



MINISTERIO
DE ECONOMIA
Y HACIENDA

DIRECCION GENERAL
DE TRIBUTOS

FERROCARRIL

Grupo Inmobiliario

CONSULTA-VINCULANTE

Referencia: 1719-10

Nº CONSULTA:

Nº REGISTRO: 38584-10

SUBDIRECCIÓN: 01

CONSULTANTE
(nombre o razón social)

(domicilio)

Pedro Pérez Fernández (NIF: 24752017 S), en repres. de:
"GRUPO 14 INMOBILIARIAS POR LA EXCELENCIA S.L."
(NIF: B 85142339)

Velázquez, 106 - 1º
28006 Madrid

CONCEPTO IMPOSITIVO

IRPF. Deducción por inversión en vivienda.
Cantidades a cuenta entregadas al promotor.

NORMATIVA

Ley 35/2006. Artículo 68.1
RD 439/2007. Artículo 55

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS:

La entidad consultante tiene como objeto social la representación, promoción y defensa de los intereses profesionales de las entidades inmobiliarias españolas. Ante la modificación prevista de la deducción por inversión en vivienda habitual, se plantean diversas cuestiones en relación con la posibilidad de aplicar la citada deducción tanto en el ejercicio 2010 como a partir de 1 de enero de 2011.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Si la entrega de cantidades a cuenta al promotor de las obras de construcción de la vivienda -una sociedad cooperativa- da derecho a practicar la deducción por inversión en vivienda en los siguientes casos:

- Cuando en el momento en que se satisfacen tales cantidades la cooperativa aun no sea propietaria del terreno o no se haya iniciado el proceso constructivo.
- Cuando se paguen cantidades al promotor en concepto de reserva de una determinada vivienda.
- Cuando se paguen cantidades al promotor de forma indirecta, a través de una sociedad gestora.



FERROCARRIL
Grupo Inmobiliario

Nº REGISTRO: 38584-10

2

CONTESTACIÓN:

La deducción por inversión en vivienda habitual se recoge en los artículos 68.1 y 78 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, siendo el primero de ellos, concretamente en su número 1º, donde se establece la configuración general de la deducción estableciendo que, con arreglo a determinados requisitos y circunstancias, los contribuyentes podrán deducirse un determinado porcentaje de *"las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente"*.

Dicho número 1º dispone la formación de la base de deducción, en los siguientes términos: *"La base máxima de esta deducción será de 9.015 euros anuales y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento"*.

Así, la base de deducción estará formada por las cantidades satisfechas, por cualquier concepto, relacionadas con la adquisición. Podrá formarse, además de con el propio coste de la vivienda, con el importe de los tributos y gastos que origine su adquisición (impuestos directos e indirectos; registro, notario, etc.) y los gastos derivados de la financiación ajena obtenida para atender los anteriores pagos (tasación, constitución de hipoteca, intereses, etc.). Los gastos satisfechos mediante financiación ajena serán deducibles a medida que esta se vaya amortizando.

El artículo 55.1.1º del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31 de marzo), en adelante RIRPF, asimila a la adquisición de vivienda habitual su construcción cuando *"el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras; o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión"*. En estos casos, se requiere que la vivienda sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente en un plazo de doce meses contados a partir de la fecha de terminación de las obras, debiendo residir de forma efectiva y permanente durante un período mínimo de tres años desde la ocupación de la misma.

El inicio de la inversión, según el criterio mantenido por este Centro Directivo, procede computarlo a partir de la fecha en la que se satisface la primera cantidad por la que se practica la deducción por inversión en vivienda habitual o, en su caso, por cualquier importe que el contribuyente entregue procedente del saldo de la cuenta vivienda abierta por él mismo. Así se viene manifestando reiteradamente en consultas tales como DGT V2415-09, DGT V0568-08 o DGT V0518-08. El plazo de cuatro años para finalizar las obras no admite, ni legal ni reglamentariamente cualquier otra ampliación diferente de las previstas en los apartados 3 y 4 del artículo 55 del RIRPF.

