

La web de la AEAT incluye, desde el 29.11.10, la siguiente información de interés sobre la deducción por inversión en vivienda, en el apartado “Le interesa conocer”.

DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL



29-noviembre-2010.

AVISO IMPORTANTE: Información sobre la modificación de la deducción por inversión en vivienda habitual en el IRPF a partir de 1 de enero de 2011, conforme al estado de tramitación del Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011 a fecha 24 de noviembre 2010. Aunque se trata de una norma que todavía no está en vigor, dada la trascendencia social de la materia, la Agencia Tributaria le adelanta la información disponible. La modificación del Proyecto en su tramitación parlamentaria puede alterar su contenido.

DEDUCCIÓN VIVIENDA IRPF DESDE 1.1.2011

Como consecuencia de las modificaciones introducidas en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011, a partir de 1.1.2011 coexistirán dos regímenes de deducción en vivienda.

APARTADOS

- 1. NUEVO RÉGIMEN DE DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

- 2. RÉGIMEN TRANSITORIO APLICABLE EXCLUSIVAMENTE A CONTRIBUYENTES QUE CON ANTERIORIDAD A 1 DE ENERO DE 2011 HUBIERAN SATISFECHO CANTIDADES DESTINADAS A INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

- 3. PREGUNTAS FRECUENTES

- PLAZOS AMPLIADOS QUE FINALIZAN EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

1. NUEVO RÉGIMEN DE DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL.

Con efectos desde 1 de enero de 2011, la deducción por inversión en vivienda habitual, **únicamente será aplicable** por los contribuyentes en aquellos ejercicios en los que su base imponible sea **inferior a 24.107,20 euros anuales**:

1. Deducción por adquisición, construcción, ampliación o rehabilitación de vivienda habitual y por cantidades que se depositen en entidades de crédito para la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

La base máxima de esta deducción será:

a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales:

9.040 euros anuales.

b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales:

9.040 euros – 1,4125 x (Base Imponible – 17.707,20 euros anuales).

2. Deducción por obras e instalaciones de adecuación en la vivienda habitual por razón de discapacidad.

La base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada en el apartado anterior, será:

a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales:

12.080 euros anuales.

b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales:

12.080 euros – 1,8875 x (Base Imponible – 17.707,20 euros anuales).

2. RÉGIMEN TRANSITORIO APLICABLE EXCLUSIVAMENTE A CONTRIBUYENTES QUE CON ANTERIORIDAD A 1 DE ENERO DE 2011 HUBIERAN SATISFECHO CANTIDADES DESTINADAS A INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL.

1. Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 euros, que hubieran adquirido su vivienda habitual o satisfecho cantidades para la construcción de la misma con **anterioridad a 1 de enero de 2011**, podrán seguir aplicando la deducción, teniendo como base máxima de deducción 9.015 euros anuales, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

Los contribuyentes cuya base imponible sea igual o inferior a 17.724,90 euros, podrán aplicar la nueva deducción, por ser más favorable.

2. Este mismo régimen será aplicable para obras de rehabilitación o ampliación de vivienda habitual, siempre que se hubieran satisfecho cantidades con **anterioridad a 1 de enero de 2011 y dichas obras finalicen antes de 1 de enero de 2015**.

Los contribuyentes cuya base imponible sea igual o inferior a 17.724,90 euros, podrán aplicar la nueva deducción, por ser más favorable.

3. Aquellos contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.738,99 euros anuales que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad **con anterioridad a 1 de enero de 2011 siempre que dichas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2015**, podrán seguir aplicando la deducción, teniendo como base máxima de deducción 12.020 euros anuales, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

Los contribuyentes cuya base imponible sea igual o inferior a 17.738,99 euros, podrán aplicar la nueva deducción, por ser más favorable.

3. PREGUNTAS FRECUENTES

- 1.- Cuestiones generales.
- 2.- Inversión en vivienda habitual iniciada antes de 1.1.2011.
- 3.- Inversión en vivienda habitual iniciada a partir de 1.1.2011.
- 4.- Cuenta vivienda.
- 5.- Obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad.

1.- CUESTIONES GENERALES

¿Es aplicable el nuevo régimen de deducción por inversión en vivienda habitual en la declaración de la renta de 2010 que debe presentarse en 2011?

No. La nueva normativa de deducción en vivienda habitual entra en vigor el 1.1.2011, por lo que no será aplicable en la declaración de la renta de 2010 que se presentará de abril a junio de 2011.

Un contribuyente que durante 2010 tiene una base imponible superior a 24.107,20 euros ¿puede aplicar en la declaración de la renta de 2010 la deducción por inversión en vivienda habitual?

