

| Parte de la base liquidable | Tipo aplicable |
|------------------------------|-----------------|
| - Euros | - Porcentaje |
| Hasta 6.000 € | 19 |
| Desde 6.000,01 € en adelante | 21 |

El motivo de tales reglas especiales no es otro que, al ser residentes en el extranjero, las Comunidades Autónomas, carecen de competencias sobre la tributación de los mismos.

Capítulo XVII. LA CUOTA LÍQUIDA ESTATAL. DEDUCCIONES ESTATALES

Sección 1. LA CUOTA LÍQUIDA ESTATAL

1-459 Introducción

Como consecuencia del carácter de **tributo cedido** a las CCAA, en el esquema liquidatorio del IRPF la separación entre parte estatal y autonómica de la cuota íntegra, se mantiene a efectos de la aplicación de las correspondientes deducciones sobre dicha cuota para la determinación de la cuota líquida, pudiendo a tal efecto distinguir entre:

a) Deducciones generales: son las que se reconocen por la normativa estatal en los apartados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 68 LIRPF y pueden ser aplicadas, con carácter general, por cualquier contribuyente con independencia de la CA de residencia. El importe de tales deducciones se aplicará en un 50% para minorar la cuota íntegra estatal, y en otro 50% para minorar la cuota íntegra autonómica o complementaria.

b) Deducciones autonómicas: son aquellas que pueden establecer las Comunidades Autónomas en el ejercicio de las competencias normativas que en materia de IRPF reconoce la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, exclusivamente para los contribuyentes que durante el período impositivo hayan tenido su residencia habitual en su territorio, y se aplicarán en su totalidad para minorar la cuota íntegra autonómica.

c) Deducción por inversión en vivienda habitual: el Estado mantiene la competencia exclusiva en cuanto a la regulación de los requisitos y límites cuantitativos, pero dentro de la misma se establecen dos tramos: uno estatal y otro autonómico o complementario.

- Deducción estatal: para este tramo se fijan unos porcentajes de deducción que resultarán aplicables por cualquier contribuyente con independencia de la CA de residencia. La deducción se aplica en su totalidad sobre la cuota íntegra estatal.

- Tramo autonómico o complementario: será el resultado de aplicar a la base de deducción, de acuerdo con los requisitos y circunstancias previstas en el artículo 68.1 LIRPF, los porcentajes que, conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2009 hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma. En este caso, la deducción minorará la cuota íntegra autonómica o complementaria.

d) Deducción por obras de mejora en la vivienda habitual: introducida por el Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, y aplicable respecto de las cantidades satisfechas por las obras realizadas desde el 14-04-2010 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010) hasta el 31-12-2012. La deducción afecta exclusivamente a la cuota íntegra estatal y se aplicará después de las deducciones generales y de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual.

Una vez aplicadas las deducciones anteriores y determinada la cuota líquida total del impuesto: (suma de la cuota líquida estatal y autonómica), la normativa estatal prevé la aplicación de una serie de deducciones que

minoran directamente la **cuota líquida total** del impuesto: deducción por doble imposición internacional, deducción por doble imposición en el régimen de transparencia fiscal internacional, deducción por doble imposición en el régimen de imputación de rentas por la cesión de derechos de imagen y deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas. No obstante, y conforme a lo dispuesto en el artículo 26 Ley 22/2009, a efectos de determinar la deuda tributaria cedida a las CCAA, la cuota líquida autonómica se minorará en el 50% de las deducciones por doble imposición y en el 50% de las compensaciones fiscales a que se refiere la DT 13.ª LIRPF.

La aplicación de dichas deducciones y de las correspondientes retenciones, ingresos a cuenta y pagos fraccionados que se hayan realizado durante el ejercicio, permitirá determinar la cuota diferencial sobre la que, en su caso, se aplicará la **deducción por maternidad** regulada en el artículo 81 LIRPF.

En el presente capítulo nos vamos a referir a la deducción estatal por inversión en vivienda, a las deducciones generales de la cuota reguladas en los apartados 2 a 7 del artículo 68 LIRPF, así como a la deducción por obras de mejora en la vivienda habitual contemplada en la DA 29.ª LIRPF.

1-460 Concepto (art. 67 LIRPF)

El artículo 67 LIRPF define la cuota líquida estatal como el resultado de disminuir la cuota íntegra estatal en la suma de:

- a) La **deducción por inversión en vivienda habitual** prevista en el artículo 68.1 LIRPF.
- b) El 50% de las **deducciones generales** de la cuota, que actualmente son la deducción en actividades económicas, por donativos, por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla, por actuaciones para la protección y difusión del Patrimonio Histórico Español y de las ciudades, conjuntos y bienes declarados Patrimonio Mundial, por cuenta ahorro-empresa y por alquiler de la vivienda habitual.

La aplicación de la deducción por inversión en vivienda y del porcentaje señalado de las restantes deducciones, no puede dar lugar a una **cuota líquida estatal negativa**.

ATENCIÓN La cuota líquida estatal y la cuota líquida autonómica no pueden ser negativas.

No obstante, tras la incorporación por el Real Decreto-ley 6/2010 de una nueva DA 29.ª en la LIRPF que regula la deducción por obras de mejora de la vivienda habitual, la cuota líquida estatal será el resultado de minorar la cuota íntegra estatal, además de en las deducciones previstas en el artículo 67 LIRPF, en la nueva deducción regulada en la citada DA 29.ª LIRPF. Esta última deducción minorará exclusivamente la cuota íntegra estatal, sin que afecta a la determinación de la cuota líquida autonómica.

1-461 Traslación a ejercicios futuros de cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota

Con excepción de la deducción en actividades económicas y de la deducción por obras de mejora en la vivienda habitual, las restantes deducciones que no puedan aplicarse en un ejercicio por insuficiencia de cuota o por superar el límite máximo de base de deducción, no podrán trasladarse a ejercicios futuros.

Respecto de la **deducción en actividades económicas**, la posibilidad o no de trasladar a ejercicios futuros las cantidades no aplicadas por insuficiencia de cuota así como el plazo de traslación, se regirá por la normativa propia del incentivo fiscal en cuestión, dada la remisión que realiza la LIRPF a las normas del Impuesto sobre Sociedades.

En cuanto a la **deducción por obras de mejora en la vivienda habitual**, únicamente se permite, dentro de determinados límites, la traslación a ejercicios futuros de la deducción correspondiente a las cantidades satisfechas en el ejercicio que no se haya podido aplicar por exceder de la base máxima anual de deducción. Por el contrario, no se permite la aplicación en ejercicios futuros de las cantidades no deducidas por insuficiencia de cuota.

1-462 Régimen transitorio deducciones actividades económicas generadas con anterioridad a 2002 y no aplicadas por insuficiencia de cuota (DT 8.ª TRLIS)

La Ley 46/2002 al establecer un régimen transitorio para las **deducciones por inversiones** pendientes de aplicar en el IS, modificó también los plazos de traslación a ejercicios futuros de las deducciones previstas en el capítulo

1-463 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

IV del Título VI LIS (artículos 33 a 37) que pueden aplicar los contribuyentes del IRPF que desarrollen actividades económicas. Actualmente dicha regulación se contiene, de forma idéntica, en la DT 8.ª TRLIS.

En concreto y de conformidad con lo dispuesto en la DT 8.ª TRLIS, los plazos establecidos para trasladar las deducciones no aplicadas en un ejercicio por insuficiencia de cuota, son los siguientes:

- a) Deducción por actividades de **investigación y desarrollo e innovación tecnológica** (artículo 35 TRLIS) generada desde el ejercicio 1996: 15 años.
- b) Deducción para el **fomento de las tecnologías de la información y de la comunicación (internet)** (artículo 36 TRLIS) generada desde el ejercicio 2001 (primero de aplicación): 15 años.
- c) **Restantes deducciones** previstas en el Capítulo IV del Título VI TRLIS; respecto de las mismas debemos distinguir:
 1. Deducciones generadas en el ejercicio **1996**: mantienen el plazo de traslación de 5 años inicialmente previsto para las mismas, por lo que el ejercicio 2001 fue el último al que pudieron trasladarse.
 2. Deducciones generadas en los ejercicios **1997 a 2001**: inicialmente el plazo de traslación era de 5 años. Conforme a la DT 8.ª TRLIS, dicho plazo es de 10 años.
 3. Deducciones generadas **a partir del ejercicio 2002**: conforme a la redacción dada al artículo 37.1, párrafo 2.º, LIS por la Ley 24/2001, y el actual artículo 44.1, párrafo, 2.º TRLIS, el plazo de traslación es de 10 años.

Sección 2. LA DEDUCCIÓN ESTATAL POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

1-463 Modalidades (art. 68.1 LIRPF y arts. 54 a 57 RIRPF)

La Ley 39/2010, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 2011 (LPGE 2011) ha dado nueva redacción al artículo 68.1 LIRPF introduciendo una importante modificación en la regulación de la deducción por inversión en vivienda habitual que supondrá una considerable limitación en su aplicación. En concreto, la nueva regulación de la deducción por inversión en vivienda habitual limita su aplicación a aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 €. No obstante, la incorporación por la propia LPGE 2011 de una nueva disposición transitoria en la LIRPF, permitirá a aquellos contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual o que hubieran iniciado la inversión en los términos que se analizarán en el presente capítulo, con anterioridad a 01-01-2011, seguir disfrutando de la aplicación de la deducción conforme al régimen vigente a 31-12-2010.

La deducción por inversión en vivienda habitual presenta las siguientes modalidades:

- a) **Adquisición o rehabilitación** de vivienda habitual.
- b) **Construcción o ampliación** de vivienda habitual.
- c) Cantidades depositadas en **cuentas vivienda**.
- d) **Obras e instalaciones de adecuación** de vivienda habitual por razón de **minusvalía**.

No obstante, antes de analizar individualmente cada una de las modalidades de deducción por inversión en vivienda habitual, vamos a estudiar una serie de cuestiones que afectan de modo general a las cuatro modalidades referidas.

1-464 Concepto de vivienda habitual

1. Aspecto objetivo del concepto de vivienda habitual

La normativa del IRPF se limita a exigir que ha de ser una **edificación**. Tal exigencia excluye la posibilidad de aplicar la deducción por la adquisición de bienes tales como una embarcación o una autocaravana.

- Las edificaciones consistentes genéricamente en **locales**, así como aquellas que, en particular, vienen denominándose "espacios o locales profesionales" o "**loft**" son, según la normativa del sector, espacios destinados a actividad industrial o económica. No obstante, si la consultante destinara dicho local o espacio a residencia habitual, al estar o haberlo acondicionado como vivienda, podrá disfrutar de cuantos beneficios fiscales establece

el IRPF para las viviendas habituales con carácter general, con los mismos requisitos, condiciones y limitaciones (DGT CV0550-09, CV0554-09 de 23-03-2009, CV1415-09 de 17-06-2009 y CV701-10 de 13-04-2010).

- La adquisición de una **vivienda en el extranjero** dará derecho a aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual si el interesado mantiene su condición de contribuyente del IRPF y se cumplen los requisitos para la aplicación de la deducción (DGT 16-03-2004 y CV0460-10 de 11-03-2010).

- Dentro del concepto de vivienda habitual regulado en el IRPF se incluye todo tipo de edificación, aun cuando ésta no cumpla con la normativa urbanística propia de la misma o se ubique en un suelo que no disponga de la calificación requerida para edificar, con independencia de la calificación que pudiera tener en el Registro de la Propiedad. Ahora bien, para que la edificación pueda ser considerada como vivienda habitual ha de estar acondicionada o susceptible de ser acondicionada como vivienda, y reunir los requisitos de titularidad, residencia efectiva y permanencia por parte del contribuyente requeridos por la normativa del Impuesto (DGT CV0794-07 de 17-04-2007).

- Una **vivienda prefabricada**, cuyas características requieran necesariamente su ubicación de forma permanente en un determinado terreno, podría considerarse edificación a efectos de la deducción por inversión en vivienda habitual (DGT CV0863-08 de 24-04-2008).

Junto a la edificación en sí, también se considera vivienda a efectos de la deducción, las plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que **se adquieran conjuntamente con la vivienda**. Por el contrario si tales elementos se adquirieran de forma independiente a la vivienda, no tendrían la consideración de vivienda a efectos de la aplicación de la deducción.

En el caso particular de las **plazas de garaje**, el RIRPF las considera vivienda a efectos de la deducción siempre que se adquieran conjuntamente con éstas y hasta un máximo de dos, habiendo puntualizado la Administración Tributaria (AEAT 04-05-2001) que para que el garaje se asimile a la vivienda será necesario:

- Que se encuentre en el mismo edificio.
- Que se entregue en el mismo momento, aunque las escrituras sean distintas.
- Que su uso no esté cedido a terceros.
- Al no encontrarse situado el **garaje** en el mismo edificio que la vivienda se entiende que su adquisición no da derecho a la deducción por adquisición de la vivienda habitual (DGT 07-03-2005 y CV 12-05-2005).
- Aunque la plaza de **garaje** se encuentre en el mismo edificio que la vivienda, al no haberse adquirido conjuntamente con ésta, se entiende que su adquisición no da derecho a la deducción (DGT CV 05-10-2005 y CV 31-03-2006).
- Si bien, en principio, la adquisición de plazas de **garaje** no se asimila a la de la vivienda propiamente dicha, en relación con dicha excepción, el criterio de este Centro Directivo, manifestado en diversas consultas (2029-99, 2067-00, 0887-01 y 2197-00, entre otras), es que para que se produzca tal asimilación será necesario que las dos plazas de garaje se encuentren en el mismo edificio o complejo inmobiliario de la vivienda y que la adquisición, tanto de la vivienda como de las plazas de garaje, se produzca en el mismo acto, aunque puede ser en documento distinto, entregándose todas en el mismo momento, considerándose en la consulta 0077-01 **adquiridos de forma conjunta** los anteriores elementos en los casos en que la adquisición se produce respecto **de diferentes propietarios y en documentos separados**, si bien se adquieren en la misma fecha (DGT CV0008-10 de 14-01-2010).

