

El reto para mejorar la eficiencia energética de las edificaciones

Mayo 2021

Ponte en contacto con PwC Tax & Legal:

Reyes Gómez Román

Abogada del Departamento de Regulatorio de PwC Tax & Legal
reyes.gomez.roman@pwc.com

Gerardo García-Boente Dávila

Abogado del sector Inmobiliario en PwC Tax & Legal
gerardo.garcia-boente.davila@pwc.com

Nuestro país se encuentra en un momento histórico que marcará su devenir en las próximas décadas. Con ocasión de la crisis sanitaria provocada por la pandemia de COVID-19, se propiciará una lluvia de millones en ayudas que se van a destinar en gran parte al "Plan de Rehabilitación y Regeneración Urbana" recogido en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, aprobado el pasado 29 de abril y remitido a la Comisión Europea. A estas ayudas procedentes del instrumento Next Generation EU, **se unen otros programas de subvenciones ya en curso como el Programa PREE** (ayudas para la rehabilitación energética de edificios destinadas a mejoras en la envolvente térmica, y en las instalaciones térmicas, sustitución de energía convencional por renovables y la instalación de iluminación eficiente) y el Programa Moves II (programa de incentivos a la movilidad eficiente y sostenible e implantación de infraestructura de recarga de vehículos eléctricos).

Laura Álvarez Crespo, del Área Técnica Inmobiliaria de PwC señala que: "Se abre una oportunidad excepcional de renovación de activos inmobiliarios, por el ahorro que suponen las ayudas en el coste de realización de las obras de mejora de la eficiencia energética y los menores costes

operativos por la reducción de los consumos tras la actualización, ya que este sector es el destinatario de uno de los mayores paquetes de ayudas". Sin embargo, este **sector también constituye uno de los de mayor complejidad regulatoria y fiscal**. Para cualquier actuación, se han de controlar simultáneamente distintos universos normativos (urbanístico, inmobiliario, regulatorio -en particular, en materia de energía-, técnico, tributario, etc.) y, dentro de cada universo, encontramos interlocutores en distintas Administraciones (local, autonómica, estatal) y organismos públicos. Al respecto, añade Laura Álvarez: "podemos encontrarnos con que, para afrontar una sencilla obra de rehabilitación y mejora energética de un inmueble y aprovechar a su vez una subvención o ayuda, su solicitante tendrá que afrontar complejos trámites ante distintas áreas de distintas Administraciones. Si a ello le sumamos que los principales destinatarios de las ayudas son las personas físicas y las comunidades de propietarios (con la complejidad que se genera, sobre todo estas últimas, a la hora de adoptar una decisión sobre una inversión), pueden llevarnos a una sonrojante falta de aprovechamiento de los fondos y ayudas disponibles".



Es hora de que nos pongamos todos a remar en la misma dirección, tanto las Administraciones como los administrados.

Desde el punto de vista de las Administraciones, son tres las tareas esenciales:

- A nivel de gestión y regulación: unificación y simplificación de trámites, remoción de obstáculos regulatorios (Ley de Propiedad Horizontal, autoconsumo, comunidades energéticas, almacenamiento, recarga del vehículo eléctrico, etc.), completa transposición de las Directivas comunitarias sobre eficiencia energética.
- A nivel fiscal, Manuel Esclapez Escudero (responsable de imposición local en PwC) señala que: "tal y como apuntan tanto el Plan Nacional Integrado de Energía Y Clima 2021-2030, como el Proyecto de Ley del Cambio Climático, la fiscalidad no puede ser un obstáculo, sino una palanca de impulso; se han de establecer beneficios fiscales de carácter nacional en impuestos que inciden directamente sobre las inversiones como es el caso del ICIO, Tasas administrativas o IBI. Actualmente, sólo el 58% de los municipios de más de 10 mil habitantes han aprobado alguna medida en pos de la mejora de la eficiencia energética y aprovechamiento de las energías

renovables, con una absoluta disparidad de requisitos y alcances".

- A nivel financiero: resulta imprescindible que se adopten medidas que impliquen el anticipo de las ayudas (ya sea de forma directa o indirectamente a través de las entidades financieras). Sólo de este modo se podrán soportar los costes iniciales de puesta en marcha del proyecto. De otro modo, la exposición al riesgo que implicaría para los beneficiarios de las ayudas, bien tener que anticipar su importe, bien tener que garantizar con su patrimonio la financiación de un anticipo, implicaría el fracaso de las medidas.

Desde el punto de vista de los beneficiarios, esto afecta no sólo a particulares y comunidades de vecinos, sino a todo tipo de empresas, inversores y sectores: desde grandes corporaciones del sector inmobiliario, family office, industriales o pymes; basta contar con inmuebles para verse afectados. Por todo ello, se impone la necesidad de contar con equipos solventes que gestionen de manera integral la totalidad del proceso de inversión y rehabilitación abarcando tanto los aspectos técnicos del proyecto, como los regulatorios, los financieros y los fiscales.

El tren de los fondos para la mejora de la eficiencia energética de las construcciones ha hecho parada en España, es hora de correr si no queremos perderlo.