

Guías Banco Caminos

12

Vivienda

Desde el punto de vista fiscal se considera **vivienda habitual** aquella vivienda en la que el contribuyente reside durante un plazo continuado de al menos 3 años.



Afi

c/ España, 19
28010 Madrid
Tlf.: 34-91-520 01 00
Fax: 34-91-520 01 43
e-mail: afi@afi.es
www.afi.es

Índice

1. Concepto de vivienda habitual	3
2. Deducción por alquiler de vivienda	4
3. Deducción por obras de mejora en la vivienda habitual.....	5
4. Cuenta vivienda	8
4.1. Tipología de rentas	8
4.2. Calificación fiscal.....	8
4.3. Gastos deducibles.....	8
4.4. Tributación	8
4.5. Retención a cuenta	9
4.6. Particularidades	9
4.7. Ejemplo	10
5. Préstamo hipotecario	12
5.1. Definición y costes de formalización	12
5.2. Régimen fiscal: Deducción por vivienda habitual en IRPF	13
6. Coste de la adquisición de vivienda.....	15
6.1. En el caso de compra a un promotor	15
6.2. En el caso de compra a un particular	16
6.3. Otros impuestos	16
6.3.1 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.....	16
6.3.2 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)	16
6.3.3 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	17
7. Casos especiales.....	18
7.1. Separación judicial, divorcio o nulidad matrimonial.....	18
7.2. Rehabilitación de vivienda habitual	18
7.3. Obras en vivienda habitual para minusválidos	19
7.4. Exención por reinversión en vivienda habitual	20
7.5. Hipoteca inversa	23
7.6. Régimen de deducciones previas	24
8. Impuesto sobre Patrimonio	25

1. Concepto de vivienda habitual

Desde el punto de vista fiscal se considera vivienda habitual aquella vivienda en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de al menos 3 años. No obstante, se entiende que no pierde tal carácter cuando, a pesar de no transcurrir dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas justificadas.

A este respecto, se entiende que la vivienda no ha constituido la residencia del contribuyente si en un plazo de 12 meses desde la fecha de adquisición, o bien desde la terminación de las obras, no ha sido habitada con carácter permanente y de manera efectiva.

La vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

1. Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda en el plazo referido.
2. Cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea utilizada. El plazo de los 12 meses empezará a contarse entonces a partir de la fecha del cese en el referido cargo o empleo.

Tanto para la aplicación de la exención por la transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o gran dependencia, como para la exención por reinversión de la vivienda habitual, el Reglamento del IRPF establece la posibilidad de considerar como vivienda habitual aquella edificación que lo sea en el momento de la transmisión o lo haya sido hasta cualquier día dentro de los dos años anteriores a la transmisión.

Con esto se permite que el contribuyente pueda dejar de residir efectivamente en la vivienda transmitida disponiendo de un plazo de dos años para su venta, sin que se produzca la pérdida de la exención.

2. Deducción por alquiler de vivienda

Con efectos desde 1 de enero de 2011, los contribuyentes con base imponible inferior a 24.107,20 euros y que estén satisfaciendo alquileres por su residencia habitual podrán aplicarse una deducción sobre la cuota íntegra del impuesto.

La cuantía de esta deducción (que se aplica sobre la cuota líquida estatal) es el 10,05% de las cantidades satisfechas en el ejercicio al arrendatario y la base máxima de deducción:

- 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.

3. Deducción por obras de mejora en la vivienda habitual

Esta deducción resulta aplicable respecto de las cantidades satisfechas desde el 1 de agosto de 2011 al 31 de diciembre del 2012 por las obras realizadas en el período en la vivienda habitual o en el edificio en que ésta se encuentre.

¿Quiénes pueden beneficiarse de esta deducción?

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 71.007,20 € anuales.

¿Qué obras permiten beneficiarse de la deducción y en qué plazo?

Las obras realizadas en la vivienda habitual, o en el edificio en el que se encuentra y que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda habitual del contribuyente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras que se realicen en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

Importe de la deducción

El 20% de la base de deducción (que se aplica sobre la cuota líquida estatal).

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras.

En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal (en metálico).