Sí. El nuevo régimen de deducción en vivienda habitual sólo afectará a partir de 1.1.2011, por lo que en la declaración de la renta de 2010, a presentar en 2011, no deberá tenerse en cuenta.

¿Siempre que el contribuyente haya iniciado la inversión en vivienda habitual antes de 1.1.2011 aplicará el régimen transitorio de deducción?

No. Cuando el contribuyente tenga en 2011 una base imponible igual o inferior a 17.724,90 euros anuales aplicará el nuevo régimen de deducción en vivienda, por ser más favorable en ese caso que el existente hasta 31.12.2010.

2.- INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL INICIADA ANTES DE 1.1.2011

¿En qué casos se tiene derecho a aplicar el régimen transitorio de deducción por inversión en vivienda habitual, manteniendo a partir de 2011 los mismos beneficios fiscales existentes en ejercicios anteriores?

El contribuyente podrá mantener a partir de 1.1.2011 el régimen de deducción por inversión en vivienda habitual vigente a 31.12.2010, siempre que en cada periodo impositivo su base imponible sea superior a 17.724,90 euros anuales y **con anterioridad a 1.1.2011** hubiera:

- ü Adquirido jurídicamente su vivienda habitual.
- ü Satisfecho cantidades destinadas a la construcción de su vivienda habitual.
- ü Satisfecho cantidades destinadas a rehabilitación o ampliación de vivienda habitual, siempre que estas obras finalicen antes de 1.1.2015. En caso de incumplimiento de este plazo, deberán regularizarse las deducciones practicadas.

¿En qué consiste el régimen transitorio por deducción por inversión en vivienda habitual?

Todos aquellos contribuyentes a los que se refiere la pregunta anterior, podrán aplicar la deducción teniendo como base máxima de deducción 9.015 euros anuales, siempre que su base imponible sea superior a 17.724,90 euros y aunque ésta sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

¿Siempre que el contribuyente haya iniciado la inversión en vivienda habitual antes de 1.1.2011 aplicará el régimen transitorio de deducción?

No. Cuando el contribuyente tenga en 2011 una base imponible igual o inferior a 17.724,90 euros anuales aplicará el nuevo régimen de deducción en vivienda, por ser en ese caso más favorable que el existente hasta 31.12.2010.

Contribuyente que adquiere su vivienda habitual antes de 1.1.2011 y que en 2011 tiene una base imponible de 16.000 euros ¿Puede aplicar deducción por inversión en vivienda habitual?

Sí. Ahora bien, como su base imponible es inferior a 17.724,90 euros en ese ejercicio, a pesar de haber adquirido jurídicamente su vivienda habitual con anterioridad a 1.1.2011, no aplicará en 2011 el régimen transitorio (por ser menos

favorable), siendo en consecuencia en dicho año su base máxima de deducción de 9.040 euros anuales.

Contribuyente que adquirió su vivienda habitual antes de 1.1.2011 y tiene una base imponible de 18.000 euros anuales ¿Puede aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual?

Sí. En aquellos casos en los que el contribuyente hubiese adquirido jurídicamente su vivienda habitual con anterioridad a 1.1.2011, siempre que su base imponible sea superior a 17.724,90 euros anuales, podrá seguir aplicando el régimen de deducción existente hasta 31.12.2010, es decir tendrá como base máxima de deducción 9.015 euros anuales, por ser más favorable que el nuevo régimen.

Contribuyente que adquiere su vivienda habitual antes de 1.1.2011 y que en 2011 tiene una base imponible de 28.000 euros ¿Puede aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual?

Sí. Cuando el contribuyente hubiese adquirido jurídicamente su vivienda habitual con anterioridad a 1.1.2011, siempre que su base imponible sea superior a 17.724,90 euros anuales, podrá seguir aplicando el régimen de deducción existente hasta 31.12.2010, teniendo como base máxima de deducción 9.015 euros anuales.

Contribuyente que adquirió el derecho de superficie de un inmueble, construyendo sobre ese suelo su vivienda habitual y sobre la que tiene el pleno dominio. Si adquiere a partir de 1.1.2011 la plena propiedad del suelo ¿Tiene derecho a aplicar el régimen transitorio de deducción sobre la adquisición del suelo?

Cuando el contribuyente titular del derecho de superficie, adquiere con posterioridad el porcentaje de suelo que le corresponde, consolidando la propiedad plena del suelo y del vuelo, podrá aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual por las cantidades que satisfaga para adquirir el suelo siempre que nuevamente se cumplan los requisitos establecidos en la normativa del Impuesto para la práctica de la deducción.

Es decir, para tener derecho a aplicar este régimen transitorio es necesario que la adquisición del suelo se produzca con anterioridad a 1.1.2011, ya que en otro caso únicamente podrá aplicarse la deducción en aquellos ejercicios en los que la base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales conforme a la nueva normativa.

