es que, en muchas ocasiones, el ciudadano carece del certificado de eficiencia energética antes de acometer la inversión, por lo que no podrá aplicar el incentivo fiscal”. Por ello, Pich ha advertido de que “antes de realizar cualquier tipo de obra de rehabilitación, es fundamental obtener el certificado energético”.

A continuación, se ha celebrado una **mesa redonda** moderada por la técnico del Servicio de Estudios del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF) del CGE, **Raquel Jurado**, en la que han participado la coordinadora de la Red de Oficinas de Apoyo a la Rehabilitación (Red OAR) de los Colegios de Arquitectos, **Elvira López**; el director del Servicio de Estudios del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF) del CGE, **Rubén Gimeno**, y la responsable de Proyectos de la Confederación de Consumidores y Usuarios (CECU), **Paz Serra**.

En sus intervenciones, dos de los autores de la Guía –**Elvira López y Rubén Gimeno**– han señalado que la actualización de la guía que se ha presentado hoy se ha realizado con el objetivo de incorporar las modificaciones recogidas en la consolidación del Real Decreto-Ley 19/2021 como Ley 10/2022, de 14 de junio, y las ampliaciones de plazos para aplicación de deducciones introducidas por el RDL 18/2022, de 18 de octubre. Entre las novedades más importantes han destacado las siguientes: 1) Todas las deducciones fiscales se amplían un año más sobre la fecha anterior: las deducciones en actuaciones en vivienda hasta el 31 de diciembre de 2023 y las de edificio hasta el 31 de diciembre de 2024; 2) Las ayudas reguladas en el Real Decreto 477/2021 de autoconsumo están también exentas de tributación. Se suman así a las ayudas en materia de rehabilitación reguladas en RD 853/2021 y en los Programas PREE y PREE5000, que tampoco tributan.

Para **López y Gimeno**, “es el momento óptimo para acometer las obras de rehabilitación en viviendas que reduzcan la demanda de calefacción y refrigeración y el consumo de energía primaria no renovable, ya que este incentivo fiscal desaparece ya en 2023 y, por lo tanto, hay que aprovechar las ventajas fiscales que nos ofrece el legislador tributario, si bien para las comunidades de vecinos aún queda un año más para realizar la inversión”.

Por su parte, **Paz Serra** ha señalado que “la rehabilitación energética es clave para proteger a las personas consumidoras en un contexto de inflación e inestabilidad de precios de la energía. Solo haciendo la rehabilitación accesible a la mayoría de la población, podremos asegurar que no se crea una brecha energética”. En este sentido, ha hecho hincapié en la necesidad de que las Administraciones publiciten estos programas de ayudas y en la importancia del acompañamiento en el proceso de solicitud. “En la mayoría de los casos, es largo, complejo y difícil de entender”, ha dicho.

Tras la mesa redonda, los máximos responsables del CSCAE y el CGE han expuesto los diez principales **pasos para afrontar un proyecto de rehabilitación con garantías**.

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

[comunicación@cscae.com](mailto:comunicación@cscae.com) – Tel: 914352200 Ext 222

[www.cscae.com](http://www.cscae.com)

## Decálogo para afrontar un proyecto de rehabilitación con garantías

1. **Identificar la necesidad de renovar el edificio.** Las razones pueden ser múltiples: desde el coste de la energía, con cuotas de la calefacción muy elevadas, a problemas de humedades, mala ventilación y aislamientos deficientes, fachadas deterioradas, falta de confort por temperaturas muy elevadas en invierno y dificultades para calentar las viviendas en invierno, falta de accesibilidad, zonas inseguras, dañadas o poco iluminadas, entre otras.
2. **Validación** de la necesidad de renovar el edificio y de la oportunidad de hacerlo ahora, aprovechando las ayudas públicas y las desgravaciones asociadas. Para ello, es importante acudir a los profesionales adecuados.
3. **Encargo.** Contar con los profesionales adecuados es imprescindible para optimizar recursos y que las soluciones que se adopten sean duraderas en el tiempo. Para ello, es importante convocar a una reunión en la que participen la Administración de Fincas del bloque y el equipo técnico, que, a partir de un estudio previo en profundidad para conocer las necesidades reales del edificio, informará de posibles obras, ayudas y financiación. A partir de aquí, la comunidad de propietarios podrá optar bien por encargar el proyecto y la coordinación y gestión de ayudas, sobre necesidades y actuaciones conocidas, o encargar al equipo técnico la elaboración del Libro del Edificio Existente, que le dará una radiografía detallada de la situación de su inmueble, su potencial de mejora y la intervención necesaria, ajustada a un plan de actuación por fases.
4. **Elaboración de documentos y petición de ayudas.** Contempla la solicitud de ayudas para la elaboración del Libro del Edificio Existente y/o del proyecto, en función del encargo que haya hecho la comunidad. Esto se complementa con la solicitud de presupuestos de obra.
5. **Aprobación del presupuesto de obra y solicitud de ayudas.**
6. **Concesión de las ayudas**
7. **Firma del contrato de obras y solicitud de licencia,** si todavía no se hubiera realizado
8. **Ejecución de las obras.** Habrá que mantener reuniones periódicas con la comisión de obras.
9. **Pagos.** Han de realizarse con tarjeta de crédito/débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades. Para poder deducir los gastos en el IRPF, es preciso tener registrados los Certificados de Eficiencias Energética antes y después de la realización de las obras.
10. **Justificación de las ayudas.**

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

[comunicación@cscae.com](mailto:comunicación@cscae.com) – Tel: 914352200 Ext 222

[www.cscae.com](http://www.cscae.com)

**SE ADJUNTAN:**

*-Actualización de la Guía sobre desgravaciones fiscales para rehabilitación de viviendas y edificios residenciales mediante fondos Next Generation.*

**FOTO** (de izda. a dcha.): Valentín Pich, presidente del CGE; Francisco Javier Martín, director general de Vivienda y Suelo; y Marta Vall-Ilossera, presidenta del CSCAE.

**GRABACIÓN DE LA SESIÓN:** [ConsejoEconomistas - YouTube](#)

**Para más información:**

Consejo General de Economistas de España. Prensa: Fernando Yraola (696 12 77 15),  
[yraola@yraola.com](mailto:yraola@yraola.com)

Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España. Prensa: Nuria López (679 04 40 06),  
[directoracomunicacion@cscae.com](mailto:directoracomunicacion@cscae.com)

Departamento de Comunicación

Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España

Paseo de la Castellana 12, 28046, Madrid

[comunicacion@cscae.com](mailto:comunicacion@cscae.com) – Tel: 914352200 Ext 222

[www.cscae.com](http://www.cscae.com)