La base máxima anual de esta deducción será de:

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 53.007,20 euros anuales: 6.750 euros anuales.
- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 53.007,20 y 73.007,20 euros anuales: 6.450 euros menos el resultado de multiplicar por 0,375 la diferencia entre la base imponible y 53.007,20 euros anuales.

Las cantidades satisfechas en el ejercicio no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.

A tal efecto, cuando concurren cantidades deducibles en el ejercicio con cantidades deducibles procedentes de ejercicios anteriores que no hayan podido ser objeto de deducción por exceder de la base máxima de deducción, el límite anteriormente indicado será único para el conjunto de tales cantidades, deduciéndose en primer lugar las cantidades correspondientes a años anteriores.

En ningún caso, la base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que ésta sea de aplicación podrá exceder de 20.000 euros por vivienda habitual.

Cuando concurren varios propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el citado límite de 20.000 euros se distribuirá entre los copropietarios en función de su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble.

Asimismo, en ningún caso darán derecho a la aplicación de esta deducción, las cantidades satisfechas por las que el contribuyente practique la deducción por inversión en vivienda habitual.

¿Qué requisitos debe reunir la factura para aplicar la deducción?

El contenido obligatorio de la factura, conforme al art. 6 del Real Decreto 1496/2003, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regulan las obligaciones de facturación, es el siguiente:

- Número y, en su caso, serie.

- La fecha de su expedición o, si no coincidiera, la fecha en que se hayan efectuado las operaciones.
- Nombre y apellidos, o denominación, del expedidor y el destinatario.
- NIF del expedidor y, en su caso, del destinatario así como el domicilio de ambos.
- Descripción de las operaciones realizadas y base imponible del IVA (i.e. precio sin IVA de la operación), incluyendo el precio unitario sin Impuesto de dichas operaciones, así como cualquier descuento o rebaja que no esté incluido en dicho precio unitario.

Por lo que se refiere a la descripción de la operación, se efectuará con el suficiente detalle como para que se pueda conocer sin ningún lugar a la duda si se trata o no de una obra que origina el derecho a la deducción, evitándose expresiones como “obras”, “obras diversas”, “albañilería” u otras de tipo genérico.

Así, por ejemplo, podría indicarse que se trata de “obras de albañilería y fontanería para el saneamiento y mejora de las cañerías”, que sí originan el derecho a la deducción, separándolas, si fuese el caso, de otras obras que no originan tal derecho, por ejemplo: “pintura del salón”, e indicando la parte del precio correspondiente a cada tipo de obra.

Adicionalmente, interesa identificar el lugar en el que se haya realizado la obra para que pueda acreditarse que la factura corresponde a una obra efectuada en la vivienda habitual del contribuyente.

- El tipo impositivo, o tipos impositivos, en su caso, de IVA aplicados a las operaciones.
- La cuota repercutida de IVA. En el caso de que la cuota repercutida corresponda a la aplicación del tipo reducido conforme al artículo 91.Uno.2.15º de la Ley del IVA según redacción dada al mismo por el RD-Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, en la factura se hará constar el coste de los materiales aportados o que se cumple el requisito de que el coste de los materiales aportados no excede del 33% de la base imponible.

Es importante recordar que es preciso conservar el justificante del medio de pago elegido (tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito que también puede consignarse en la factura.

4. Cuenta vivienda

4.1. Tipología de rentas

Intereses.

4.2. Calificación fiscal

Los intereses percibidos como contraprestación del saldo existente en la cuenta vivienda tienen el tratamiento general de los intereses. Por tanto son rendimientos del capital mobiliario derivados de la cesión a terceros de capitales propios.

4.3. Gastos deducibles

No.

4.4. Tributación

Los intereses que genera la cuenta forman parte de la base imponible del ahorro¹ del IRPF y tributa en 2012 a los tipos que aparecen en la siguiente escala:

Parte de la base liquidable	Tramo estatal	Tramo complementario	Tramo autonómico	AGREGADO*
	Tipo aplicable	Tipo aplicable	Tipo aplicable	Tipo aplicable
Euros	Porcentaje	Porcentaje	Porcentaje	Porcentaje
Hasta 6.000 euros	9,5%	2%	9,5%	21%
Entre 6.000,01 - 24.000	10,5%	4%	10,5%	25%
Desde 24.000	10,5%	6%	10,5%	27%

* En el agregado no hay diferencias entre Comunidades Autónomas.