ATENCIÓN Las plazas de garaje, hasta un máximo de dos, que se adquieran conjuntamente con la vivienda habitual se consideran vivienda a efectos de la aplicación de la deducción.

2. Aspecto temporal del concepto de vivienda habitual

El análisis del aspecto temporal del concepto de vivienda habitual nos lleva a plantearnos tres cuestiones:

- a) La existencia de un plazo de residencia mínimo.
- b) La existencia de un plazo máximo para su ocupación.
- c) La posibilidad de que un mismo contribuyente pueda tener varias viviendas habituales.

a) Plazo de residencia

Tanto la LIRPF como el RIRPF consideran vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, **tres años**.

- El cómputo de los tres años de residencia habitual está ligado al de titularidad del pleno dominio del inmueble, aunque sea parcial, no pudiendo tenerse en consideración el tiempo, inmediatamente previo a la adquisición, durante el cual el contribuyente venía ya residiendo en la vivienda, por cualquier motivo, como por ejemplo que fuera su **vivienda habitual con anterioridad a su adquisición por donación** (DGT CV1432-09 de 17-06-2009).

Ahora bien, la propia normativa es consciente de que pueden concurrir determinadas circunstancias que justifiquen que la vivienda no constituya la residencia habitual del contribuyente durante el plazo mínimo de tres años exigido. En concreto, las **circunstancias** que, a título meramente enunciativo, establece la LIRPF como **justificativas del incumplimiento del plazo** de tres años de residencia sin que la vivienda pierda la condición de vivienda habitual son las siguientes: fallecimiento del contribuyente, celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, cambio de empleo y otras análogas justificadas.

Asimismo se considera circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda el hecho de que la anterior resulte inadecuada en razón a la minusvalía del propio contribuyente, de su cónyuge, ascendientes o descendientes que convivan con él.

El hecho de que las circunstancias señaladas por la normativa IRPF no tengan carácter de lista cerrada y que de manera expresa se admita la posibilidad de que existan "otras análogas justificadas" ha motivado numerosos pronunciamientos de la DGT sobre si determinadas circunstancias constituyen o no causa suficiente para eximir de la exigencia del plazo de residencia mínimo de tres años. Como denominador común en todas las consultas resueltas por la DGT se puede indicar la necesidad de que el cambio de residencia obedezca a razones ajenas a la mera voluntad o conveniencia del contribuyente, de forma que la circunstancia que concurra conlleve de manera necesaria dicho cambio.

- La **separación** por la ruptura sentimental o de amistad de una **pareja de hecho**, o de quienes comparten una vivienda, no puede equipararse a la separación matrimonial, de manera que suponga automáticamente la acreditación de circunstancias que obliguen al cambio de domicilio, sino que deberá valorarse cada caso para ver si, de las circunstancias concretas que concurren, puede derivarse que es indispensable la separación y, en consecuencia, el cambio de vivienda habitual anticipado al plazo mínimo de los tres años, lo que conllevaría el mantenimiento de las deducciones practicadas por la adquisición de vivienda habitual (DGT CV 16-02-2005 y CV2786-07 de 27-12-2007).

- Para que el cambio de domicilio no impida la consideración como vivienda habitual de la edificación que ha constituido la residencia del sujeto pasivo y que éste ha habitado durante un período inferior a tres años, las **circunstancias** que exigen dicho cambio deben ser **ajenas** a la mera **voluntad** o **conveniencia** del sujeto pasivo (DGT 12-07-2001).

- La existencia de **problemas con un vecino** que le han llegado a ocasionar trastornos de tipo psíquico, certificados por un facultativo, justifican el cambio de domicilio con anterioridad al período mínimo de tres años sin que se pierdan las deducciones practicadas (DGT 12-07-2001).

- Contribuyente que por **exigencias de la empresa** en que trabaja se ve obligado a cambiar su domicilio: la expresión reglamentaria "circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda" comporta una obligatoriedad en dicho cambio, lo que significa la concurrencia de circunstancias ajenas a la mera voluntad o conveniencia del contribuyente: no basta la concurrencia de cualquier circunstancia por la que convenga cambiar de domicilio, sino que debe concurrir alguna que obligue a ese cambio anticipado sin completar el período mínimo de tres años de residencia en la vivienda, circunstancias que deberán ser acreditadas por el contribuyente ante los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria, a los que corresponde la valoración de la prueba aportada (DGT 04-06-2001).

- El traslado del domicilio a un **lugar más cercano al de los padres** por la flexibilidad de horarios y vacaciones de las guarderías y por disponer los abuelos de más tiempo para atender al niño, no se considera una circunstancia que motive el cambio de domicilio sin perder la vivienda la condición de vivienda habitual (DGT 26-02-2002).

- Cambio de domicilio por no ajustarse a sus **necesidades** tanto **familiares** como **profesionales**: las circunstancias que motivan el cambio de domicilio no comportan la existencia de obligatoriedad de dicho cambio (DGT 03-06-2002).

- El cambio de domicilio por **motivos personales** no exceptona del cumplimiento del plazo de residencia exigido (DGT 09-04-2003).
- La **pérdida del empleo** es una circunstancia que por sí misma y en todos los supuestos no implica la exigencia de enajenar la vivienda, salvo en aquellos que sin lugar a dudas así lo requieran, debiendo considerarse, en principio, una decisión del contribuyente, no operando, por tanto, la excepción a la obligación de permanencia continuada de, al menos, tres años (DGT 14-05-2003).
- No se puede dar el mismo trato a la **unión de la pareja de hecho** que a la celebración del matrimonio (DGT 14-05-2003, 29-12-2003 y CV0188-08 de 04-02-2008).
- Sólo en el supuesto de llegarse a una real reducción de sus ingresos pudieran darse circunstancias para calificar de necesaria la acción de dejar la vivienda que constituye la residencia habitual, venderla y adquirir otra de menor valor (DGT 14-05-2003).
- El hecho de sufrir fuertes **alergias** como consecuencia de los olivos que rodean la casa, puede considerarse como circunstancia que exige el cambio de domicilio (DGT 12-12-2003).
- La obtención de un empleo estando el **centro de trabajo a 50 km** de la vivienda se considera circunstancia que exime de la obligación de permanencia de, al menos, tres años (DGT 29-12-2003).
- El **trastorno emocional** motivado por una depresión y ansiedad por causa del cambio de domicilio, si bien no implica por sí mismo y en todos los supuestos la exigencia del cambio de domicilio, pudiera constituir en este caso circunstancia que desencadena la necesidad de abandonar la vivienda (DGT 11-03-2004).
- Los apuros de espacio (derivados del **nacimiento de un hijo**) y la falta de ascensor no implican por sí mismas la exigencia de necesidad del cambio de domicilio, entendiéndose este como un acto voluntario no susceptible de beneficiarse del mantenimiento de la consideración de su vivienda como habitual, al no permanecer tres años continuados en la misma (DGT CV 02-02-2005, CV 14-06-2005, CV 29-07-2005 y CV2504-07 de 23-11-2007).
- Una **enfermedad psiquiátrica**, si bien no implica por sí mismo y en todos los supuestos la exigencia del cambio de domicilio, pudiera constituir en este caso, por las circunstancias que se desprenden del escrito de consulta, entre las que se encuentra el vivir sola con su hijo de cinco años, motivos suficientes que desencadenan la necesidad de abandonar la vivienda y trasladarse cerca de su familia (DGT CV 02-02-2005).
- Cambio de vivienda habitual con anterioridad a los tres años como consecuencia de la **enfermedad grave** de un **hijo**: si efectivamente, como parece desprenderse de los datos aportados en su escrito, la actual vivienda habitual resultase inadecuada en razón de la minusvalía padecida, estaríamos en presencia de una circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda (DGT CV 16-02-2005).
- Cambio de vivienda motivado por **enfermedad de madre y hermano** que provoca también un cambio de trabajo: las circunstancias señaladas no implican la exigencia de enajenar la vivienda debiendo considerarse una decisión libre del consultante, no operando la excepción a la obligación de permanencia continuada de, al menos, tres años (DGT CV 17-06-2005).
- Cambio de vivienda motivado por grave deterioro de la **salud física y psíquica** de uno de los cónyuges: trastorno emocional junto con el resto del cuadro diagnosticado a la consultante pudiera constituir en este caso un cúmulo de circunstancias que desencadenan la necesidad de abandonar la vivienda (DGT CV 20-06-2005).
- Si todas las circunstancias concurrentes, aun de ser valoradas como necesarias para exigir un cambio de vivienda, fueran **previas a la adquisición de la vivienda** no podrán ser consideradas como necesarias a efectos de mantener el carácter de habitual de la misma al dejar de residir antes de completar un período continuado de tres años en ella (DGT CV1978-05 de 05-10-2005).
- Las circunstancias manifestadas, **número de hijos** y tamaño y distribución de la vivienda, no implican por sí mismas y en todos los supuestos la exigencia del cambio de domicilio, salvo en aquellos que sin lugar a dudas así lo requieran, debiendo considerarse, en principio, que es una decisión libre de los contribuyentes, no operando la excepción al requisito de permanencia continuada (DGT CV2107-05 de 18-10-2005).
- La normativa del Impuesto no incluye específicamente, entre las circunstancias que necesariamente pudiera exigir el cambio de domicilio, la **lejanía del centro escolar** de los hijos. A su vez, este Centro Directivo entiende que las circunstancias que concurren en el presente caso, no se pueden considerar incluidas dentro de la expresión "u otras análogas" contenida en el artículo 53.1 RIRPF (DGT CV2224-05 de 02-11-2005).

- El **nacimiento de gemelos** y la oportunidad de poder adquirir una vivienda muy próxima a la actual, sin perjuicio de que puedan ser razones que hagan conveniente para el contribuyente el cambio de domicilio, no son circunstancias que exijan necesariamente dicho cambio (DGT CV2386-05 de 25-11-2005).
- Si bien concurrirá una de las circunstancias contempladas en el artículo 53.1 RIRPF, **celebración matrimonial**, ésta no conlleva la exigencia de un necesario cambio de residencia en ninguno de los contrayentes puesto que ambos vienen residiendo desde antes del matrimonio en la misma vivienda a título de propietarios y, además, no existen terceros propietarios (DGT CV2483-05 de 09-12-2005).
- Existen dos tipos de circunstancias que permiten calificar a la vivienda de habitual pese a no haber residido tres años en ella. En primer lugar el fallecimiento del contribuyente que opera de forma automática y en segundo lugar otras circunstancias. Respecto a estas **otras circunstancias** deben cumplir una serie de **requisitos** como son: A) Que sean las enumeradas en la Ley y el Reglamento u otras análogas, B) Que la concurrencia de estas circunstancias necesariamente exijan el cambio de domicilio y C) Que se justifique adecuadamente tanto la concurrencia de la circunstancia como que la misma necesariamente exige el cambio de domicilio (DGT CV0229-06 de 09-02-2006).
- El **cambio de empleo** del contribuyente no es una circunstancia que de manera automática permita incumplir el plazo de tres años de residencia en la vivienda, sino que es preciso que dicho cambio de empleo exija necesariamente el cambio de domicilio. En el presente caso, el hecho de que el consultante y su cónyuge deban acudir al trabajo cada uno en un coche desde la localidad de residencia actual, al no existir buena combinación en servicio público (hecho que no ocurriría si cambiaran su domicilio a Barcelona ya que entonces podrían acudir al trabajo en tren) sin perjuicio de que pueda ser una razón que haga conveniente para el contribuyente el cambio de domicilio, no es una circunstancia que exija necesariamente dicho cambio (DGT CV0615-06 de 31-03-2006).
- Si los **problemas de construcción** existentes en la vivienda impiden residir en la misma, entonces, dicha circunstancia necesariamente exige el cambio de domicilio (DGT CV0646-06 de 04-04-2006).
- Esta Subdirección General no puede entrar a valorar la gravedad de la **desgracia familiar** ni el grado de necesidad de ayuda requerida por sus familiares, las cuales, por otra parte, no son especificadas en el texto de la consulta, tratándose todo ello de una cuestión de hecho. No obstante, se considera que dicha circunstancia no implica por sí misma, en principio, la exigencia de vender la residencia habitual y la necesidad de trasladarse a residir a la localidad de residencia de sus familiares (DGT CV0659-06 de 06-04-2006).
- La falta de espacio (por futuro **nacimiento de un hijo**) no implica por sí misma y en todos los supuestos la exigencia del cambio de domicilio, salvo en aquellos que sin lugar a dudas así lo requieran (DGT CV0664-06 de 07-04-2006 y CV0670-06 de 07-04-2006).
- No puede entenderse que el resolver situaciones de **conflicto vecinal** se encuentre, en principio, entre aquellas circunstancias que justifican el cambio de domicilio (DGT CV2505-07 y CV2507-07 de 23-11-2007).
- Habría que valorar la **gravedad de los ruidos**, los cuales, previsiblemente, ya concurrían cuando el consultante adquirió y trasladó su residencia a ese lugar, no constituyendo, por tanto, una circunstancia sobrevenida y desconocida por el consultante. Asimismo, habría que valorar el alcance temporal y la gravedad de las consecuencias psíquicas que tal circunstancia desencadena, así como el oportuno diagnóstico médico. Cabe considerar que un **trastorno emocional**, si bien no implica por sí mismo y en todos los supuestos la necesidad requerida, bien de forma independiente o en su conjunción -de forma agravante-, pudiera constituir en algunos casos, como pudiera ser en éste, circunstancia que desencadene la necesidad de abandonar la vivienda (DGT CV2640-07 de 10-12-2007).
- La vivienda que constituye la residencia del consultante sería **arrendada durante cortos períodos de tiempo**, entre uno y tres meses al año. Ello implica que el contribuyente no habitará la vivienda con carácter permanente, incumpliendo, de esta manera, uno de los requisitos esenciales para poder ser considerada vivienda habitual. Además, al producirse dicha circunstancia antes del transcurso de los tres años, la vivienda nunca habrá alcanzado la consideración de habitual (DGT CV2472-07 de 19-11-2007).
- En el caso de que la circunstancia de la que se derive la necesidad del cambio de residencia no fuera una **circunstancia sobrevenida con posterioridad a la adquisición de la vivienda**, sino una circunstancia ya existente en el momento de adquirirse, la vivienda no adquiere la calificación de habitual (DGT CV1229-08 de 12-06-2008).