Darán derecho a la deducción las cantidades entregadas a cuenta al promotor hasta que las obras de construcción se ultimen, así como cualquier otra satisfecha relacionada con la



Nº REGISTRO: 38584-10
3

construcción y adquisición de la vivienda, de acuerdo con los requisitos y límites establecidos en el Impuesto.

En particular, y por lo que se refiere a los supuestos planteados, debe señalarse que la normativa citada no exige que en el momento en que se satisfagan las cantidades a cuenta el promotor deba ser el propietario del terreno o que se hayan iniciado las obras.

Por lo que se refiere a las cantidades entregadas al promotor en concepto de reserva de una determinada vivienda, es criterio de este Centro Directivo (DGT. 1126-01) entender que tales cantidades dan derecho a la deducción por construcción de vivienda habitual, siempre que se cumplan restantes requisitos exigidos por la normativa del Impuesto.

En cuanto a la entrega de cantidades a cuenta a la sociedad gestora, cantidades que posteriormente son transferidas con posterioridad por esta sociedad al promotor de las viviendas (la sociedad cooperativa), tales cantidades podrán igualmente dar derecho a la aplicación de la deducción, tal y como ha señalado este Centro Directivo en ocasiones precedentes (DGT 0832-04).

Por lo que respecta a la posibilidad de mantener la deducción en años posteriores teniendo en cuenta los cambios normativos previstos en la regulación de la deducción por inversión en vivienda habitual, debe señalarse que la presente contestación se ha efectuado con arreglo a la normativa vigente en 2010, y que este Centro Directivo no tiene competencias para emitir contestación con efectos vinculantes en relación con la interpretación de modificaciones normativas futuras contenidas en Proyectos de Ley aún no aprobados.

No obstante, a título meramente informativo, cabe señalar que el artículo 68 del Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011 estableció lo siguiente:

"Artículo 68. Deducción por inversión en vivienda habitual.

Con efectos desde 1 de enero de 2011 y vigencia indefinida, se introducen las siguientes modificaciones en la 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:

Uno. Se modifica el apartado 1 del artículo 68, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. Deducción por inversión en vivienda habitual.

1.º Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 7,5 por ciento de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

La base de la deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados

Nº REGISTRO: 38584-10

4

FERROCARRIL
Grupo Inmobiliario



instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

También los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán aplicar esta deducción por las cantidades que se depositen en entidades de crédito, en cuentas que cumplan los requisitos de formalización y disposición que se establezcan reglamentariamente, y siempre que se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrá seguir practicando esta deducción, en los términos que reglamentariamente se establezcan, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

La base máxima de esta deducción será de:

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 menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales.

2.º Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión.

En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

3.º Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

(...)

Dos. Se añade una nueva disposición transitoria decimoctava, con el siguiente contenido:

«Disposición transitoria decimoctava. Deducción por inversión en vivienda habitual adquirida con anterioridad a 1 de enero de 2011.



Nº REGISTRO: 38584-10

5

1. Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 euros anuales que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2011 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma, tendrán como base máxima de deducción respecto de dicha vivienda la establecida en el artículo 68.1.1º de esta ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

Igualmente, la base máxima de deducción será la prevista en el párrafo anterior respecto de las obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2011 y las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2015.

2. Los 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 de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2011, tendrán como base máxima de deducción respecto de las mismas la establecida en el artículo 68.1.4º de esta ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, siempre y cuando las citadas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2015, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

3. En ningún caso, por aplicación de lo dispuesto en esta disposición la base de la deducción correspondiente al conjunto de inversiones en vivienda habitual efectuadas en el período impositivo podrá ser superior al importe de la base máxima de deducción establecida en los artículos 68.1.1º y 4º de esta ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010.»

De la lectura del artículo 68 proyectado de la LIRPF se desprende que a partir de 1 de enero de 2011 para practicar la deducción por inversión en vivienda habitual se introduce un nuevo requisito —la cuantía de la base imponible del ejercicio—, determinante tanto del derecho a la deducción como de la base máxima de deducción correspondiente a cada período impositivo, y se eleva la base máxima de deducción, que pasa de 9.015 euros anuales a 9.040 euros anuales para contribuyentes con una base imponible igual o inferior a 17.707,20 euros anuales. Los restantes términos y condiciones de la deducción son idénticos a los existentes en la actualidad.