¹ En general formada por: intereses, dividendos, rendimientos obtenidos de seguros, rentas procedentes de activos de renta fija (cupones, transmisión, reembolso, amortización, canje o conversión) y ganancias y pérdidas derivadas de la venta de inmuebles, acciones o instituciones de Inversión Colectiva (pej. Fondos de Inversión).

4.5. Retención a cuenta

Sí. Los intereses que genera la cuenta están sujetos a retención del 21% que es deducible de la cuota del IRPF.

4.6. Particularidades

Cada contribuyente sólo puede mantener una única cuenta vivienda debiéndose identificar en la declaración anual del IRPF, al menos, los siguientes datos según establece el Reglamento del IRPF (Real Decreto 439/2007):

- Entidad donde se ha abierto la cuenta.
- Sucursal.
- Número de la cuenta.

No es necesario que contenga una denominación específica vinculada al ahorro para la futura adquisición de vivienda.

Se recupera, con efectos desde el 1 de enero de 2011, la deducción por inversión en vivienda habitual en su regulación anterior al periodo 2011, eliminando, por lo tanto, las limitaciones referentes al límite máximo de base imponible para su aplicación. Por tanto, con la nueva modificación, la apertura de una cuenta vivienda permite aplicar una deducción en el IRPF que no varía en función del importe de la base imponible.

En concreto: el 7,5% más el porcentaje que haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma de residencia (si la C.A. no hubiese regulado dicho porcentaje, será de aplicación el 7,5%) del importe en que se incremente el saldo anual de la cuenta, con un máximo anual de 9.040€ (conjunto, en su caso, con las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de vivienda).

El derecho a la deducción se pierde en los siguientes casos:

1. Si se dispone de las cantidades depositadas en la cuenta vivienda para fines diferentes a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. En caso de disposición parcial se entenderá que las cantidades dispuestas son las primeras depositadas.

2. Si transcurren 4 años sin haberse destinado las cantidades depositadas a la primera compra o rehabilitación de la vivienda habitual. El cómputo se efectúa de fecha a fecha.
3. No se cumpla el requisito fundamental de que la adquisición tenga la consideración de vivienda habitual y, por tanto, sea habitada durante un plazo continuado de tres años (con algunas excepciones desarrolladas reglamentariamente).

En el caso de incumplirse los requisitos mencionados, se debe devolver las cantidades deducidas en su día con los correspondientes intereses de demora.

Debe destacarse que no se pierde el derecho a la deducción practicada si los fondos se trasladan a otra cuenta de estas características.

Es importante tener en cuenta que no siempre compensa depositar en la cuenta vivienda el límite legal de aportación, ya que el exceso de cantidades depositadas respecto de la que agotaría el IRPF a pagar no supone ningún beneficio fiscal. En estos casos, las cantidades aportadas a la cuenta vivienda no tendrán efectos fiscales en el año ni en los siguientes.

4.7. Ejemplo

Un contribuyente con los siguientes datos:

- 30 años
- Soltero y sin hijos
- Base imponible: 7.500 euros
- Abre el 1/1/200x una cuenta vivienda a la que ha ido realizando aportaciones a lo largo del año al máximo permitido.

	Con cuenta vivienda	Sin cuenta vivienda
Base imponible	7.500	7.500
Mínimo personal y familiar	5.151	5.151
Base liquidable	7.500	7.500
Cuota íntegra	564	564
Deducción vivienda	564	0

Cuota líquida	-	564
Retenciones	100	100
IRPF	a devolver:	a pagar:
	100	464

Por tanto:

	Max.	Aprovechada	Desaprovechada
Aportación	9.040	7.520	1.520
Deducción	678	564	114

5. Préstamo hipotecario

5.1. Definición y costes de formalización

Se trata de un préstamo de dinero, en el que la devolución del mismo se encuentra garantizada por un bien inmueble y cuyo destino en la mayoría de los casos es la compra del mismo. El impago del préstamo puede conllevar la pérdida del bien a través de un procedimiento judicial en el que se produce su embargo y posterior venta en pública subasta. Se trata del medio más empleado para facilitar el acceso a la compra de la vivienda.