- Cambiar de residencia con la finalidad de **residir más próximo o junto con la pareja sentimental** no constituye una circunstancia específicamente contemplada por la normativa del Impuesto entre aquellas que necesariamente exigen el cambio de domicilio ni se entiende que quepa recogerla dentro de la expresión "otras análogas" (DGT CV1196-08 de 10-06-2008).

- Vivienda ubicada en un tercer piso sin ascensor vendida antes del plazo de 3 años debido al agravamiento de los **problemas de salud** de la esposa durante su segundo embarazo (pasó a requerir ayuda diaria, necesariamente, para subir y bajar a sus dos hijos y el carrito del bebé): dichas circunstancias no implican por sí mismas y en todos los supuestos la exigencia de cambiar de domicilio; si bien, hay que considerar la posibilidad de que la combinación de problemas de salud y realización de esfuerzos físicos pudiera desencadenar dicha exigencia (DGT CV2102-08 de 07-11-2008).

- El hecho de aparecer vicios ocultos es una circunstancia que no está contemplada específicamente por la normativa del impuesto entre aquellas que necesariamente exigen el cambio de domicilio, ni puede ser consideradas incluidas dentro de la expresión "u otras análogas" contenida en el artículo 54.1 RIRPF. Por tanto, en ningún caso reúnen las condiciones para ser consideradas necesarias para exigir el cambio de domicilio (DGT CV0256-09 de 12-02-2009).

- El **traslado laboral** es una de las circunstancias contempladas específicamente por la normativa del Impuesto entre aquellas que pudieran exigir necesariamente el cambio de domicilio, **sin que dicho cambio laboral implique en todos los supuestos la exigencia de cambiar de domicilio**. Para valorar la necesidad del cambio habrá que considerar, entre otras, la distancia geográfica entre las diversas localidades implicadas en dicho cambio, así como la complejidad que la nueva situación conlleva, no siendo un hecho suficiente por sí mismo, para ser considerado circunstancia necesaria, el traslado laboral sino debiendo concurrir con algún otro que exija el cambio de domicilio por encima de la mera voluntad o conveniencia del contribuyente (DGT CV1976-09 de 09-09-2009).

- La ley exige **necesidad** de cambio de domicilio y **no simple conveniencia** (DGT CV2224-09 de 06-10-2009).

- La circunstancia concurrente **-traslado a la vivienda de su pareja-** no se contempla específicamente en la normativa del Impuesto entre aquellas que necesariamente exigen el cambio de domicilio, ni ésta Subdirección General entiende que quepa recogerla dentro de la expresión "otras análogas", considerando que ante dicha circunstancia el hecho de cambiar de residencia constituye una decisión voluntaria de la contribuyente, no operando la excepción a la obligación de permanencia continuada en la vivienda durante, al menos, los tres años requeridos para alcanzar la consideración de habitual (DGT CV2417-09 de 29-10-2009).

- Como el consultante **no ha llegado a adquirir la vivienda en construcción**, no resultan aplicables las circunstancias, a las que se refieren los artículos 68.1.3º LIRPF y 54 RIRPF, que excepcionan el cumplimiento del plazo de residencia de tres años para considerar una vivienda como habitual (DGT CV0458-10 de 11-03-2010).

- Para que la circunstancia del **traslado laboral** no impida la consolidación de las deducciones ya practicadas por las cantidades depositadas en la cuenta vivienda, el mismo ha de producirse **con posterioridad a la materialización** del importe total del **saldo** de la **cuenta** en la adquisición de la **vivienda** (DGT CV0460-10 de 11-03-2010).

- Salvo en caso de fallecimiento del contribuyente, en el que la exención opera de forma automática, la concurrencia de cualquiera de las **circunstancias** enumeradas o consideradas **análogas** por la normativa no es determinante por sí sola, ni supone sin más, una excepción a la exigencia del plazo general de residencia efectiva durante tres años. Ha de venir acompañada de la **necesidad** de cambiar de domicilio anticipadamente, hecho que el contribuyente deberá probar (DGT CV1003-10 de 13-05-2010).

Cuando el contribuyente después de adquirir una vivienda para residencia habitual y, antes de que transcurra el plazo de tres años, se ve obligado a ocupar una **nueva residencia por razón de cargo o empleo** (público o privado), se produce una **suspensión del cómputo del plazo** de residencia hasta el momento en que cese en el cargo, de tal forma que una vez producido éste, el contribuyente deberá volver a residir en la vivienda hasta completar el plazo de los tres años, y en caso contrario, perderá la totalidad de las deducciones que hubiere podido practicar por la citada vivienda.

El **incumplimiento del plazo continuado de residencia** durante un período mínimo de tres años, va a provocar la pérdida de las deducciones que el contribuyente se hubiera practicado hasta ese momento, debiendo regula-

rizar las mismas en la forma prevista en el RIRPF que establece que la regularización se lleva a cabo en la declaración-liquidación del ejercicio en que se produce el incumplimiento, sin que por tanto se deban presentar declaraciones complementarias de los ejercicios en que se aplicó la deducción. Ahora bien, si el contribuyente no se estuviera obligado a presentar declaración en el ejercicio en que se produce el incumplimiento, deberá presentar declaraciones complementarias de los ejercicios en que se aplicó indebidamente la deducción.

Por el contrario, el fallecimiento del contribuyente o la concurrencia de algunas de las **circunstancias que justifican el cambio** de domicilio con anterioridad al plazo de tres años, va a permitir que no se pierdan las deducciones practicadas por la adquisición de la vivienda, si bien en el segundo caso a partir del momento en que se produzca la circunstancia concreta, no se podrá continuar aplicando la deducción.

No obstante, cuando el contribuyente disfrute de vivienda **habitual por razón de cargo o empleo**, podrá seguir practicando la deducción por la vivienda que adquirió mientras se mantenga dicha situación y la vivienda no sea objeto de utilización. La exigencia de que la vivienda no sea objeto de utilización para que no se pierda el derecho a seguir practicando la deducción, debe entenderse referida a la prohibición de que durante dicho período la vivienda se ceda a terceros (onerosa o lucrativamente). Sin embargo entendemos que la utilización esporádica de la misma por el propio contribuyente y los familiares que convivan y dependan de él, no impediría la continuidad en la aplicación de la deducción y en este sentido se pronuncia la DGT en su consulta vinculante V0874-10 de 30-04-2010, en la que afirma que *"ir a la casa de Cantabria, cada varios meses, con la finalidad exclusiva de verificar su estado y realizar un mantenimiento de la misma, no implicaría entender incumplido el requisito contenido en el artículo 54 RIRPF relativo a que la vivienda adquirida no sea objeto de utilización"*.

Ejemplo:

Contribuyente que adquirió el 01-09-2010 una vivienda en Granada para su residencia habitual. El 01-09-2011 es nombrado para un cargo público con destino en Almería, que le obliga a residir en una vivienda oficial. El contribuyente mantiene la propiedad de su vivienda de Granada, la cual utiliza esporádicamente cuando visita Granada.

Resultado:

El cómputo del plazo de tres años de residencia se suspende a partir del momento en que ocupa la vivienda oficial por razón del cargo. Hasta dicho momento había residido un año en la vivienda de su propiedad.

Por otra parte, en cuanto que ocupa una vivienda por razón del cargo y la vivienda de Granada debe entenderse que no es objeto de utilización, podrá seguir aplicando la deducción en cuota por las cantidades que se satisfagan por la adquisición de la citada vivienda de Granada.

No obstante, para no perder el derecho a las deducciones practicadas, una vez que se produzca el cese en el cargo deberá completar el plazo de tres años de residencia, debiendo en consecuencia residir al menos dos años en dicha vivienda desde el momento del cese.

b) Plazo de ocupación

Para que la vivienda adquirida tenga la consideración de vivienda habitual, ha de ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de **doce meses** contado a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

Al igual que sucedía con el plazo exigido de residencia, el RIRPF contempla una serie de **circunstancias que justifican el incumplimiento del plazo** de doce meses para la ocupación de la vivienda, sin que ésta pierda su carácter de habitual:

- a) Fallecimiento del contribuyente.
- b) Cuando concurren circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda en términos idénticos a los expuestos cuando analizamos el cumplimiento del plazo de residencia.
- c) Cuando el contribuyente disfrute de una vivienda habitual por razón de cargo o empleo (público o privado) y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización. En tal caso el plazo de ocupación comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

- Para que la vivienda tenga la consideración de habitual se requiere que las **circunstancias que necesariamente impidan su ocupación** surjan una vez la vivienda haya sido adquirida –o terminadas las obras en el supuesto de construcción–, pues es en ese momento cuando comienza el cómputo del plazo de doce meses para su ocupación (DGT 29-05-2001).

- La excepción al plazo de doce meses para la ocupación de la vivienda habitual en los casos de disfrute de vivienda por razón de cargo o empleo, opera en el supuesto de **viviendas militares** de apoyo logístico ("aquéllas cuyo uso, en razón de la movilidad que caracteriza la función militar, se cede a título oneroso y en la localidad de su destino, al personal militar de carrera en situación de servicio activo") (TEAC 10-09-1997 y DGT 03-05-1999 y 14-11-2001).

- En los casos en que el disfrute de la vivienda sea un beneficio inherente al cargo o empleo, lo que implica que su uso se ceda en la localidad de destino al personal en servicio activo por razón precisamente de dicho cargo o empleo, y con independencia de que el **disfrute de la vivienda oficial** fuera **voluntario** y de que su **utilización no** fuera absolutamente **gratuita**, podrá considerarse su disfrute comprendido en la excepción regulada en el referido artículo 54 RIRPF (DGT CV0874-10 de 30-04-2010).

El **incumplimiento**, sin causa justificada, del **plazo de ocupación** de la vivienda, determina que no se pueda aplicar la deducción por inversión en vivienda y que se pierdan las deducciones que, en su caso se hubieran aplicado, debiendo en tal supuesto proceder a la regularización de las mismas en la forma prevista en la RIRPF. Ahora bien, entendemos que ello no impide que si en un momento posterior la vivienda fuera habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el contribuyente, se generaría el derecho a la aplicación de la deducción desde el momento en que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente y siempre y cuando se cumplan los restantes requisitos exigidos por la LIRPF, criterio éste que es mantenido por la DGT.

- Si desde la fecha de la adquisición de la vivienda transcurren más de doce meses hasta su ocupación, no puede considerarse como habitual hasta el efectivo traslado a la misma, momento en el cual se iniciaría el derecho a practicar la deducción por su adquisición, siempre y cuando cumplieran con el resto de los requisitos exigidos por el Impuesto (DGT CV 14-06-2005, CV 12-04-2006, CV2251-09 de 08-10-2009 y CV1069-10 de 20-05-2010).

- La vivienda que ahora se adquiere como segunda residencia podrá ser considerada como vivienda habitual a partir del momento en el cual el consultante traslade a ella su residencia comenzando a habitarla de manera efectiva y con carácter permanente, con la intención de permanecer en la misma durante un período mínimo de tres años (DGT CV2226-08 de 25-11-2008).

En cuanto al **efecto** que se deriva del **incumplimiento** del **plazo** de doce meses por concurrir alguna de las **circunstancias permitidas** por la norma sin que por tal hecho la vivienda pierda su carácter de habitual, resulta necesario distinguir en función de la circunstancia que se produzca:

a) En caso de fallecimiento, se respetarán las deducciones aplicadas o que tenga derecho a aplicar el contribuyente hasta el momento del fallecimiento.

b) Cuando concorra alguna circunstancia excepcional que necesariamente impida la ocupación de la vivienda en el plazo de doce meses (celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, etc.), se perderá el derecho a aplicar la deducción mientras subsista la causa que impide la ocupación. Es decir, podrá aplicarse la deducción hasta el momento en que se produzca la circunstancia excepcional y a partir de que ésta desaparezca.

c) Cuando el contribuyente antes del transcurso del plazo de doce meses para la ocupación de la vivienda pase a disfrutar de una vivienda habitual por razón de empleo o cargo, a su vez resulta necesario distinguir:

1. Durante el período en que se disfruta la vivienda por razón de empleo o cargo, la vivienda adquirida por el contribuyente es objeto de utilización. En tal caso nos encontraríamos ante un supuesto con idénticas consecuencias que las previstas en el apartado b) anterior, si bien con la particularidad de que no se produciría una suspensión del cómputo del plazo para la ocupación, sino que éste comenzaría a contar nuevamente en su totalidad, a partir de la fecha del cese: no se podría aplicar la deducción por las cantidades satisfechas desde la fecha del nombramiento hasta la fecha del cese. A partir de esta última fecha el contribuyente podría aplicar la deducción por las cantidades satisfechas siempre que ocupara la vivienda en el plazo de doce meses desde el cese y cumpliera los restantes requisitos exigidos.

