

MODIFICACIÓN DE LA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL

1.- Evolución normativa

En principio, hay que dejar claro que, esta modificación se apuntó en un primer proyecto de ley (Concretamente se trató del Proyecto de Ley de Economía Sostenible (en adelante LES), que en su artículo 113, modificaba este aspecto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas) y en la actualidad, sin modificación alguna de lo previsto en la LES, se incluye en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011, que por tanto no es una norma, es tan solo un proyecto y está sujeta a posibles variaciones durante la tramitación parlamentaria (Aunque parece cerrado el acuerdo del PSOE con vascos y canarios para aprobarlo tal como esta).

2.- Proyecto de Ley de Presupuestos para 2011

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. 1º. 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 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. 2º. 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. 156149. 3º. 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. 4.º También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes especialidades: a) Las obras e instalaciones de adecuación deberán ser certificadas por la Administración competente como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad, en los términos que se establezcan reglamentariamente. b) Darán derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación que deban efectuarse en la vivienda habitual del contribuyente, por razón de la discapacidad del propio contribuyente o de su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él. c) La vivienda debe estar ocupada por cualquiera de las personas a que se refiere el

párrafo anterior a título de propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario. d) La base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada en el número 1º anterior, será de: - cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 12.080 euros anuales, - cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 12.080 euros menos el resultado de multiplicar por 1,8875 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales. e) El porcentaje de deducción será el 10 por ciento. f) Se entenderá como circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda cuando la anterior resulte inadecuada en razón a la discapacidad. g) Tratándose de obras de modificación de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, así como las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad, podrán aplicar esta deducción además del contribuyente a que se refiere la letra b) anterior, los contribuyentes que sean copropietarios del inmueble en el que se encuentre la vivienda.”

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.

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.”

Con carácter general, y con efectos desde el 1 de enero de 2011, el Proyecto de Ley (reitero que es un PROYECTO no sabemos si se aprobará finalmente así) dice que, para las adquisiciones, rehabilitaciones o depósitos en cuenta ahorro-vivienda, que se realicen a partir del 1 de enero de 2011, la deducibilidad por inversión en vivienda habitual será inferior, en función de la base imponible del contribuyente. 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.

Por otro lado, quienes hayan adquirido su vivienda antes de dicha fecha pueden considerar que no verán empeorada su situación con respecto a la que tienen actualmente.

Pero para quienes no hayan adquirido su vivienda, deberán analizar cuidadosamente su situación para decidir si el Proyecto de Ley les puede suponer un inconveniente fiscal. Es importante anotar que, a efectos fiscales, la adquisición de la vivienda se produce con la entrega de llaves u otorgamiento de escritura pública. No obstante, según lo redactado en la disposición transitoria anterior (o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma) se entiende que si los pagos a promotores ya se han ido produciendo antes del 1 de enero de 2011, aunque la escritura se otorgue en 2013, por ejemplo, se aplicará la deducción vigente actualmente, entiendo, salvo mejor opinión que éste y no otro, es nuestro caso. La cooperativa es la promotora, es una persona jurídica distinta a cada uno de nosotros, pero formada por nosotros, (somos promotores inmobiliarios le pese a quien le pese) y hemos realizado pagos con anterioridad al 01/01/2011 para la construcción de la misma, es evidente que el primer pago necesario para la construcción de la misma es el destinado a la compra del solar).

(Aporto consultas de la Dirección General de Tributos que explican como se debe interpretar el pago a la cooperativa).