Básicamente podemos distinguir tres clases:

1. De interés fijo: es un tipo de préstamo en el que se acuerda, entre el cliente y la entidad financiera, un interés que permanece inalterable a lo largo de toda la vida del préstamo.
2. De interés variable: es un tipo de préstamo en el que el tipo de interés se encuentra referenciado a un índice, siendo el más habitual el EURIBOR, sobre el que se aplica un diferencial o tanto por ciento. El tipo de interés se revisa cada cierto tiempo, normalmente cada año, y su subida o bajada depende de la evolución de los tipos de interés.
3. Mixtos: Es una combinación de los dos anteriores. O bien los primeros plazos son a un tipo fijo y después variables o bien es variable hasta una fecha y después pasa a tipo fijo.

¿Cuánto me va a costar formalizar la hipoteca?

He aquí una relación orientativa de los gastos totales que el particular deberá satisfacer a la hora de solicitar un préstamo hipotecario:

- a. Gastos que se deben satisfacer por el solo hecho de solicitar el préstamo, aunque al final se decida no firmar: Tasación: Se ha de indicar quien va a realizar la tasación de inmuebles a hipotecar por parte de la entidad financiera incluyendo información sobre las tarifas las cuales, están sujetas a IVA. La entidad debe entregar una copia de dicho informe de tasación si la operación de préstamo llega a formalizarse o el original de dicho informe, en caso contrario.
- b. Gastos que conlleva la formalización de la hipoteca:

- Comisión de apertura: Habitualmente representa entre el 0,5% y el 2% de la cantidad que se presta.
- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: En las Comunidades Autónomas que no hayan regulado este Impuesto será de un 0,5% de la responsabilidad hipotecaria, que es la suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca (el capital prestado, los intereses normales y los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc.). Varias Comunidades Autónomas han regulado el tipo impositivo del Impuesto, unas atendiendo al valor del inmueble y otras estableciendo un tipo fijo distinto.
- Notario: Depende del capital garantizado, y por tanto, de la cantidad que se presta. Los notarios tienen la posibilidad de realizar un descuento de hasta el 10% sobre el precio aparecido como tarifa oficial.
- Aranceles del Registro de la propiedad: La escritura pública del préstamo hipotecario ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad para hacer constar que sobre dicho bien pesa una carga hipotecaria. El arancel se aplica sobre el total de la deuda contraída por el prestamista, o lo que es lo mismo, sobre el principal del préstamo, más los intereses y gastos. Hasta la total satisfacción de dichas cantidades no se levantará la hipoteca sobre el bien.
- Gestoría: Debe liquidarse el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados por la escritura de constitución de hipoteca y presentar ésta para su inscripción en el Registro de la Propiedad. La tramitación, normalmente, la va a realizar un gestor elegido por la entidad financiera, ya que, en otro caso la entidad no entrega el dinero hasta que se obtenga la inscripción, lo que puede demorarse hasta dos meses.

5.2. Régimen fiscal: Deducción por vivienda habitual en IRPF

La adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual mediante un préstamo permite aplicar una deducción en el IRPF que no varía en función del importe de la base imponible.

En concreto: el 7,5% más el porcentaje que haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma de residencia (si la C.A. no hubiese regulado dicho porcentaje, será de

aplicación el 7,5%) del importe del préstamo amortizado, con un máximo anual de 9.040€ conjunto para las cantidades depositadas, en su caso, en una cuenta vivienda).

En concreto, formarán parte de la base de la deducción tanto la amortización del capital como los intereses y demás gastos derivados de dicha financiación. Dentro de estos últimos pueden citarse, entre otros, los siguientes:

- El coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica (BOE del 12). En el caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.
- Las primas de los contratos de seguro de vida y de incendios, siempre que estén incluidos en las condiciones del préstamo hipotecario obtenido para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.
- Los gastos y tributos originados por la adquisición que hayan corrido a cargo del adquirente, tales como Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, IVA, gastos de notaría y registro, gastos de agencia, etc.

El derecho a la deducción se pierde cuando no se cumpla el requisito fundamental de que el inmueble adquirido tenga la consideración de vivienda habitual y, por tanto, no sea habitada durante un plazo continuado de tres años (con algunas excepciones desarrolladas reglamentariamente). En ese caso, se debe devolver las cantidades deducidas en su día con los correspondientes intereses de demora.