2. Durante el período en que se disfruta de la vivienda por razón de empleo o cargo, la vivienda adquirida por el contribuyente no es objeto de utilización. En tal caso el contribuyente podría seguir aplicando la deducción

respecto de las cantidades satisfechas mientras ejerciera el cargo, si bien para mantener la aplicación de tales deducciones debería ocupar la vivienda en el plazo de doce meses, contados desde la fecha del cese.

c) Pluralidad de viviendas habituales

Un mismo contribuyente no puede tener **simultáneamente** más de una vivienda habitual, por lo que, cuando por ejemplo por motivos laborales un contribuyente resida parte de la semana en un municipio y parte en otro disponiendo en ambos de viviendas de su propiedad, sólo una de las viviendas tendrá la consideración de vivienda habitual, debiendo tener en cuenta a tal efecto aquélla en la que resida durante más tiempo a lo largo del período impositivo.

Ahora bien, un mismo contribuyente puede tener **sucesivamente** más de una vivienda habitual, de forma que en un mismo período impositivo, con las particularidades que en su momento se expondrán, se genere derecho a la aplicación de la deducción por dos viviendas distintas. Sería el caso por ejemplo del contribuyente que teniendo una vivienda habitual, durante el período impositivo adquiere otra vivienda para trasladar su residencia a la misma.

- En aquellos casos en los que por **duplicidad de domicilios** pudiera haber dudas sobre cuál es el que constituye la residencia habitual, las exigencias de continuidad y permanencia otorgarían el carácter de habitual a aquel domicilio donde se residiera por más tiempo a lo largo de cada período impositivo; puesto que un mismo contribuyente no puede tener más de una vivienda habitual en cada momento (DGT CV2411-09 de 29-10-2009).

1-465 Supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial

Del análisis del concepto de vivienda habitual se deduce claramente que la aplicación de la deducción que venimos analizando exige que se cumplan simultáneamente dos requisitos:

- a) Que la vivienda sea propiedad del contribuyente que pretende ejercitar el derecho a la deducción.
- b) Que dicha vivienda constituya su residencia habitual.

En la inmensa mayoría de los supuestos de ruptura matrimonial ésta conlleva también la de la convivencia entre los cónyuges, viéndose uno de ellos obligado a abandonar el que constituía el hogar familiar. Cuando en tales casos el cónyuge que abandona el hogar familiar se ve obligado a continuar pagando, al menos, parte del importe correspondiente a la hipoteca que grava la vivienda que seguirá ocupando el otro cónyuge y, en su caso, los hijos de ambos, al dejar de tener dicha vivienda la consideración de residencia habitual para el cónyuge que la abandona, en principio, quedaría inhabilitado para la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual.

Para facilitar la aplicación de la deducción en tales supuestos la LIRPF dispone: *"En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente 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 limitación de la aplicación de la deducción a aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 € ha sido incorporada por la nueva redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011, en consonancia con la modificación introducida con carácter general en la aplicación de la deducción. Dado que el régimen transitorio previsto en la nueva DT 8.ª LIRPF, introducida por la propia LPGE 2011 para viviendas adquiridas con anterioridad a 01-01-2011, no contempla de manera específica el supuesto de aplicación de la deducción en caso de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, entendemos que, a partir del 01-01-2011, la aplicación de la deducción al supuesto que venimos analizando quedará condicionada a que la base imponible del contribuyente sea inferior a 24.107,20 €, con independencia de que el derecho a su aplicación se hubiera generado con anterioridad a dicha fecha.

Por otra parte, el desarrollo reglamentario se limitó a reproducir, prácticamente de manera literal, el precepto legal en su redacción anterior a la modificación introducida por la LPGE 2011 añadiendo que *"También podrá practicarse deducción por las cantidades satisfechas, en su caso, para la adquisición de la vivienda que constituya o vaya constituir su vivienda habitual, con el límite conjunto de 9.015 euros anuales"* (artículo 55.1.2.º RIRPF). Dicho precepto reglamentario debería haberse modificado para adaptarlo a la nueva redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011, modificación que se debería haber producido por el Real Decreto 1788/2010, de

30 de diciembre, que precisamente ha modificado diversos preceptos del RIRPF para adaptarlos a las modificaciones introducidas en la LIRPF por la LPGE 2011. La ausencia de tal adaptación plantea problemas prácticos en su aplicación a los que nos referiremos más adelante.

En relación con la aplicación de la deducción en los supuestos que estamos analizando se pueden efectuar las siguientes precisiones:

a) No se vincula la aplicación de la deducción a pagos que se correspondan con hipotecas que graven el inmueble. De esta forma, y aun cuando lo habitual será que las cantidades satisfechas correspondan a los compromisos derivados de una hipoteca, la deducción será igualmente aplicable cuando se trate de pagos aplazados directamente al vendedor del inmueble o de préstamos no hipotecarios concedidos tanto por entidades financieras como por cualquier otra persona o entidad, generalmente un pariente cercano.

b) La deducción será aplicable siempre y cuando los pagos correspondan a la adquisición de la vivienda que, vigente el matrimonio, constituyó la residencia habitual de ambos cónyuges y, en su caso, de los hijos comunes. Ello supone que a partir del momento en que se produjera el cambio de residencia del excónyuge y los hijos a una nueva vivienda, los pagos que pudiera continuar efectuando el otro excónyuge dejarían de dar derecho a la aplicación de la deducción.

c) Tal y como señalamos anteriormente, el hecho de que la aplicación de la deducción se permita respecto de una vivienda que no constituye la vivienda habitual del contribuyente, unido a la ausencia de una mención expresa en la DT 18.^a LIRPF, nos lleva a afirmar que la aplicación de la deducción en el supuesto que venimos analizando no puede beneficiarse del régimen transitorio previsto en la citada disposición, por lo que, independientemente de que el derecho a la aplicación de la deducción se hubiera generado con anterioridad a 01-01-2011, a partir de dicha fecha únicamente podrán aplicarla aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 €.

d) El precepto reglamentario ha aclarado que en el supuesto de que el cónyuge que abandona la vivienda familiar adquiere una nueva vivienda que constituirá su residencia habitual, puede aplicar la deducción por ambas viviendas, si bien limitando la base de deducción para las dos viviendas al límite conjunto de 9.015 € anuales. Ya hemos indicado que el precepto reglamentario no se ha adaptado en este punto a la nueva redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011, obviando los nuevos límites de base máxima de deducción que se contemplan tras dicha modificación. Cuando el régimen de deducción por inversión en vivienda que corresponde a la que constituye su vivienda habitual es el vigente a partir de 01-01-2011, resulta claro que el límite conjunto que resulta aplicable a ambas viviendas es el establecido en el artículo 68.1 LIRPF en su redacción vigente a partir de dicha fecha. Ahora bien, cuando por aplicación de la DT 18.^a el régimen de deducción por inversión en vivienda aplicable a la que constituye su vivienda habitual es el vigente a 31-12-2010, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 de la citada disposición transitoria, el límite máximo conjunto de inversión deducible aplicable a ambas viviendas será de 9.015 €.

e) Si bien el precepto reglamentario aclara que en el supuesto de que el cónyuge que abandona la vivienda familiar adquiere una nueva vivienda que constituirá su residencia habitual, puede aplicar la deducción por ambas viviendas, lo que no aclara es la contradicción en que incurre con lo dispuesto en el artículo 68.1.2.º LIRPF, según el cual *"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"*. Del tenor literal puede deducirse que, dada la especialidad del caso, está admitiendo una excepción a su aplicación y que, en consecuencia, independientemente de las cantidades que hubieran dado derecho a deducción por la vivienda que constituía la residencia habitual del matrimonio durante su vigencia, el cónyuge que se ve obligado a abandonarla y adquiere una nueva vivienda habitual puede aplicarse la deducción por las cantidades que abone por esta última desde el primer momento, sin perjuicio del límite de deducción conjunto para ambas viviendas.

No obstante, la redacción del precepto no resulta suficientemente clara por cuanto plantea dudas de que realmente la intención del legislador haya sido la de excluir, en los supuestos que venimos analizando, la aplicación de lo dispuesto en el artículo 68.1.2.º LIRPF. Al respecto, la DGT se ha limitado a indicar que en los supuestos que venimos analizando resulta aplicable el artículo 68.1.2.º LIRPF, si bien no especifica la forma en que dicho precepto se aplica y, en concreto, si resulta aplicable tanto por las cantidades que se hubieran satisfecho hasta el momento de la ruptura matrimonial como por las que se sigan satisfaciendo con posterioridad. Probablemente, una interpretación más razonable sería aquella que entendiera que el límite de deducción previsto en el artículo 68.1.2.º LIRPF resultaría aplicable en tales supuestos, únicamente respecto de las cantidades que el cónyuge que abandona el hogar familiar hubiera satisfecho hasta el momento en que se produce tal abandono como consecuencia de la nulidad, separación judicial o divorcio, sin que por el contrario se tuvieran en cuenta,

1-466 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

a efectos de la aplicación del indicado límite, las cantidades satisfechas con posterioridad al abandono del que fue hogar familiar durante el matrimonio.

Por otra parte, la DGT ha aclarado que la aplicación de la deducción no procede en los supuestos de ruptura de parejas de hecho, ya que la norma de manera expresa únicamente prevé su aplicación en los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial.

- El cónyuge Y, que traslada su residencia a la vivienda B, podrá practicar la deducción por las cantidades que satisfaga por su adquisición en la medida que se correspondan con el porcentaje de participación indivisa que ostente sobre el pleno dominio de la misma; debiendo cumplir con los requisitos y condiciones contemplados en la normativa del Impuesto, entre estos cabe señalar lo dispuesto en el primer párrafo del **artículo 68.1.2.º LIRPF** (DGT CV0687-09 de 02-04-2009).

- La **separación de parejas de hecho** no se contempla específicamente en la normativa del Impuesto entre aquellas que permiten continuar practicando la deducción por inversión en vivienda habitual tras dejar de residir en la misma, considerando que, ante dicha circunstancia, no puede el consultante seguir practicando la deducción (DGT CV2528-08 de 30-12-2008).

1-466 Límite máximo de inversión deducible (art. 68.1.1.º y 4.º LIRPF)

Sin perjuicio del régimen transitorio contemplado en la DT18.ª LIRPF (Ver comentario relacionado 1-478), la nueva redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011 con efectos a partir de 01-01-2011, ha limitado la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual a aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 €, lo que reducirá de forma notable el número de contribuyentes que pueden acceder a la misma.

Por tanto, a partir del 01-01-2011, y salvo que resulte de aplicación el régimen transitorio previsto en la DT 18.ª LIRPF, los contribuyentes cuya base imponible sea igual o superior a 24.107,20 € no podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual. Dado que no se contempla ninguna regla especial para la aplicación del citado límite en tributación conjunta, el mismo resultará aplicable tanto en tributación individual como conjunta.

ATENCIÓN Salvo que resulte de aplicación el régimen transitorio previsto en la DT 18.ª a partir de 2011, los contribuyentes cuya base imponible sea igual o superior a 24.107,20 € no podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual, siendo aplicable dicho límite tanto en tributación individual como conjunta.

A tal efecto, por base imponible debe entenderse la suma de las bases imponibles general y del ahorro. Conviene precisar que el límite para la aplicación de la deducción y para determinar la base máxima de la misma se fija en función de la base imponible y no de la base liquidable por lo que para su determinación no se tendrán en consideración las reducciones que sobre la base imponible general y del ahorro se contemplan en los apartados 1 y 2 del artículo 50 LIRPF.

El requisito de cuantía de la base imponible exigido para la aplicación de la deducción debe analizarse individualmente en cada ejercicio, de forma que un contribuyente que no pueda aplicar en un determinado ejercicio la deducción por ser su base imponible superior a 24.107,20 €, podrá aplicarla en ejercicios posteriores o anteriores en los que su base imponible sea inferior siempre y cuando cumpla los restantes requisitos exigidos.

Además de permitir la aplicación de la deducción únicamente a los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 €, a la hora de fijar la base máxima de deducción, el precepto distingue entre aquellos contribuyentes cuya base imponible es igual o inferior a 17.707,20 € anuales, y aquellos otros cuya base imponible está comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 € anuales.

Para las **modalidades** de deducción por **adquisición o rehabilitación, construcción o ampliación** y cantidades depositadas en **cuentas vivienda**, la base máxima conjunta de deducción será la siguiente:

- Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 € anuales: 9.040 € anuales.
- Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 € anuales: 9.040 € menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 € anuales.

El límite así determinado vendrá referido a la totalidad de los conceptos que, en los términos que se analizarán más adelante, pueden formar parte de la base de deducción.

Cuando las cantidades invertidas en un ejercicio en la adquisición o rehabilitación, construcción o ampliación y cantidades depositadas en cuentas vivienda, superen el límite máximo de inversión deducible, el exceso no se podrá trasladar a ejercicios futuros.

Ejemplo:

Un contribuyente adquiere en 2011 su primera vivienda habitual. El precio de adquisición de la vivienda ha sido de 200.000 € (gastos incluidos). Del citado precio, la cantidad de 40.000 € fueron entregados al vendedor en el momento del otorgamiento de la escritura pública con fondos de los que disponía en sus cuentas bancarias. Los 160.000 € restantes, en los que están incluidos los gastos de adquisición, los ha satisfecho con un préstamo hipotecario que le ha concedido una entidad financiera y respecto del que en el presente ejercicio ha satisfecho la cantidad de 1.500 € de los que 700 € corresponden a amortización de capital y 800 € a intereses. La suma de las bases imponibles general y del ahorro del ejercicio 2011 asciende a 20.000 €.