Por otra parte, y por lo que se refiere al régimen transitorio aplicable a la construcción de la vivienda habitual, según señala el primer párrafo del apartado 1 de la disposición transitoria decimotercera proyectada de la LIRPF, los contribuyentes con una base imponible del ejercicio superior a 17.724,90 euros que hubieran satisfecho con anterioridad a 1 de enero de 2011 cantidades para la construcción de la vivienda habitual, tendrán como base máxima de deducción respecto de dicha vivienda la establecida en el artículo 68.1.1º de esta ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, (es decir, 9.015 euros anuales) aun cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

De acuerdo con lo anterior, el elemento determinante de la aplicación del régimen transitorio en el caso planteado es que se hubieran satisfecho cantidades a cuenta al promotor con anterioridad a 1 de enero de 2011, lo cual implica que la inversión se hubiera iniciado y, por tanto, que se hubiera practicado la deducción por tales cantidades en una autoliquidación correspondiente a un ejercicio anterior a 2011.

Igualmente, cuando habiéndose satisfecho cantidades a cuenta al promotor con anterioridad a 1 de enero de 2011, no hubiera sido posible practicar la deducción con anterioridad a dicha fecha por aplicación de lo dispuesto en el artículo 68.1.2º de la LIRPF, se tendrá derecho igualmente a la

Nº REGISTRO: 38584-10

6

FERROCARRIL
Grupo Inmobiliario



aplicación del régimen transitorio respecto de las cantidades invertidas en la nueva vivienda que superen a las cantidades invertidas en anteriores viviendas en la medida en que fueron objeto de deducción.

De esta forma, si la base imponible del ejercicio fuera superior a 17.724,90 euros y se hubieran satisfecho con anterioridad a 1 de enero de 2011 cantidades para la construcción de la vivienda habitual, a partir de esta fecha se podría seguir aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual en los mismos términos y condiciones que en la actualidad. Por tanto, en estos supuestos la base máxima de la deducción sería de 9.015 euros anuales, con independencia de la cuantía de la base imponible del ejercicio, y la deducción podrá aplicarse tanto por las cantidades entregadas al promotor hasta el momento de la entrega como por las restantes cantidades que den derecho a la deducción, tales como los gastos que hayan corrido a cargo del adquirente y en el caso de financiación ajena, la amortización y los intereses.

Si la base imponible del ejercicio fuera igual o inferior a 17.724,90 no resultaría de aplicación la disposición transitoria decimoctava proyectada de la LIRPF, si bien por aplicación del artículo 68 proyectado de la LIRPF se podría seguir practicando la deducción por inversión en vivienda habitual en los mismos términos y condiciones en que en la actualidad, con la única salvedad de que la base máxima de deducción oscilaría entre 9.015 euros anuales y 9.040 euros anuales, dependiendo de la cuantía de la base imponible.

En cualquier caso, al tratarse de un supuesto de construcción de vivienda habitual, y habida cuenta que, con las salvedades anteriormente señaladas, los términos y condiciones para aplicar la deducción a partir de 2011 son idénticos a los actuales, las obras deberán finalizar en el plazo máximo de cuatro años desde el inicio de la inversión, con las únicas excepciones contempladas los apartados 3 y 4 del artículo 55 del RIRPF.

Por último, se reitera el carácter meramente informativo y no vinculante de lo expuesto en relación con la modificación proyectada de la deducción por inversión en vivienda habitual.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Madrid, 26 NOV. 2010
EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS
P.D. (Res. 4/2004, de 30 de julio, BOE 13.08.04)
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE IMPUESTOS
SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS
FÍSICAS

Manuel de Miguel Monterrubio

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
REGISTRO GENERAL D.G. TRIBUTOS
SALIDA



Nº de Registro: 007938-10
Nº Consulta/Informe V2587-10
Fecha: 29/11/2010