6. Coste de la adquisición de vivienda

Como norma general los gastos a satisfacer por la adquisición de una vivienda libre son los siguientes:

- Los gastos de Notario y Registro varían en función del precio en que se escritura la vivienda.
- Los gastos de gestoría son fijos.
- Impuestos (IVA, ITP, AJD, IBI, etc.)

¿Qué impuestos gravan la compraventa de una vivienda?

Para obtener la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad es necesario, además de pasar la calificación favorable del Registrador, realizar el pago del impuesto oportuno que grave la compraventa en función de si la vivienda se adquiere a un promotor (vivienda nueva) o se compra a un particular (segunda mano).

En caso de adquisición de vivienda nueva los impuestos que gravan la compraventa son:

6.1. En el caso de compra a un promotor

La transmisión, como operación empresarial habitual, está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que debe pagar el comprador directamente al vendedor, el cual lo ha de ingresar posteriormente en la Hacienda Pública. El tipo general es desde el 1-1-2010 del 8%. Si compra una plaza de garaje conjuntamente con la vivienda, también pagará el IVA al mismo tipo. Si la compra por separado, pagará el tipo general de IVA, desde el 1-1-2010, al 18%.

En Canarias no existe el IVA, y el impuesto que se paga es el I.G.I.C. y en Ceuta y Melilla se aplica el I.P.S.I.

El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD). En las Comunidades Autónomas que no hayan regulado este impuesto será de un 0,5 % sobre el precio de escritura.

Varias Comunidades Autónomas han regulado el tipo impositivo del Impuesto, unas atendiendo al valor del inmueble y otras estableciendo un tipo fijo distinto:

6.2. En el caso de compra a un particular

Cuando se trata de viviendas usadas o de segunda mano, el Impuesto que debe pagarse es el de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO).

En cuanto a la cuantificación del hecho imponible, hay que atender al valor real del inmueble transmitido. Serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca. El valor real podríamos decir que, económicamente, coincide con el valor de mercado; ahora bien, dada la dificultad de averiguar en muchas ocasiones su importe, las Comunidades Autónomas, con relación a los inmuebles, tienen obligación de informar del valor que le atribuyen a efectos fiscales.

A estos efectos es de gran aplicación práctica acudir a las páginas web de las distintas CC.AA, en concreto a la Dirección General de Tributos de las Consejerías de Hacienda correspondientes

- Si existen diferencias entre el valor declarado y el valor real, la Hacienda Pública podrá girar liquidaciones complementarias y, eventualmente, para el caso de que la diferencia exceda ciertos porcentajes, se imponen sanciones que pueden llegar a ser graves.

La normativa estatal tiene regulado un tipo de gravamen del 6% para la transmisión de inmuebles, si bien las diferentes Comunidades Autónomas han aprobado, con carácter general, un tipo del 7% (y del 8% e, incluso, tipos superiores).

6.3. Otros impuestos

6.3.1 Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Conocido como el Impuesto Municipal sobre las Plusvalías. Lo debe pagar el vendedor, no el comprador, tal como establece la Ley de Haciendas Locales.

6.3.2 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Por otra parte, y desde la escritura pública de compraventa, el comprador deberá incluir como ingreso en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) el valor que resulte de aplicar un determinado porcentaje (2% con carácter general

y 1,1% para inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado), sobre el valor catastral de la vivienda o sobre su precio en escritura si este último fuese superior.

En todo caso, no será de aplicación el porcentaje anterior siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual.

6.3.3 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Anteriormente conocido como contribución urbana, es un tributo real que soporta directamente la vivienda, con independencia de quien sea el titular. Se paga cada año y consiste en un porcentaje sobre el valor catastral de la vivienda, si este valor no se conoce se toma como referencia el precio real.