Resultado:

Cantidades satisfechas durante 2011 con derecho a deducción: $40.000 + 1.500 = 41.500$ €.

Base máxima de deducción: $9.040 - 1,4125 (20.000 - 17.707,20) = 5.801,42$ €.

Cuantía de la deducción estatal: $5.801,42 \times 7,5\% = 435,11$ €.

Para la **modalidad** de deducción por **obras de adecuación** de la vivienda por **discapacidad**, la base máxima de deducción será la siguiente:

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 € anuales: 12.080 € anuales.
- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 € anuales: 12.080 € menos el resultado de multiplicar por 1,8875 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 € anuales.

El límite se aplica respecto de las cantidades invertidas para la realización de obras e instalaciones de adecuación que deban efectuarse en la vivienda habitual del contribuyente, por razón de la discapacidad del propio contribuyente, de su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que convivan con él, y es **independiente** del límite establecido para el resto de modalidades de deducción por inversión en la vivienda habitual.

ATENCIÓN Los límites máximos de inversión deducible se aplican en igual cuantía tanto en la tributación individual como en la conjunta.

Por último, debemos referirnos a la posibilidad de que un mismo contribuyente, en un mismo ejercicio, genere el derecho a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual en dos modalidades distintas y que a cada una de dichas modalidades resulte de aplicación un régimen de deducción diferente (el vigente a partir de 01-01-2011 y el transitorio contemplado en la DT 18.^a LIRPF). En tales supuestos, y teniendo en cuenta que el régimen transitorio únicamente resulta aplicable a aquellos contribuyentes a los que el mismo resulta más favorable que el vigente desde 01-01-2011, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 de la DT 18.^a LIRPF, la base máxima de deducción conjunta para ambas modalidades de deducción será la prevista en el artículo 68.1.1^o y 4^o en su redacción vigente a 31-12-2010, es decir, 9.015 € anuales para las modalidades de deducción por adquisición o rehabilitación y por ampliación o construcción, y 12.020 € anuales para la modalidad de obras de adecuación a la vivienda habitual para personas con discapacidad (Ver comentario relacionado 1-478).

1-467 Comprobación de la situación patrimonial (art. 70 LIRPF)

La LIRPF exige en su artículo 70 como requisito para la aplicación de la deducción por inversión en vivienda y de la deducción por cuenta ahorro-empresa, que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición exceda del valor que arroja su comprobación al comienzo del mismo, al menos, en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar los intereses y demás gastos de financiación. A estos efectos no se computarán los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el período impositivo por los elementos que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente.

ATENCIÓN El límite de inversión deducible derivado de la comprobación de la situación patrimonial, es conjunto para las deducciones por inversión en vivienda y por cuenta ahorro-empresa.

La finalidad de la norma es permitir la aplicación de la deducción exclusivamente por las cantidades invertidas en la adquisición de la vivienda, que se correspondan con **renta generada en el propio período impositivo**. A *sensu contrario*, se pretende impedir la aplicación de la deducción cuando la inversión se realiza con ahorro procedente de rentas generadas en ejercicios anteriores.

ATENCIÓN El límite de inversión deducible derivado de la comprobación de la situación patrimonial, no afecta a las cantidades satisfechas en concepto de intereses y gastos de financiación.

Para la valoración del patrimonio se toman **valores de adquisición** y no los valores del Impuesto sobre el Patrimonio. En particular los bienes transmitidos durante el ejercicio se valorarán en el patrimonio inicial por su valor de adquisición.

En los supuestos de **rehabilitación o ampliación** de la vivienda habitual, las inversiones realizadas en el ejercicio se valorarán en el patrimonio final del contribuyente, de forma independiente a la vivienda.

De igual forma, en el caso de **obras e instalaciones** para la adecuación de la vivienda por razón de **discapacidad**, las cantidades satisfechas durante el ejercicio, tengan la consideración de inversión (realizadas en la vivienda propiedad del contribuyente) o de gasto (realizadas en vivienda arrendada por el contribuyente), se incluirán en la valoración final del patrimonio del contribuyente en el ejercicio en que se realicen.

El límite que pudiera resultar de la comprobación de la situación patrimonial del contribuyente es conjunto para la totalidad de modalidades de deducción por inversión en vivienda: adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, construcción o ampliación de la vivienda habitual, cantidades depositadas en cuentas vivienda y obras de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad.

1-468 Concepto de adquisición de vivienda (art. 55.5 RIRPF)

La normativa del IRPF no establece un concepto específico de adquisición a efectos de aplicar la deducción, por lo que debemos remitirnos al **Código Civil**, el cual admite la adquisición de la propiedad por diversos negocios jurídicos sean onerosos (compraventa, permuta, cesión en pago, etc.) o lucrativos (herencia, donación, etc.).

Para que la adquisición de la vivienda habitual genere derecho a la aplicación de la deducción, se exige que se adquiera el derecho de propiedad o **pleno dominio** de la misma, por lo que la adquisición de la nuda propiedad, usufructo o cualquier otro derecho real de goce o disfrute sobre la vivienda habitual no da derecho a la deducción por inversión en vivienda.

ATENCIÓN La adquisición de la nuda propiedad, usufructo o cualquier otro derecho real de goce o disfrute no da derecho a la deducción por inversión en vivienda.

Para que un contribuyente pueda aplicarse la deducción por inversión en vivienda, las cantidades que satisfaga deben corresponder a la adquisición de su porcentaje de propiedad y la vivienda ha de tener el carácter de habitual. Ello impediría por ejemplo, que un cónyuge se aplicara la deducción por los pagos realizados para la adquisición de la vivienda habitual del matrimonio cuando ésta es privativa del otro cónyuge.

Por idénticos motivos, una vivienda adquirida por el matrimonio para la sociedad de gananciales no permitirá a ninguno de los cónyuges desgravar sobre un porcentaje superior al 50% de las cantidades satisfechas.

- Viviendas construidas sobre suelo de titularidad municipal cedido en régimen de superficie: los titulares del **derecho de superficie** sobre una parcela de titularidad pública son propietarios de lo construido sobre ella, y por tanto, las inversiones realizadas destinadas a la construcción de sus viviendas otorgan derecho a practicar la deducción en la cuota del Impuesto por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. No dan derecho en cambio a practicar la deducción por adquisición de vivienda habitual las cantidades destinadas a la adquisición del derecho de superficie (DGT 30-06-1999).

- La adquisición de una vivienda por **dos personas**, en la proporción de un **75%** y un **25%**, respectivamente, según consta en la escritura pública de compraventa, y financiada dicha adquisición con un préstamo hipotecario, implicará que cada uno aplicará la deducción sobre las cuotas de amortización del préstamo, capital e intereses, en la misma proporción que ostentan en la propiedad de la vivienda (DGT 26-07-2001).

- Contribuyente casado, siendo el régimen económico del matrimonio el de **separación de bienes**. La casa donde habita es propiedad de su esposa, aunque el préstamo hipotecario está concedido tanto a él como a su mujer: para poder ser de aplicación la deducción es necesario que la vivienda sea propiedad del contribuyente, circunstancia que no concurre en el presente caso, pues la misma es, únicamente, propiedad del cónyuge. El

cónyuge del contribuyente podrá practicar deducción, exclusivamente, por la parte del crédito hipotecario que le corresponda pagar, pues la otra parte la paga el contribuyente, creándose, por este hecho, un crédito del contribuyente contra su cónyuge. Cuando este crédito sea satisfecho, el cónyuge (titular de la vivienda) podrá beneficiarse de la deducción, pues está abonando cantidades para la adquisición de su vivienda habitual (DGT 27-09-2000 y 04-12-2001).

- Contribuyente separada legalmente que es propietaria del 50% de la vivienda en que reside habitualmente. La adquisición al ex-marido del 50% propiedad de éste, permite a la contribuyente aplicar la deducción por inversión en vivienda (DGT 28-09-2000).

- La adquisición de la **nuda propiedad** de la vivienda habitual no da derecho a la deducción por inversión en vivienda. Si posteriormente se adquiere el usufructo y, por lo tanto, se produce la consolidación de la plena propiedad, se permite la deducción de las cantidades satisfechas a partir de ese momento, tanto por la adquisición del usufructo como las que estuvieran pendientes de abono por la nuda propiedad (DGT 20-03-2002).

- La consultante y su cónyuge sólo podrán practicar deducción por vivienda habitual por la parte del crédito hipotecario que les corresponda pagar, en este caso un tercio, pues la otra parte **la pagan en nombre de sus hijos**, creándose, por este hecho, un crédito del matrimonio contra sus hijos (DGT 23-01-2003).

- Tras contraer matrimonio en régimen de gananciales, en lo que respecta a la vivienda de origen privativo de uno de los cónyuges y que es la habitual de ambos, le es de aplicación el 2.º párrafo del artículo 1354 CC. La titularidad corresponderá en proindiviso al cónyuge titular originario, por su aportación anterior al matrimonio, y a la sociedad de gananciales en la proporción que represente la aportación ganancial, la cual corresponderá por mitades a cada cónyuge. A efectos del IRPF, al concurrir en ambos los requisitos de titularidad y residencia habitual, cada uno podrá practicar la deducción por adquisición de vivienda habitual por el 50% de los fondos gananciales aportados al pago de las cantidades aplazadas o amortizadas (DGT 03-12-2002).

- La **ampliación** efectuada sobre la vivienda propiedad privativa del cónyuge, satisfaciéndose con **fondos gananciales** puede conllevar la titularidad parcial del consultante en la ampliación por su participación en la sociedad de gananciales (DGT 29-12-2003).

- Si el **préstamo** hipotecario se concedió al **titular** de la vivienda habitual y a sus **padres** por terceras partes, aquél únicamente podrá deducir por una tercera parte de los pagos realizados, aun cuando hubiera abonado el importe total de las cuotas del préstamo (DGT 24-02-2004).

- Matrimonio en régimen de **separación de bienes** en el que **uno de los cónyuges** satisface durante el ejercicio un **importe mayor** para la amortización del préstamo hipotecario otorgado a ambos para la adquisición de su vivienda habitual adquirida al 50% por cada uno: aún destinando una mayor cuantía que su cónyuge a reducir dicho endeudamiento, únicamente podrá tomar como base de la deducción el cincuenta por ciento de la cantidad total aplicada a dicho fin, conforme al porcentaje que de la titularidad del préstamo le corresponde (DGT 06-08-2004).

- Construcción de la vivienda habitual sobre un **terreno propiedad de los padres**: la adquisición de la vivienda debe ser a título de propietario, lo que exige la titularidad sobre el terreno y lo edificado; habiendo considerado este Centro Directivo, también, la posibilidad de aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en los casos en que se ostente el pleno dominio sobre lo edificado, como ocurre en el supuesto de un derecho de superficie (DGT CV1583-08 de 28-07-2008).

- Al cubrir dicho préstamo la adquisición en una parte alícuota porcentual del 100% de la vivienda, cada pago relacionado con éste se atribuirá a cada uno de sus propietarios en la misma proporción al porcentaje de participación indivisa que sobre el pleno dominio de la misma ostenten, con independencia de los ajustes que entre estos deban efectuarse. Por tanto, el consultante aun satisfaciendo el 100% del importe de cada pago, únicamente podrá considerar como base de la deducción la parte del importe que se corresponda con su porcentaje de titularidad (DGT CV0250-09 de 12-02-2009 y CV2187-09 de 01-10-2009).

- En el presente caso, si, vigente ya el matrimonio, todos los pagos por el préstamo hipotecario del que fueren prestatarios solidarios ambos, se efectúan con cargo a **fondos gananciales**, siendo de aplicación el criterio expuesto derivado de los **artículos 1.354 y 1.357 del Código Civil**, la titularidad de la vivienda corresponderá en proindiviso a la consultante (titular originaria), por su **aportación anterior al matrimonio**, y a la sociedad de gananciales en la proporción que represente la **aportación ganancial**, la cual corresponderá por mitad a cada cónyuge. A efectos del IRPF, al concurrir en ambos los requisitos de titularidad y residencia habitual sobre la vivienda, cada uno podrá practicar la deducción por inversión en vivienda habitual por el 50% que le corresponda del pago de las cuotas de dicho préstamo (DGT CV2223-09 de 8-10-2009).

- Cantidades satisfechas por un préstamo hipotecario que grava la vivienda que constituye el hogar familiar y de la que es titular, con **carácter privativo, el otro cónyuge**; no concurriendo el requisito de titularidad de la vivienda habitual, no podrá aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual (DGT CV0775-10 de 21-04-2010).

- La **concesión demanial** es el título que otorga a una persona el uso y disfrute exclusivo y temporal de un bien de dominio público, cuya titularidad permanece en poder del ente territorial, o no territorial como es el caso de una Universidad, pudiendo llevar consigo la realización de obras de carácter permanente o temporal. Por tanto, en el presente caso, al no concurrir en la consultante el requisito del pleno dominio, ello imposibilita la aplicación de la deducción por las cantidades invertidas en la concesión del derecho (DGT CV0780-10 de 22-04-2010).

- El propietario de una vivienda gravada por el **derecho de habitación** adquiere su pleno dominio en la parte que no se encuentre afectada por el citado derecho. Dicha circunstancia permite la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual, siempre que las características de la vivienda permitan la constitución del derecho de habitación, de forma tal que además del titular del derecho de habitación, puedan vivir en la misma el y los titulares de la propiedad de la citada vivienda, no planteándose una situación ficticia de división del dominio y de utilización de la vivienda como residencia de sendas personas dueña y titular o titulares del derecho de habitación (DGT CV1461-10 de 28-06-2010).

