

FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS ¡ACTUALIZADA!



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada

#AFColegiados #laTranquilidadTieneMarca



INTRODUCCIÓN: REFORMA LEY PROPIEDAD HORIZONTAL

ÚLTIMA REFORMA: La Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, modifica las medidas del Real Decreto Ley 19/2021, de 5 de octubre, modificando los artículos 9, 17 y 21 de la Ley de Propiedad Horizontal con el objetivo de facilitar los acuerdos, ampliar el fondo de reserva y establecer medidas contra la morosidad.

RESUMEN LEYES: La Ley 10/2022, de 14 de junio, modifica el Real Decreto-ley- 19/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptaban medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Este Decreto modifica la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio, y la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -Real Decreto Legislativo 7/2015-. También se recogen algunas de las propuestas que en materia fiscal han realizado los Administradores de Fincas colegiados a través de su Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE-.



La norma pretende flexibilizar la adopción de acuerdos en materia de rehabilitación así como mejorar las condiciones para su financiación. Aunque son objetivos compartidos, el CGCAFE considera que no se resuelven todos los problemas actuales de las comunidades de propietarios, por lo que los **Administradores de Fincas colegiados** seguiremos trabajando para que se apruebe una nueva Ley de Propiedad Horizontal adecuada a la realidad del Siglo XXI.

Los **Administradores de Fincas colegiados** siempre hemos planteado la necesidad de establecer **deducciones fiscales** como una buena forma de incentivar las obras de rehabilitación. La norma recoge tres tipos de deducciones en el IRPF y en el Impuesto de Sociedades. EL CGCAFE también considera **positivas** estas medidas, que recogen algunas de las propuestas realizadas por el CGCAFE. Estas deducciones son totalmente necesarias para favorecer que las comunidades de propietarios aprueben obras de rehabilitación energética.

UNA PROFESIÓN CONSIDERADA ESENCIAL

01

Los **Administradores de Fincas colegiados** son **esenciales** en la tramitación de estas ayudas para los edificios que gestionan, pero también, y no menos importante, para ofrecer toda la información necesaria a sus clientes sobre qué obras y actuaciones son **subvencionables**, cómo se tiene que gestionar la subvención y sus plazos.

El CGCAFE seguirá colaborando con las distintas Administraciones Públicas para buscar la forma de transmitir a las comunidades la gran oportunidad que existe de “poner a punto” sus edificios. Se seguirá trabajando, de igual modo, conjuntamente para desarrollar herramientas que agilicen los trámites relacionados con la rehabilitación de edificios y viviendas en España, con el objetivo de que las ayudas públicas con cargo a los fondos **NEXT GENERATION** lleguen al mayor número posible de hogares y edificios. Para ello, el CGCAFE ha firmado convenios de colaboración con el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España -CSCAE-, y con el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España -CGATE-, con el objetivo de estimular las obras de rehabilitación, para lo cual es necesario garantizar que llega a los hogares una información completa y fiable de las distintas convocatorias públicas de ayudas.



AYUDAS PARA COMUNIDADES DE PROPIETARIOS

02

A nivel europeo, la gestión de los fondos viene recogida en el Reglamento 2020/2094, de 14 de diciembre de 2020. A nivel nacional, el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, que establece las medidas adoptadas para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Las subvenciones a las que pueden acceder las **comunidades de propietarios** tienen que estar relacionadas, por tanto, con obras para la instalación de **energías renovables**, entre ellas los paneles fotovoltaicos y solares, además de aquellas que conlleven el **aislamiento de fachadas y ventanas**, instalaciones eléctricas más eficientes, control y gestión de la energía, entre otros.

Para hacerlo posible, el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, **modifica** la Ley de Propiedad Horizontal 49/1960, de 21 de julio, y la modificación de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana -Real Decreto Legislativo 7/2015. Este Real Decreto-ley se ha modificado por la Ley 10/2022, y establece lo siguiente:



Ley de Propiedad Horizontal

- Es obligación de los propietarios contribuir, con arreglo a su cuota de participación, al **fondo de reserva** obligatorio, que puede ser destinado a la realización de obras de accesibilidad y eficiencia energética.
- Para la realización de obras de rehabilitación para la mejora de la eficiencia energética del edificio o la implantación de fuentes de energía renovable, será suficiente el voto de la **mayoría simple de los propietarios propietarios que, a su vez, representen la mayoría simple de las cuotas de participación**. La misma mayoría será necesaria para solicitar las ayudas y sistemas de financiación para tales obras.
- Se pueden acordar medidas contra la **morosidad, como intereses superiores al interés legal o la privación temporal del uso de servicios o instalaciones no esenciales para la habitabilidad de la finca**.
- Establece que tienen la condición de **gastos generales** y, por ello, los propietarios/as están obligados a contribuir a su pago.





Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana: deducciones en el IRPF:

- Se reconoce a las comunidades de propietarios **personalidad jurídica** propia, pero solo para solicitar créditos o financiación para la mejora de la eficiencia energética de los edificios de viviendas. Para el resto de cuestiones siguen siendo los propietarios/as a nivel individual los titulares de derechos y obligaciones, y no la Comunidad de Propietarios.

- La norma recoge tres tipos de deducciones en el IRPF:

- Deducción de un 20% para mejorar la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada siempre que se reduzca un 7% la demanda de calefacción y refrigeración.

- Deducción de un 40% para mejorar la eficiencia energética de la vivienda habitual o arrendada para que se consiga una reducción del 30% del consumo energético.

- Deducción de un 60% para obras de rehabilitación de uso residencial que reduzcan un 30% el consumo energético.

- Las juntas de propietarios pueden aprobar proyectos de rehabilitación teniendo en cuenta el **contenido del libro del edificio existente** para la rehabilitación.



Certificación Energética:

- En las ayudas concedidas a la Comunidad de Propietarios, la **deducción** se aplicará al pago realizado por cada propietario/a.
- Se establece que se ha de reducir del consumo de energía, como mínimo, un 30%, y tras la rehabilitación la calificación de la Certificación Energética ha de ser A o B.



Administradora
Fincas
Colegiada

¿Y SI LA SUBVENCIÓN LA SOLICITA UN PROPIETARIO/PROPIETARIA PARA SU VIVIENDA PARTICULAR?

- Los propietarios/as, usufructuarios o arrendatarios que lleven a cabo obras en su vivienda con el objetivo de mejorar la eficiencia energética, podrán deducirse los porcentajes antes mencionados en su IRPF.
- Para poder realizar la deducción, han de reducir, como mínimo, el 7% de su demanda de calefacción y refrigeración, o rebajar el consumo de energía no renovable, como el carbón, el gas o el gasoil.
- Estas reducciones han de justificarse con **mejora en la calificación del Certificado de Eficiencia Energética**.
- Hay que aportar las **facturas** de las obras realizadas.

conecta | Consejo General de Colegios
Administradores de Fincas
España

El Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas -CGCAFE-, a través de su **Plataforma CONECTA**, ha creado un servicio **exclusivo** para los profesionales colegiados/as que **asesorará** sobre los Fondos de Recuperación Europeos, referido a la presentación de los proyectos, la posible subvención a la que pueden optar, la solución financiera y los costes y amortizaciones estimadas, entre otros.

¿DÓNDE PUEDO CONSULTAR LAS AYUDAS? ¿Y CÓMO PUEDO SOLICITARLAS?

03

Puedes informarte en:

<https://planderecuperacion.gob.es/como-acceder-a-los-fondos/convocatorias>
o dirigir tus dudas al correo subvenciones@cgcafe.org

NOTA: Las distintas Administraciones Públicas y empresas públicas estatales, publicarán las bases de las distintas convocatorias e informarán de la colaboración público-privada para acceder a las subvenciones.



Administrador
Fincas
Colegiado

**NEXT
GEN
EU**

04

¿QUÉ COMUNIDADES AUTÓNOMAS TIENEN PÁGINAS WEB DE LAS CONVOCATORIAS EN CURSO?

Galicia



Comunidad
de Madrid



Aragón



Asturias



Comunidad
Valenciana



La Rioja



Castilla y León



Cataluña



Región
de Murcia



Navarra



FONDOS DE RECUPERACIÓN EUROPEOS IMPULSO A LA REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS ¡ACTUALIZADA!

#AFColegiados

#laTranquilidadTieneMarca

Para vivir tranquilo, cuenta con un
Administrador de Fincas Colegiado.
Búscalo aquí.



Administrador
Fincas
Colegiado



Administradora
Fincas
Colegiada