7. Casos especiales

7.1. Separación judicial, divorcio o nulidad matrimonial

Hasta 2006 y dados los requisitos conjuntos necesarios para aplicar la deducción por adquisición de vivienda (básicamente titularidad y necesidad de que constituya la residencia habitual del contribuyente) no le era posible deducirse por este concepto al contribuyente separado o divorciado por la que fue su vivienda habitual hasta la separación o divorcio, aunque siguiera pagando parte o totalmente esta vivienda como cotitular o titular único desde las circunstancias citadas, debido a que a partir de las mismas lo habitual es cambiar de residencia y la que fue el domicilio familiar permanece como residencia habitual de los hijos comunes y del cónyuge a cuyo cargo quedan.

Desde el 1-1-2007 la situación cambia radicalmente, puesto que la Ley permite deducirse por adquisición de vivienda al contribuyente separado judicialmente, divorciado o cuyo matrimonio haya sido declarado nulo y que debe abandonar la vivienda que fue su residencia habitual durante el matrimonio, siempre y cuando se cumplan dos condiciones:

1. Que siga pagando por la que fue su vivienda habitual
2. Que ésta continúe teniendo la consideración de habitual para los hijos comunes y para el progenitor a cuyo cargo queden.

Para la deducción de aplicaran las normas generales.

Entendemos que será aplicable también al cónyuge que deba abandonar la vivienda familiar la deducción por rehabilitación o ampliación de vivienda.

7.2. Rehabilitación de vivienda habitual

La rehabilitación de la vivienda habitual tiene una deducción, como en los casos anteriores, que no varía en función del importe de la base imponible.

En concreto: el 7,5% más el porcentaje que haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma de residencia (si la C.A. no hubiese regulado dicho porcentaje, será de aplicación el 7,5%) de las cantidades invertidas, con un máximo anual de 9.040€ conjunto

para las cantidades satisfechas, en su caso, para la adquisición y/o depositadas en una cuenta vivienda) cuando las obras cumplan cualquiera de los requisitos siguientes:

1. Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio.
2. Que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25% del precio de adquisición si se hubiera efectuado ésta durante los dos años anteriores a la rehabilitación o, en otro caso, el valor de mercado que tenga la vivienda en el momento de su rehabilitación.

En las mejoras en vivienda habitual el IRPF no permite la deducción de las posibles cantidades destinadas a la amortización de capital ni de intereses de préstamos utilizados con este fin, porque el tratamiento fiscal de estas mejoras no se asimila a la adquisición de vivienda habitual.

7.3. Obras en vivienda habitual para minusválidos

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:

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. La base máxima de esta deducción 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.

El porcentaje de deducción será el 10%.

Se entenderá como circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda cuando la anterior resulte inadecuada en razón a la discapacidad.

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, los contribuyentes que sean copropietarios del inmueble en el que se encuentre la vivienda.

7.4. Exención por reinversión en vivienda habitual

La legislación tributaria permite aplicar una exención en el caso de reinversión en vivienda habitual. Esta exención consiste en que no tributa la transmisión o venta de la vivienda habitual siempre que el importe total obtenido (no el incremento de patrimonio producido) se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

Si el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena para adquirir la vivienda transmitida, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido en la venta el resultante de minorar el valor de transmisión por la parte del principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

Cuando el importe reinvertido sea inferior (reinversión parcial) sólo se excluye de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial que se reinvierte.

Requisitos

Para poder aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual es necesario cumplir los siguientes requisitos:

1. El plazo para reinvertir el importe obtenido en la venta no puede superar los 2 años. Este plazo se puede contar desde la fecha en que se vende la vivienda hasta la fecha en que se compra la nueva, pero también se aplica en el caso de haber comprado la vivienda 2 años antes de la venta de la primera, siempre que las cantidades obtenidas se destinen a satisfacer el precio de la nueva.
2. Si se realiza la venta de la primera vivienda a plazos, se está dentro del plazo admitido para el concepto de reinversión siempre que el importe de los plazos cobrados se destine a satisfacer la adquisición de la nueva vivienda habitual dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

El Reglamento del IRPF establece la posibilidad de considerar como vivienda habitual aquella edificación que lo sea en el momento de la transmisión o lo haya sido hasta cualquier día dentro de los dos años anteriores a la transmisión. Con esto se permite que el contribuyente pueda dejar de residir efectivamente en la vivienda transmitida disponiendo de un plazo de dos años para su venta, sin que se produzca la pérdida de la exención.