El derecho a la aplicación de la deducción se genera a partir del momento en que se **adquiere jurídicamente la propiedad** de la vivienda (nuestro ordenamiento exige la concurrencia del título y el modo, esto es, del documento en que se formaliza el negocio jurídico y de la entrega de la cosa); el CC en su artículo 1462 establece que "cuando la venta se haga mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato", con el otorgamiento de la escritura pública se da la concurrencia del título y el modo, ello ocurre en la mayoría de compras de las viviendas habituales, se adquieren cuando se firma la escritura pública ante el notario.

- A falta de escritura pública que acredite la adquisición de la cosa el Derecho español, según el TS y opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo, de tal manera que "la constancia de un contrato de compraventa en documento privado no transfiere por sí sola el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida" (STS 27-04-1983) (DGT CV0352-07 de 23-02-2007).

- Para determinar la fecha de adquisición, debe tenerse en consideración que el Derecho español, según el Tribunal Supremo y la opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del **título y el modo**, de tal manera que "la constancia de un contrato de compraventa en documento privado no transfiere por sí sola el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida" (Sentencia de 27-04-1983). 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; dicho otorgamiento, conforme dispone el Código Civil, equivale a la entrega siempre y cuando de ésta no resulte o se deduzca lo contrario (DGT CV2258-08 de 27-11-2008).

- La fecha de adquisición coincide con la de la adquisición por herencia de los bienes, que, según las normas del Código Civil, se produce, con carácter derivativo, en el momento de la **aceptación de la herencia**, si bien los efectos subsiguientes se retrotraen a la fecha de la muerte del causante. Es decir, una vez aceptada la herencia, se entiende que la adquisición se produjo en el momento del **fallecimiento del causante** (DGT CV0123-10 de 26-01-2010).

- La **adquisición de la propiedad** por el consultante se entiende producida en la fecha en que adquiere **firmeza la sentencia judicial**, pues en ese momento (19-09-2006) se conjugan los dos elementos necesarios para que se produzca la adquisición: título (la sentencia) y modo (la tradición, pues el retrayente que ya se encontraba en posesión de la cosa pasa a detentarla a título de dueño) (DGT CV0378-10 de 02-03-2010).

El problema se plantea en aquellos casos en que, con anterioridad a la adquisición jurídica de la propiedad de la vivienda, se producen **entregas a cuenta** del precio total. Debe precisarse en primer lugar que estamos refiriéndonos a un supuesto distinto de las cantidades que se van entregando al promotor durante el período de construcción de la vivienda, el cual será objeto de análisis particular más adelante dentro de la modalidad de deducción por construcción o ampliación de la vivienda habitual.

La dificultad que de modo concreto surge cuando existen entregas a cuenta anteriores a la adquisición, es que en el momento en que tales entregas a cuenta se realizan, no se está adquiriendo jurídicamente la propiedad de la vivienda, por lo que las mismas no generarían derecho a desgravación. La postura mantenida por la Administración Tributaria en tales casos es que, si dichas entregas a cuenta se realizan en el mismo ejercicio en que se produce la adquisición de la propiedad y se destinan a la adquisición de la vivienda, darán derecho a la aplicación de la deducción. Por el contrario, si las entregas a cuenta se realizan en un ejercicio anterior a aquel en el que se produzca la adquisición del bien, no se podrá aplicar por las mismas la deducción por inversión en vivienda.

- El pago de **cantidades a cuenta** tan sólo origina unos derechos sobre la futura adquisición, no suponiendo en caso alguno la propia adquisición de la vivienda, por lo que no resultarían deducibles las cantidades satisfechas

para la adquisición de la vivienda en los ejercicios anteriores a aquel en que se produzca la adquisición (DGT CV1502-08 de 21-07-2008).

- Si el consultante no pudiera tomar posesión de la vivienda durante el año 2008, en el que se realiza el **contrato privado** de compraventa, hay que entender que no se habrá producido la adquisición jurídica de la vivienda en dicho ejercicio, y, en consecuencia, no tendrá derecho a practicar la deducción por inversión en vivienda habitual por las cantidades que, por cualquier motivo, hubiera satisfecho durante el mismo (DGT CV0843-10 de 27-04-2010).

Respecto de los contratos de **arrendamiento con opción de compra** en los que se pacta que la totalidad o una parte de las cantidades satisfechas durante el período de arrendamiento se aplicarán al precio de adquisición de la vivienda, hasta el momento de ejercitar la opción de compra y, en consecuencia, adquirir la propiedad del bien, no podrá aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual. Como consecuencia, en dichos contratos y aun cuando una parte del precio satisfecho por el arrendamiento pueda en un futuro constituir parte del precio de adquisición de la vivienda, las cantidades satisfechas con anterioridad al ejercicio de la opción de compra, no generarán derecho a deducción.

Si se tiene en cuenta que el derecho a la deducción se genera por la adquisición de la vivienda, y que se excluyen expresamente del ámbito de la deducción tanto los gastos de conservación o reparación como las mejoras y las obras de rehabilitación que no cumplan determinadas condiciones, las **obras** que realice el contribuyente **con posterioridad a la adquisición** de la vivienda no dan derecho a la deducción, salvo que las mismas queden incluidas dentro del concepto de rehabilitación o de ampliación de la vivienda en los términos previstos en el RIRPF.

- Serán deducibles las cantidades satisfechas por la adquisición del local, así como por las **obras de su acondicionamiento** a vivienda, siempre que éstas se efectúen **antes de la adquisición jurídica**, incorporándose como mayor valor de adquisición de la vivienda. En cambio, las **obras** de adaptación a vivienda o reforma que sean **efectuadas con posterioridad a la entrega del inmueble** tendrán la consideración de mejora, no siendo deducible el coste de las mismas, conforme a lo dispuesto en el artículo 55.1.1.º del Reglamento del Impuesto. Únicamente tendrán la consideración de deducible si dichas obras implicaran una ampliación del local-vivienda, aumentando su superficie habitable de forma permanente y durante todas las épocas del año (artículo 55.1.1.º RIRPF) (DGT CV0744-09 de 08-04-2009).

- **Obras realizadas sobre una vivienda adquirida de segunda mano.** En caso de no cumplirse los requisitos exigidos en el artículo 55.5 RIRPF para que las obras tengan la consideración de rehabilitación, las obras efectuadas en la vivienda tendrían la calificación de mejora o de reparación, no pudiendo ser consideradas incluidas dentro del coste de adquisición de vivienda a efectos de practicar la deducción por inversión de vivienda habitual (DGT CV2031-09 de 16-09-2009).

- Cualquier tipo de **obras y acabados** que pudieran realizarse **con posterioridad a finalizar la construcción y entrega de las viviendas** tendrían la calificación de mejora o reparación, no pudiendo ser consideradas incluidas dentro del coste de adquisición de vivienda a efectos de practicar la deducción por inversión de vivienda habitual. Las únicas que serían deducibles son aquellas que tuvieran la consideración de rehabilitación, conforme dispone el apartado 5 del artículo 55 del RIRPF, o de ampliación de vivienda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 1 del mismo artículo (DGT CV2091-09 de 21-09-2009).

1-469 Conceptos que no tienen la consideración de adquisición de vivienda (art. 55.2 RIRPF)

No tienen la consideración de adquisición de vivienda a efectos de aplicar la deducción:

a) Los gastos de conservación o reparación, considerándose como tales:

- Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones.

- Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros.

b) Las mejoras; la normativa del IRPF no establece un concepto de mejora. Para su delimitación debemos acudir a la Resolución de 30 de julio de 1991, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, por la que se dictan normas de valoración del inmovilizado material, que en su Norma Tercera define la mejora como el conjunto de actividades mediante las que se produce una alteración en un elemento del inmovilizado, aumentando su anterior eficiencia productiva. En idénticos términos se pronuncia el nuevo PGC que en su Norma de Registro y Valoración 3.ª prevé la incorporación del coste de las mejoras como mayor valor del bien en la medida

1-470 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil. Conforme a este concepto podemos considerar mejoras, aquellas obras que provocan bien un aumento de la capacidad o habitabilidad del inmueble, bien un alargamiento de su vida útil, siempre y cuando no tengan la consideración de ampliación de vivienda conforme a lo dispuesto en el RIRPF.

c) La adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los **anexos** o cualquier otro elemento que no constituya vivienda propiamente dicha, siempre que **se adquieran independientemente** de ésta.

- Constituyen **reparaciones y conservaciones** las destinadas a mantener la vida útil del inmueble y su capacidad productiva o de uso, mientras que cabe considerar como **ampliaciones o mejoras** las que redundan, bien en un aumento de la capacidad o habitabilidad del inmueble, bien en un alargamiento de su vida útil (DGT 04-02-2004).

1-470 Concepto de rehabilitación de vivienda

A efectos de la aplicación de la deducción, se considerará rehabilitación de vivienda las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que hayan sido **calificadas** o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda (derogado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012).

b) 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 hubiese efectuado ésta durante los dos años anteriores a la rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de su rehabilitación. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al **suelo**.

- La instalación de **paneles solares** en la vivienda habitual no tiene la consideración de rehabilitación (DGT CV1159-08 de 06-06-2008).

1-471 Base de deducción con carácter general (art. 68.1.1.º LIRPF)

Con carácter general la base de deducción está constituida por las **cantidades satisfechas** durante el ejercicio por la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, sin perjuicio de la aplicación del límite de base máxima de deducción (Ver comentario relacionado 1-466) o del que pudiera resultar de la comprobación de la situación patrimonial del contribuyente (Ver comentario relacionado 1-467).

ATENCIÓN Aquellas partidas que aun estando devengadas y facturadas no hayan sido abonadas, no darán derecho a la aplicación de la deducción.

Entre las cantidades que generan derecho a la deducción se incluye tanto el **precio de adquisición estricto** de la vivienda o **coste específico** de realización de las **obras de rehabilitación**, como todos aquellos **gastos** que, **siendo por cuenta del adquirente**, estén directamente relacionados con la adquisición o rehabilitación. A título de ejemplo se puede citar entre éstos el IVA o el ITPAJD, gastos de notaría y Registro de la Propiedad, licencia de obras, honorarios de profesionales que intervengan directamente en la adquisición o rehabilitación (abogados, agentes de la propiedad inmobiliaria, gestores administrativos, arquitectos, aparejadores, etc.), las primas de contratos de seguro de vida y de incendios que suelen incluir las entidades financieras en los préstamos hipotecarios, etc., así como las cantidades satisfechas por la contratación de instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo 19 de la Ley 36/2003 de medidas de reforma económica.

ATENCIÓN El coste de los instrumentos de cobertura de riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios se incluyen en la base de deducción.

Cuando la adquisición o rehabilitación de la vivienda se financie, en su totalidad o en parte, con **préstamos** (hipotecarios, personales u otros) concedidos tanto por una entidad financiera como por cualquier otro tipo de entidad o un particular, las cantidades que hayan sido objeto de financiación se entenderán invertidas a medida

que se vayan amortizando los préstamos concedidos. En tales casos, formarán parte de la base de deducción tanto las cantidades satisfechas para amortización del principal, como por el concepto de intereses.

No es inusual que las entidades financieras a la hora de conceder un préstamo hipotecario para la adquisición de una vivienda exijan que, junto con el o los adquirentes de la vivienda, consten como prestatarios otras personas, generalmente con vínculos familiares, garantizando de esa forma y en mayor medida la devolución del capital prestado. Tales personas no tienen la consideración de avalistas sino que adquieren la condición de prestatarios. Aun cuando la realidad pone de manifiesto que la designación de esas terceras personas como prestatarios es meramente nominal y que responde única y exclusivamente a las exigencias de las entidades financieras, la intervención de estas personas junto con los adquirentes de la vivienda como prestatarios conlleva que se considere que, tanto los gastos inherentes a la concesión del préstamo como el pago de las cuotas que del mismo derivan, son satisfechas por todos ellos en la parte que, según la escritura pública de concesión del préstamo, les corresponda. Ello implicaría que los adquirentes de la vivienda únicamente podrían desgravarse por la parte del préstamo satisfecha que se corresponde con su cuota de participación en el mismo, aún cuando el importe efectivamente satisfecho fuera superior. Por el contrario, los terceros prestatarios que no son propietarios de la vivienda, no podrían desgravarse cantidad alguna por cuanto dicho préstamo no ha sido destinado a la adquisición de su vivienda habitual. Para resolver esta situación manifiestamente injusta, la DGT ofrece de manera expresa una solución que permitiría a los adquirentes de la vivienda aplicarse la deducción sobre la totalidad de los gastos de concesión y de las cuotas del préstamo satisfechas. A tal efecto propone que los prestatarios no adquirentes de la vivienda, cuya designación ha sido generalmente impuesta por la entidad financiera, entreguen a los adquirentes de la vivienda el capital del préstamo hipotecario concedido a cada uno de ellos por la entidad financiera al otorgamiento del préstamo, pactando con los verdaderos adquirentes la devolución de dicho préstamo en las mismas condiciones que las establecidas por la entidad financiera. De esta forma, los adquirentes de la vivienda podrían deducirse tanto por la parte de cuotas del préstamo hipotecario que se corresponde con su participación en el mismo, como por la devolución del préstamo que les han concedido los prestatarios no adquirentes (DGT CV0571-10 de 23-03-2010, CV1447-10 de 24-06-2010, CV1666-10 de 20-07-2010, CV1668-10 de 20-07-2010, CV1685-10 de 22-07-2010 y CV1879-10 de 02-09-2010).