En caso de que la vivienda habitual se haya adquirido a partir de 1.1.2011, ¿es posible aplicar el régimen transitorio cuando exista un compromiso formalizado con anterioridad a dicha fecha, como por ejemplo un contrato de arras?

No, al margen de los supuestos de ampliación, rehabilitación y construcción anteriormente comentados, para tener derecho a la aplicación del régimen transitorio ha de producirse la adquisición jurídica antes del 1.1.2011.

La fecha de adquisición de inmuebles se determinará conforme lo establecido en el artículo 1.462 del Código Civil. Para determinar dicha fecha debe tenerse en cuenta que el Derecho español, según el Tribunal Supremo y opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo, de tal manera que “no se transfiere ... el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida” (Sentencia de 27 de abril de 1983). La tradición puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse para los bienes inmuebles: la puesta en poder y posesión de la cosa vendida, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública.

Contribuyente que entrega a cuenta al promotor antes del 1.1.2011 cantidades para la construcción su vivienda habitual ¿Tiene derecho a aplicar a partir de 1.1.2011 el régimen transitorio de deducción sobre la adquisición de vivienda una vez entregada la misma?

Sí. Resultará de aplicación el régimen transitorio, por lo que el contribuyente podrá seguir practicando a partir de 2011 la deducción respecto de esa vivienda con independencia de la cuantía de su base imponible, tanto por las cantidades entregadas al promotor hasta el momento de la entrega como, en su caso, por las restantes cantidades que den derecho a la deducción una vez adquirida la vivienda (gastos de notario, registro, cuotas del préstamo hipotecario,...).

En este caso, salvo las ampliaciones excepcionales contempladas en la normativa del Impuesto, las obras deberán finalizar antes del plazo de cuatro años desde el inicio de la inversión, conforme al régimen de deducción aplicable en caso de construcción de vivienda habitual.

3.- INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL INICIADA A PARTIR DE 1.1.2011

¿En qué consiste el nuevo régimen de deducción por inversión en vivienda habitual?

Aquellos contribuyentes que comiencen a abonar cantidades destinadas a la adquisición, construcción, rehabilitación o ampliación de vivienda habitual a partir de 1.1.2011, podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual sólo en aquellos ejercicios en los que su base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales.

Contribuyente que adquiere su vivienda habitual a partir de 1.1.2011 y que en 2011 tiene una base imponible de 16.000 euros ¿Puede aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual?

Sí. Cuando el contribuyente hubiese adquirido su vivienda habitual a partir de 1.1.2011, y siempre que su base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales, aplicará el nuevo régimen de deducción. Al ser su base imponible inferior a 17.707,20 euros, su base máxima de deducción será de 9.040 euros anuales.

Contribuyente que adquiere su vivienda habitual a partir de 1.1.2011 y que en 2011 tiene una base imponible de 18.000 euros ¿Puede aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual?

Sí. Al haber adquirido la vivienda habitual a partir de 1.1.2011, y siempre que su base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales, podrá aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual de acuerdo con el nuevo régimen de deducción.

Al estar su base imponible comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales, deberá calcular su base máxima de deducción:

9.040 euros – 1,4125 x (Base Imponible – 17.707,20 euros anuales).

9.040 – 1,4125 x (18.000 – 17.707,20) = 8.626,42 euros.

En este caso su base máxima de deducción será 8.626,42 euros.

Contribuyente que adquiere su vivienda habitual a partir de 1.1.2011 y que en 2011 tiene una base imponible de 28.000 euros ¿Puede aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual?

No. Cuando el contribuyente hubiese adquirido su vivienda habitual a partir de 1.1.2011, si su base imponible es igual o superior a 24.107,20 euros anuales no podrá aplicar en 2011 deducción por inversión en vivienda habitual de acuerdo con el nuevo régimen.

No obstante, en los ejercicios posteriores que tenga una base imponible inferior a 24.107,20 euros anuales, podrá practicar la citada deducción en relación con las cantidades que satisfaga en cada ejercicio.

Contribuyente que adquiere su vivienda habitual en 2011 por la que no tuvo derecho a aplicar la deducción por tener una base imponible de 28.000 euros y que en 2012 tiene una base imponible de 18.000 euros ¿Puede aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual?

Cuando el contribuyente hubiese adquirido su vivienda habitual a partir de 1.1.2011 cada año deberá tener en cuenta su base imponible a efectos de determinar si tiene derecho a aplicar la deducción por inversión en vivienda.

Por tanto, si en 2012 su base imponible es inferior a 24.107,20 euros anuales podrá aplicar la deducción por las cantidades satisfechas en 2012, aunque en 2011 no hubiera tenido derecho a la misma.