El incumplimiento de estas condiciones produce el sometimiento a gravamen de la ganancia de patrimonio obtenida. En este caso, el contribuyente tendrá que hacer una declaración complementaria del ejercicio en que se produjo la transmisión, incluyendo los intereses de demora.

El plazo para presentar la declaración complementaria cuenta desde la fecha en que se incumplen las condiciones señaladas hasta el final del siguiente plazo de presentación de la declaración.

Ejemplo

1. Reinversión total:

El Sr. "X" vende el inmueble, que constituye su vivienda habitual, en los siguientes términos:

Inmueble	Ganancia/Pérdida	Precio Transmisión	Precio Adquisición	Fecha Transmisión	Fecha Adquisición
Vivienda habitual	30.050,60 euros	90.151,81 euros	60.101,21 euros	10/04/200x	06/12/200x-9

A finales del 200x reinvierte el total obtenido en la adquisición de otro inmueble que va a constituir su vivienda habitual. El precio de adquisición de la nueva vivienda es de 180.303,63 euros, que es satisfecho con los 90.151,81 euros obtenidos en la venta, y el resto a través de un préstamo hipotecario a 15 años.

La venta del inmueble genera una ganancia patrimonial aproximada de 30.050,60 euros (habría que aplicar coeficientes de actualización) que debe ser integrada en el IRPF en la renta del ahorro. En condiciones normales esta plusvalía debería tributar a los tipos que aparecen en la siguiente escala:

Parte de la base liquidable	Tramo estatal	Tramo complementario	Tramo autonómico	AGREGADO*
	Tipo aplicable	Tipo aplicable	Tipo aplicable	Tipo aplicable
Euros	Porcentaje	Porcentaje	Porcentaje	Porcentaje
Hasta 6.000 euros	9,5%	2%	9,5%	21%
Entre 6.000,01 - 24.000	10,5%	4%	10,5%	25%
Desde 24.000	10,5%	6%	10,5%	27%

* En el agregado no hay diferencias entre Comunidades Autónomas.

Pero, al reinvertirse su importe en la adquisición de una nueva vivienda, aquélla se declara exenta de impuestos:

- Plusvalía 30.050,60 euros
- Plusvalía exenta 30.050,60 euros

2. Reinversión parcial

Mismo caso anterior, pero con un precio de adquisición de la nueva vivienda de 78.131,57 euros que es satisfecho con lo obtenido de la venta de su primera vivienda.

La venta del inmueble sigue generando una ganancia patrimonial aproximada de 30.050,60 euros (habría que aplicar coeficientes de actualización) que hay que integrar

en la renta del ahorro. En condiciones normales toda la plusvalía debería tributar entre el 21%-27%, pero al reinvertirse parcialmente en la adquisición de una nueva vivienda quedará parcialmente exenta:

- Plusvalía 30.050,60 euros
- Plusvalía exenta 26.043,85 euros
- Si reinvierte 90.151,81 euros Exonera 30.050,60 euros
- Si reinvierte 78.131,57 euros Exonera "X" = 26.043,85 euros

7.5. Hipoteca inversa

¿Qué es una hipoteca inversa?

Se trata de un crédito garantizado mediante la hipoteca de la vivienda habitual, que permite la obtención de una renta periódica o su disposición de una sola vez a mayores de 65 años o personas en situación de dependencia severa o gran dependencia. De esta forma, el capital obtenido actúa como complemento a la jubilación.

La titularidad de la vivienda por parte del propietario queda garantizada hasta su fallecimiento. Cuando fallece, sus descendientes tienen la opción de recuperarla cancelando el préstamo o pidiendo a la entidad que les reintegre la parte que todavía queda sin entregar de ese préstamo

Tratamiento fiscal

Están exentas de tributación en el IRPF las rentas obtenidas por mayores de 65 años o personas en situación de dependencia severa o gran dependencia por la constitución de hipotecas inversas sobre su vivienda habitual (Disposición Adicional 15ª de la Ley de IRPF).

Además, las escrituras públicas que documenten la constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación (DA1ª 7 y 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre) tienen derecho a:

- Exención de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de AJD del ITPyAJD.
- Reducción del 90% sobre los honorarios registrales.