Cuando el préstamo para la adquisición de la vivienda habitual se concede por una entidad financiera a un empleado de la misma y se pacta un tipo de interés inferior al normal de mercado, conforme a lo dispuesto en el artículo 42 LIRPF, el empleado obtendrá una retribución en especie que en aplicación del artículo 43.1.1.º f) LIRPF se valorará por diferencia entre el interés efectivamente pagado y el tipo de interés ofertado al público aplicando sobre el mismo los descuentos a que se refiere el propio artículo 43.1.1.º f) LIRPF. En tales supuestos formarán parte de la base de deducción por inversión en vivienda habitual, tanto los intereses efectivamente satisfechos, como los que tenga que imputarse el contribuyente en la declaración del Impuesto como retribución en especie. Si el préstamo se hubiese concedido a un matrimonio en régimen de sociedad de gananciales, aún cuando la imputación de la retribución en especie correspondiera sólo a uno de ellos (el que tuviera la condición de empleado de la entidad financiera), a efectos de la deducción por inversión en vivienda habitual, el importe de la retribución en especie formará parte de la base de deducción de ambos cónyuges, que se la imputarán por mitad.

La existencia de un **préstamo hipotecario** sobre la vivienda habitual del contribuyente no siempre determina que las cantidades satisfechas por el mismo den derecho a deducir por inversión en vivienda. Si la finalidad del préstamo ha sido financiar por ejemplo la **adquisición de un vehículo**, un viaje u otra vivienda distinta de la habitual, la amortización del mismo y los intereses que se satisfagan no darán derecho a deducción. Si el préstamo se destina en parte a la adquisición de la vivienda habitual y en parte a otra finalidad, sólo formará parte de la base de deducción las cantidades que proporcionalmente correspondan a la adquisición de la vivienda.

Cuando un contribuyente **cancela un préstamo hipotecario** sobre su vivienda habitual porque procede a la venta de la misma, las cantidades satisfechas por la cancelación darán derecho a deducción en cuota siempre que la cancelación se lleve a cabo con anterioridad a la venta de la vivienda. Si por el contrario la cancelación se produce una vez vendida la vivienda con el importe obtenido en la venta, no se podrá aplicar la deducción en cuota.

Cuando la vivienda habitual se adquiera a **título lucrativo** (herencia, legado o donación), la base de deducción estará constituida por las cantidades efectivamente satisfechas por el adquirente, tales como Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, gastos de notaría y registro, profesionales que hubieren mediado en la adquisición, etc.

- **Préstamo hipotecario** utilizado parcialmente para la adquisición de un vehículo: de las cuotas satisfechas solamente podrá beneficiarse de la deducción por inversión en vivienda habitual, la parte que proporcionalmente

corresponda a la cantidad empleada para la adquisición de la vivienda habitual (DGT 18-11-2002 y 24-03-2004).

- Los **gastos imprevistos** ocasionados por el retraso en la entrega de las llaves y escrituración de vivienda, en concreto por transporte y guardamuebles, al no ser inherentes a la adquisición de la vivienda habitual, no dan derecho a deducción (DGT 05-11-2002).

- Los gastos de **cancelación registral** de la anterior hipoteca que gravaba el inmueble, en cuanto sean asumidos y satisfechos por el adquirente, podrán integrarse en la base de deducción por adquisición de vivienda habitual (DGT 25-02-2003).

- La **provisión de fondos** efectuada no tiene por sí misma la consideración de cantidades satisfechas para la adquisición, sino que se trata de una entrega de dinero para que la empresa encargada de las gestiones satisfaga en nombre del cliente determinados gastos, siendo el período impositivo en que éstos se satisfagan cuando proceda su consideración a efectos de la deducción por inversión en vivienda habitual (DGT 14-05-2003).

- La contribución especial correspondiente a los **costes de urbanización** no puede integrarse en la base de deducción ya que no se corresponde con el concepto de adquisición o rehabilitación de vivienda (DGT 16-05-2003).

- Los importes satisfechos para obtener la **descalificación** de la **vivienda habitual** únicamente formarán parte de la base de deducción cuando se correspondan con aquellos que en su momento no fueron a cargo del adquirente por tratarse de una vivienda de protección oficial, como sería el caso del ITP o el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Los intereses subvencionados que se reintegren así como los intereses de demora devengados por la descalificación de la vivienda no forman parte de la base de deducción (DGT 17-12-2003).

- Si el importe del nuevo préstamo concedido es superior al importe pendiente de amortizar del préstamo anterior, sólo se podrá deducir respecto de las cuotas satisfechas por el nuevo préstamo, la parte que proporcionalmente corresponda al pago pendiente del valor de adquisición de la vivienda (DGT 24-03-2004).

- Si la vivienda constituía su residencia habitual en la fecha de su transmisión, podrá deducir tanto por las cuotas de amortización ordinarias satisfechas como por las cantidades satisfechas para cancelar el préstamo, hecho producido en el acto de la venta mediante retención de parte del importe que de la venta le correspondía, con el límite conjunto anual de 9.015 € (DGT 05-08-2004).

- Las cantidades satisfechas por los **costes de urbanización** no se integran en la base de la deducción por inversión en vivienda habitual, debiéndose tratar como mejoras del terreno y aumentando el valor de adquisición del mismo a efectos de una futura transmisión (DGT 04-08-2004).

- En la medida en que el **contrato de Intercambio de Tipos/Cuotas** cumpla una función de cobertura del riesgo de incremento del tipo de interés de un préstamo hipotecario a interés variable, tal como parece deducirse de las condiciones expuestas, y siempre que se cumpla el resto de los requisitos, es decir, que el préstamo se destine a la adquisición de la vivienda habitual del deudor hipotecario, siendo este a su vez el contratante del mencionado producto de cobertura, resultará de aplicación al mencionado instrumento el tratamiento previsto en los citados artículos 7.t) y 69.1 TRLIRPF (DGT 14-02-2005).

- No será deducible el coste de la **instalación del mobiliario y de los electrodomésticos de la cocina**, que va a ser efectuada con posterioridad a la entrega de la vivienda e independientemente de la adquisición (DGT CV0220-06 de 07-02-2006).

- Las **cuotas de urbanización** no pueden integrarse en la base de deducción, ya que no corresponden a la adquisición o rehabilitación de la vivienda (DGT V1203-07 de 11-06-2007).

- Los importes satisfechos para obtener la **descalificación** de una vivienda de protección oficial (**VPO**) formarán parte de la base de la deducción por inversión en vivienda habitual en el período impositivo en que se satisfagan aquellos. Por el contrario, las cantidades satisfechas en concepto de intereses subsidiados o de intereses de demora devengados por la descalificación no formarán parte de dicha base de deducción, por no tener la consideración de cantidades satisfechas por la adquisición o rehabilitación de vivienda (DGT CV1715-07 de 06-08-2007 y CV1478-08 de 15-07-2008).

- De **arrendar parte de la vivienda**, podrá practicar la deducción por inversión en vivienda habitual con respecto de la parte de la vivienda que utilice de forma privada, así como por las zonas comunes. Es decir, no podrá deducirse respecto de aquellas zonas que se establezcan de uso reservado para el arrendatario que conviviera en la vivienda (DGT V1729-07 de 07-08-2007).

- Una vez efectuado el **alquiler de las dos habitaciones** (que representan, según manifiesta, el 37,63% de la vivienda), de las cantidades que satisfaga a partir de entonces sólo podrá considerar como base de la deducción el importe que se corresponda con la superficie que mantiene la consideración de vivienda habitual (el 62,37%) (DGT CV0848-08 de 24-04-2008).

- **Préstamo hipotecario multidivisa** fijado inicialmente y en la actualidad en francos suizos: la base de la deducción vendrá formada por las cantidades satisfechas en concepto de amortización del préstamo y en concepto de pago de los intereses y gastos correspondientes al préstamo, según su contravalor en euros en el momento en que se satisfagan dichas cantidades en la divisa que corresponda, ya que es dicho momento en el que surge el derecho a la deducción y al que debe atenderse por tanto para determinar el contravalor en euros de las divisas entregadas para realizar dichos pagos (DGT CV0145-09 de 26-01-2009).

- En el presente caso, para llegar a adquirir la vivienda el consultante ha tenido que instar un procedimiento judicial cuya sentencia, a pesar de ser favorable, no le exime como demandante del pago de las **costas del juicio y de las retribuciones de abogado y procurador**. Dado que la asunción de dichos gastos ha sido necesaria para la adquisición jurídica de la vivienda su importe, con arreglo a lo previsto en la normativa del impuesto, tendrá la consideración de mayor valor de adquisición del inmueble, pudiendo formar parte de la base de deducción en el ejercicio en el cual sean satisfechos (DGT CV0655-09 de 31-03-2009).

- La deducción resultará aplicable sobre la totalidad de los importes satisfechos por la consultante para la adquisición de su vivienda habitual, en los que se incluiría el **incremento del coste** que, sobre el precio fijado para las viviendas de protección oficial de acuerdo con los módulos aprobados, sea repercutido y pagado por los adquirentes de dichas viviendas a la **cooperativa** (DGT CV0656-09 de 31-03-2009).

- Respecto de la forma de financiar la adquisición de la vivienda, la norma no establece ningún tipo de restricción en cuanto a su procedencia y condiciones para su concesión, pudiendo consistir en financiación ajena y recaer su **garantía sobre otra vivienda** propiedad del contribuyente (DGT CV2411-09 de 29-10-2009).

- La consultante podrá practicar la deducción por inversión en vivienda habitual por las cantidades que satisfaga, en cada período impositivo, en concepto de adquisición de dicha vivienda, en particular, el **Impuesto sobre Sucesiones y demás gastos** que hubiere satisfecho al contado para realizar tal adquisición y las cuotas del citado **préstamo hipotecario**, siempre que dicho préstamo hubiera sido concedido exclusivamente para financiar la adquisición de la vivienda (DGT CV0123-10 de 26-01-2010).

- Respecto al referido concepto legal de "gastos originados" -gastos que se incorporan en la base de deducción-, procede considerar incluidos en tal concepto todos los **gastos motivados por la adquisición**, concepto que -en relación con el asunto consultado- incorpora los gastos en que se haya incurrido en los distintos **procedimientos judiciales** a que ha dado lugar la adquisición en ejercicio del derecho de retracto (DGT CV0378-10 de 02-03-2010).

- Gastos de notaría, gestoría y registro que se deriven de la formalización de la escritura pública de **cancelación del préstamo hipotecario**; la deducción resultará aplicable sobre la totalidad de los importes satisfechos por el consultante para la adquisición de su vivienda habitual, en los que se incluiría los gastos correspondientes a la cancelación de la hipoteca (DGT CV0445-10 de 09-03-2010).

- Suponiendo que la **aceptación de la herencia** por el consultante ha sido pura y simple, o sin beneficio de inventario, también habrá asumido, en calidad de único heredero, la **deuda hipotecaria** cuya titularidad correspondía a su mujer. En conclusión, siempre que el consultante cumpla los requisitos legalmente establecidos para la práctica de la deducción, podrá aplicar la misma por todas las cantidades que satisfaga, **desde el fallecimiento** de su mujer, por la financiación ajena invertida en la adquisición de su vivienda habitual (DGT CV0867-10 de 30-04-2010).

- Al ostentar la **sociedad de gananciales**, conforme a las normas de titularidad jurídica la plena propiedad de la vivienda, siendo las cuotas del préstamo, satisfechas con fondos gananciales, podrán incluir, en sus respectivas declaraciones individuales, la referida deducción por mitades, tanto en lo que respecta a las **cuotas efectivamente pagadas** como en lo que se refiere a los **intereses** que conforme con lo expuesto anteriormente tengan la consideración de **retribución en especie** (DGT CV1763-10 de 30-07-2010).

- Si los cónyuges, en régimen de **separación de bienes**, conforme a las normas de titularidad jurídica, ostentan, cada uno, el 50% de la plena propiedad de la vivienda, siendo las cuotas del préstamo, concedido a ambos, satisfechas en igual proporción por los mismos, podrán incluir, en sus respectivas declaraciones individuales, la referida deducción por mitades, tanto en lo que respecta a las **cuotas efectivamente pagadas** como en lo que se refiere a los intereses que conforme con lo expuesto anteriormente tengan la consideración de **retribución en especie** (DGT CV1764-10 y CV1765-10 de 30-07-2010).

1-472 Base de deducción cuando se ha disfrutado de deducción por viviendas anteriores (art. 68.1.2.º LIRPF)

Cuando se adquiere una vivienda habitual y con anterioridad se había disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales, no se puede empezar a deducir por la adquisición o rehabilitación de la

nueva vivienda hasta que las cantidades invertidas en la misma no superen las que, habiéndose invertido en las anteriores, hubieran sido objeto de deducción. Es necesario significar que la limitación opera no sobre la totalidad de las **cantidades** invertidas en las viviendas anteriores, sino exclusivamente sobre las **que hubieran sido objeto de deducción** (base de deducción).

La aplicación de tal limitación exige que se calcule en primer lugar la base de deducción por vivienda que ha resultado en todos los ejercicios anteriores a la adquisición de la nueva vivienda, estén o no prescritos; base de deducción en la que a partir de 1999 y en los supuestos de financiación ajena, estarán incorporados tanto la amortización del capital como los intereses.