4.- CUENTAS VIVIENDA

Contribuyente que tiene abierta una cuenta vivienda antes de 1.1.2011. ¿Tiene derecho a aplicar la deducción por las cantidades que aporte a partir de 1.1.2011 con independencia de su base imponible?

No. La nueva normativa del impuesto no regula un régimen transitorio para las cantidades que se depositen en entidades de crédito en cuentas que hubieran sido abiertas hasta el 31.12.2010, por lo que cada año deberá determinar si tiene derecho a aplicar la deducción por las cantidades aportadas en función de su base imponible, conforme al nuevo régimen de deducción en vivienda.

En cualquier caso, no deberán regularizarse las deducciones correctamente practicadas, siempre que finalmente se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de vivienda habitual en el plazo de cuatro años desde su apertura.

Contribuyente que abrió una cuenta vivienda durante 2010. En 2011 tiene una base imponible de 25.000 euros ¿Puede aplicar la deducción por las cantidades aportadas durante 2011?

No. Si en 2011 su base imponible es igual o superior a 24.107,20 euros, no podrá aplicar la deducción por las cantidades aportadas.

No obstante, si en cualquiera de los ejercicios posteriores a 2011, siempre dentro del plazo de cuatro años desde la fecha de su apertura, su base imponible es inferior a esa cantidad, podría aplicar la deducción respecto de las nuevas aportaciones que efectúe en dicho ejercicio.

Contribuyente que abrió una cuenta vivienda durante 2010. En 2011 tuvo una base imponible de 25.000 euros y en 2012 su base imponible es de 20.000 euros ¿Tiene derecho a aplicar la deducción por las cantidades aportadas durante 2012?

Sí. Aunque en 2011 no pudiera aplicar la deducción por las cantidades aportadas, si en 2012 su base imponible es inferior a 24.107,20 euros, podrá aplicar la deducción por las cantidades aportadas en 2012.

Contribuyente que abre una cuenta vivienda el 30.12.2010 y no puede aplicar la deducción por las aportaciones realizadas en los años 2011 y 2012 por ser su base imponible igual o superior a 24.107,20 euros ¿El plazo de cuatro años previsto para materializar el saldo debe tener en cuenta únicamente los años con derecho a deducción?

No. El plazo de cuatro años debe computarse desde la fecha de apertura de la cuenta, por lo que con independencia de que alguno de los años no haya podido practicar deducción, el plazo para destinarla a la primera adquisición o rehabilitación de vivienda habitual finalizará el 30.12.2014.

5.- OBRAS E INSTALACIONES DE ADECUACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL POR RAZÓN DE DISCAPACIDAD.

¿Cuál es nuevo régimen de deducción por obras e instalaciones de adecuación en la vivienda habitual por razón de discapacidad?

Con carácter general, existirá derecho a aplicar deducción por obras e instalaciones de adecuación, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, para aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales.

La base máxima de deducción será:

ü Contribuyentes con base imponible igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 12.080 euros anuales.

ü Contribuyentes con base imponible comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales:

12.080 euros - 1,8875 (Base Imponible – 17.707,20)

¿Cuál es la deducción por obras e instalaciones de adecuación en la vivienda habitual por razón de discapacidad para aquellos contribuyentes que con anterioridad a 1.1.2011 hubieran ya satisfecho cantidades para la realización de dichas obras?

En aquellos casos en los que el contribuyente tenga una base imponible superior a 17.738,99 euros anuales y hubiera satisfecho cantidades para la realización de dichas obras, con anterioridad a 1.1.2011, tendrán como base máxima de deducción 12.020 euros anuales, al ser el régimen anterior más favorable.

No obstante, las obras o instalaciones deberán estar concluidas antes del 1.1.2015.

Un contribuyente que tiene derecho a aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual y que realiza obras o instalaciones en la vivienda habitual por razón de discapacidad ¿Tiene derecho a aplicar ambas deducciones o debe optar por una de ellas?

Estas deducciones son compatibles entre sí, por tanto si cumple los requisitos previstos para tener derecho a su aplicación, podrá deducirse por ambos conceptos con los límites establecidos en cada una de ellas.

PLAZOS AMPLIADOS QUE FINALIZAN EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

RECUERDE

El 31 de diciembre de 2010 finalizan los siguientes plazos ampliados:

1. La ampliación para aquellas cuentas vivienda cuyo plazo de cuatro años desde su apertura, finalice entre el 1 de enero de 2008 y el 30 de diciembre de 2010.
2. La ampliación del plazo de dos años para transmitir la vivienda habitual anterior, cuando previamente se hubiera adquirido una nueva vivienda habitual en los ejercicios 2006, 2007 y 2008.