Destacar que para beneficiarse de la fiscalidad aparejada a la hipoteca inversa es necesario formalización a través de una entidad de crédito o aseguradora autorizada para comercializar este producto.

7.6. Régimen de deducciones previas

Cuando se adquiere una vivienda habitual habiendo disfrutado de una deducción por la adquisición de otras viviendas que fueron habituales anteriormente:

- **Limitación en base**

Constituirá la base de deducción de la nueva vivienda habitual la diferencia entre el precio de la nueva y el precio de la anterior o anteriores en la medida en que hayan sido objeto de deducción, es decir habrá que restar del valor de la nueva la base sobre la que se giró la deducción de la anterior o anteriores y no la deducción en sí practicada.

- **Limitación temporal**

- La deducción por la nueva vivienda no será aplicable hasta que las cantidades invertidas en la nueva superen las invertidas en las anteriores.

8. Impuesto sobre Patrimonio

Recuerde que el Impuesto sobre el Patrimonio (IP) se restablece con carácter temporal para los ejercicios 2011 y 2012, devengándose el 31 de diciembre de cada uno de estos ejercicios. De tal forma que la presentación de la declaración se realizará en 2012 y 2013 en los mismos plazos que las correspondientes declaraciones de IRPF.

Principales novedades

1. Exención de la vivienda habitual: Se eleva el límite de la exención de la vivienda habitual hasta un importe máximo de 300.000 euros.
2. Mínimo exento: con carácter general, 700.000 euros.

Obligación de declarar

En principio están obligados a declarar los sujetos pasivos cuya cuota del IP, determinada de acuerdo con las normas reguladoras del Impuesto y una vez aplicadas las deducciones o bonificaciones que procedieran, resulte a ingresar. No obstante, estarán también obligados todos aquellos cuyo valor de bienes y derechos calculados según la normativa del mismo (y sin computar a estos efectos las cargas, gravámenes, deudas u otras obligaciones personales) resulte superior a 2.000.000 de euros, aun cuando la cuota resultara negativa.

Esto afecta de forma especial a los residentes en alguna Comunidad Autónoma que, en virtud de sus competencias normativas, haya aprobado una bonificación que, si bien no tendrán cuota a ingresar, si podrían estar obligados a declarar si el valor de sus bienes y derechos sobrepasase los 2.000.000 de euros.

Las CC.AA. no tienen competencia para determinar el límite a los efectos de determinar la obligación de presentar declaración.

Tributación

Las reglas para determinar el valor a computar a efectos de este impuesto los inmuebles que no tengan el carácter de vivienda habitual son las siguientes:

1. Regla general: Por el mayor valor de los tres siguientes:
 - El valor catastral
 - El comprobado por la Administración a efectos de otros tributos (por ejemplo el Impuesto sobre Sucesiones)
 - Precio, contraprestación o valor de la adquisición.

Recuerde: Si durante el año solo se ha entregado la señal o un anticipo al promotor para la compra de una vivienda, pero no se ha firmado la escritura, no hay que declarar la vivienda en ese ejercicio. El importe de la señal o anticipo entregado se declarará como un crédito.

2. Casos especiales:

- a) Viviendas arrendadas: Las viviendas y locales de negocio arrendados con contrato de alquiler celebrado antes del 9 de mayo de 1985 -siempre que esté vigente a 31 de diciembre de 200 - se valorarán por la menor de las dos cantidades siguientes:
 - La valoración que resulte de aplicar la regla general (mayor de catastral, comprobado o precio de adquisición).
 - La resultante de capitalizar al 4% (dividir por 0,04) la renta del año.
 - El resto, por la regla general.
- b) Viviendas en fase de construcción: Se estimará como valor patrimonial las cantidades que efectivamente se hubieran invertido en dicha construcción hasta el 31 de diciembre, además del correspondiente valor patrimonial del solar. Este último se determinará aplicando la regla anterior.
- c) Multipropiedad (time-sharing): Su valoración depende de si el contrato firmado supone o no la titularidad del inmueble:
 - Si se es propietario de parte del inmueble, se aplicará de forma proporcional la regla general (mayor de catastral, comprobado o precio).
 - Si el contrato de multipropiedad no apareja propiedad, se valorará por el precio de adquisición del derecho de aprovechamiento parcial.