No obstante, el hecho de que la norma se refiera a "*cantidades invertidas*" (en lugar de a cantidades satisfechas como hace al definir la base de deducción), junto a la desafortunada expresión de "*precio de la anterior*" (concepto que en ningún caso incluye los intereses) que utiliza el artículo 68.1.2.º, párrafo segundo, al fijar los criterios de aplicación de la misma regla cuando, además, la ganancia patrimonial obtenida por la venta de la vivienda anterior se acoge a la exención por reinversión, ha suscitado alguna duda en cuanto a si deben tomarse en consideración o no los intereses satisfechos por la adquisición de viviendas habituales anteriores.

Entendemos que, cuando menos, existen dudas más que razonables de que la intención del legislador haya sido la de no considerar los intereses satisfechos por la adquisición de viviendas anteriores a efectos de permitir la deducción por inversión en la nueva vivienda habitual. La consecuencia adicional e inmediata de dicha interpretación es que los intereses que se satisfagan por la nueva vivienda habitual podrán formar parte de la base de deducción desde el momento en que se empiecen a satisfacer y desde el primer importe. La DGT (21-03-2000 y 05-11-2002) en cambio considera que a efectos de aplicar la deducción en la nueva vivienda habitual, deben excluirse las cantidades satisfechas por las viviendas anteriores, tanto por amortización del capital como por intereses (en la medida en que hubieran sido objeto de deducción).

Ejemplo:

Contribuyente que adquiere en 2009 su primera vivienda habitual por 120.000 € (gastos incluidos) que financia en su totalidad con un préstamo hipotecario. En relación con tal adquisición se conocen los siguientes datos relativos a la declaración del IRPF:

| Ejercicio | Amortización principal | Intereses satisfechos | Base de deducción |
|-----------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| 2009 | 1.500 € | 4.000 € | 5.500 € |
| 2010 | 3.000 € | 5.500 € | 8.500 € |
| TOTALES | 4.500 € | 9.500 € | 14.000 € |

A principios del año 2011 y como consecuencia de una oferta de trabajo, se ve obligado a trasladarse a otra provincia. Con tal motivo adquiere por 150.000 € (gastos incluidos) una nueva vivienda habitual en la provincia a que se ha trasladado, adquisición que se financia en su totalidad con un préstamo hipotecario respecto del que en el ejercicio 2011 satisface la cantidad de 3.000 € en concepto de amortización del principal y 7.500 € en concepto de intereses (total: 10.500 €).

La suma de las bases imponibles general y del ahorro del ejercicio 2011 asciende a 16.000 €.

Resultado:

En primer lugar señalar que, respecto de la vivienda adquirida en 2009, el traslado laboral se entiende causa justificada del incumplimiento del plazo de tres años de residencia para su consideración como vivienda habitual, por lo que se mantendrían las deducciones anteriores aplicadas por la misma. Si se conservara la propiedad de la vivienda, no se podría continuar aplicando la deducción por las cantidades satisfechas por la misma desde el momento del traslado, ya que pierde su condición de vivienda habitual.

En cuanto a la deducción a aplicar en el ejercicio 2011 por la adquisición de la nueva vivienda habitual, vamos a distinguir dos posibilidades en función del criterio que se siga y teniendo en cuenta que el régimen aplicable a la citada deducción es el vigente a partir de 01-01-2011, al haberse adquirido la nueva vivienda habitual con posterioridad a dicha fecha:

A) Solución conforme al criterio de la DGT:

- Cantidades invertidas en las viviendas anteriores que disfrutaron de deducción: 14.000 €.

- Hasta que las cantidades satisfechas por la nueva vivienda (por cualquier concepto que dé derecho a deducción -amortización principal e intereses, gastos adquisición, etc.-) no superen los 14.000 €, no se podrá aplicar la deducción por inversión en vivienda por la misma.

- Cantidades satisfechas por la nueva vivienda en 2011: 10.500 €. Al ser inferior a 14.000 €, no se podrá aplicar la deducción en dicho ejercicio. Cuando las cantidades satisfechas en 2012 (o ejercicio posterior) sean superiores a 3.500 € (14.000 - 10.500) se podrá empezar a aplicar la deducción por la nueva vivienda habitual.

- BASE DE DEDUCCIÓN EJERCICIO 2011: 0 €.

B) Solución conforme a interpretación de la norma **EN SENTIDO CONTRARIO AL CRITERIO MANTENIDO POR LA DGT.**

- Las cantidades satisfechas por el concepto de intereses por la adquisición de la vivienda habitual anterior no se computan a ningún efecto.

- Los intereses satisfechos durante el ejercicio 2011 por la adquisición de la nueva vivienda habitual formarían parte, en todo caso, de la base de deducción para dicho ejercicio (7.500 €).

- En cuanto a las cantidades invertidas en aquellos otros conceptos que formen parte del precio de adquisición de la vivienda (en este caso amortización del principal), no se podrá aplicar la deducción por la adquisición en la nueva vivienda habitual hasta que las cantidades satisfechas por la misma por tales conceptos no superen los 4.500 €.

- Cantidades satisfechas en 2011 por conceptos que forman parte del precio de adquisición de la vivienda: 3.000 €. Al ser el importe inferior a 4.500 €, no se puede aplicar la deducción por tales cantidades. Cuando las cantidades satisfechas por tales conceptos en 2012 (o ejercicio posterior) sean superiores a 1.500 € (4.500 - 3.000) se podrá empezar a aplicar la deducción por la nueva vivienda habitual.

Dado que la base imponible del ejercicio es inferior a 17.707,20 €, la base máxima de deducción será 9.040 € si bien al ser dicho límite superior a la base de deducción resultante de las cantidades satisfechas durante el ejercicio, se aplica ésta última.

BASE DE DEDUCCIÓN EJERCICIO 2011: 7.500 € (intereses).

Acabamos de ver cómo la DGT incluye los intereses satisfechos por la adquisición de viviendas anteriores a efectos de calcular el límite a partir del cual puede comenzar a practicarse la deducción por la adquisición de una nueva vivienda habitual. Ahora bien, la propia DGT (CV 22-02-2000) admite que, a efectos de calcular el citado límite, no se computen **los intereses satisfechos con anterioridad a 01-01-1999**, en cuanto que en la normativa anterior no formaban parte de la deducción por inversión en vivienda sino que tenían la consideración de gasto deducible para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario.

Se establece de forma expresa que la **incompatibilidad** con la deducción por inversión de viviendas habituales anteriores se produce respecto de las **primeras cantidades satisfechas** para la adquisición de la nueva vivienda: no se puede practicar la deducción por la nueva hasta que las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubieran sido objeto de deducción.

Tal como indicamos en el epígrafe relativo a la aplicación de la deducción en los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial (Ver comentario relacionado 1-465), la posibilidad contemplada en el artículo 55.1.2º RIRPF de que en tales supuestos, el cónyuge que abandona la vivienda que constituía el hogar familiar pueda aplicar la deducción tanto por las cantidades que se vea obligado a satisfacer por ésta como por la nueva vivienda que, teniendo el carácter de habitual, pueda adquirir, parece constituir una excepción a la aplicación de la regla contenida en el artículo 68.1.2º LIRPF, al menos, en cuanto a las cantidades que por ambas viviendas se satisfagan con posterioridad al abandono de la que constituyó residencia del matrimonio.

• Cuando se hayan practicado deducciones por la adquisición o rehabilitación de otras **viviendas habituales anteriores**, no se podrá practicar deducción por la nueva mientras que las cantidades invertidas en la misma no superen todas las cantidades sobre las que se haya practicado deducción por inversión en las viviendas anteriores.

En estas cantidades, se incluirán, a partir de 1999, los intereses satisfechos para la adquisición, ya que éstos a partir de esta fecha forman parte de la base de deducción (DGT CV 22-02-2000 y DGT 05-11-2002).

1-473 Base de deducción cuando la ganancia patrimonial obtenida por la enajenación de la vivienda habitual anterior se acoge a la exención por reinversión (art. 68.1.2.º LIRPF)

Cuando la enajenación de la vivienda habitual genere una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva vivienda habitual se minorará, **además** de en las cantidades invertidas en las anteriores viviendas que hubieran sido objeto de deducción, en el **importe** de la **ganancia patrimonial** a la que se aplique la **exención** por reinversión.

Al igual que en el caso analizado en el epígrafe anterior, la **incompatibilidad** se establece respecto de las **primeras cantidades invertidas**, de forma que la deducción por inversión de la nueva vivienda habitual no se podrá aplicar hasta que las cantidades invertidas en la misma no superen tanto las cantidades invertidas en las anteriores viviendas que se beneficiaron de la deducción, como el importe de la ganancia patrimonial exenta.

La LIRPF establece la incompatibilidad entre deducción por inversión de la nueva vivienda habitual y la exención por reinversión de la ganancia patrimonial derivada de la enajenación de la vivienda habitual anterior en cuanto al importe de la ganancia patrimonial exenta, si bien la **opción** entre uno u otro beneficio fiscal **corresponde al contribuyente**.

1-474 Cuantía de la deducción en la modalidad de adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual (art. 68.1.1.º LIRPF)

La cuantía de la deducción en cuota será el resultado de aplicar a la base de deducción el porcentaje de deducción fijado en la LIRPF, la cual ha suprimido los porcentajes de deducción incrementados que contemplaba la anterior normativa en el supuesto de que para la adquisición de la vivienda habitual se utilizara financiación ajena y se cumplieran determinados requisitos.

En la actual LIRPF, y salvo el supuesto especial contemplado para la deducción por los contribuyentes que efectúen obras e instalaciones de adecuación a personas con discapacidad que será analizado más adelante, la deducción estatal por inversión en vivienda habitual tiene un único porcentaje de deducción aplicable en todos los supuestos, fijándose en el 7,5%. Para el tramo autonómico de deducción por inversión en vivienda habitual, tras la aprobación de la Ley 22/2009, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, se prevé la aplicación del porcentaje de deducción que fije la Comunidad Autónoma, estableciéndose para aquellas CCAA que no aprobaran ningún porcentaje, la aplicación de un porcentaje de deducción del 7,5%. Por tanto, en aquellas Comunidades que no aprobaran ningún porcentaje específico para el tramo autonómico, el porcentaje de deducción global por inversión en vivienda habitual, computada la deducción estatal y la autonómica, ascendería al 15%.

La supresión de los porcentajes de deducción incrementados en los supuestos de utilización de financiación ajena que contemplaba la anterior normativa resulta aplicable desde la entrada en vigor de la actual LIRPF (01-01-2007) a todos los contribuyentes, con independencia de la fecha en que hubieran adquirido su vivienda habitual y, por tanto, con independencia de que con anterioridad y en aplicación de la normativa ahora derogada, vinieran aplicándolos.

No obstante, y consciente del perjuicio que la modificación introducida puede provocar en determinados contribuyentes, la DT 13.ª LIRPF prevé que la Ley de Presupuestos Generales del Estado podrá establecer compensaciones fiscales para aquellos contribuyentes a los que, habiendo adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 20-01-2006, la aplicación del nuevo régimen de deducción les resulte menos favorable que el previsto en el LIRPF como consecuencia de la supresión de los porcentajes de deducción incrementados por utilización de financiación ajena. La LPGE 2011, en su DT 8.ª regula la referida compensación fiscal que se aplicará en la declaración del IRPF 2010, remitiéndonos en cuanto a su contenido al comentario relacionado 1-540 de esta obra.

ATENCIÓN A partir del ejercicio 2007 desaparecen los porcentajes incrementados de deducción por inversión en vivienda habitual en los supuestos de utilización de financiación ajena, sin perjuicio de la compensación fiscal que para el ejercicio 2010, prevé la LPGE 2011.

1-475 Construcción o ampliación de la vivienda habitual (art. 68.1.1.º LIRPF)

1. Ampliación de la vivienda habitual

A efectos de la aplicación de la deducción, se considera **ampliación de vivienda**, el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año.

Por tanto, la nota característica del concepto de ampliación a efectos de la aplicación de la deducción es que se produzca un aumento de la superficie habitable, permitiendo la ley que este aumento se produzca mediante cerramiento o por cualquier otro medio. Además como requisito adicional exige que dicho aumento sea permanente y no ocasional.

Como **ejemplos típicos** de ampliación de vivienda se pueden citar los siguientes: cerramiento de una terraza, derribo de tabiques para unir habitaciones o adquisición de un piso contiguo o situado en un nivel inmediatamente superior o inferior, con el fin de unirlo a la vivienda habitual y aumentar la superficie habitable de la misma.

La **base de deducción** estará constituida por el importe de las obras necesarias para llevar a cabo la ampliación, y en el caso de la adquisición de piso contiguo, tanto el precio de adquisición de éste (incluidos los gastos inherentes a la adquisición satisfechos por el adquirente) como el coste de las obras realizadas para llevar a cabo la unión de ambos pisos. En el caso de utilización de financiación ajena para la ampliación, formarán parte de la base de deducción tanto la amortización del principal como los intereses satisfechos. Todo ello sin perjuicio de la aplicación del límite de base máxima de deducción y del que pudiera resultar de la comprobación de la situación patrimonial del contribuyente.

2. Construcción de la vivienda habitual

Dentro del concepto de construcción a efectos de la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual, el RIRPF distingue **dos supuestos**:

a) La intervención del contribuyente como promotor de su propia vivienda habitual; adquiere el terreno y sufraga los gastos de ejecución de las obras (**autopromoción**).

b) La **adquisición** a un promotor de una vivienda **en construcción**, efectuando al mismo la entrega de cantidades a cuenta durante el período de construcción.

Tanto en uno como en otro caso, se exige que las obras finalicen en el plazo de **cuatro años** desde el inicio de la inversión. A estos efectos **se entiende iniciada la inversión**:

a) En los supuestos de autopromoción: en el momento de la adquisición del terreno.

b) En los supuestos de adquisición de viviendas en construcción: en el momento de la firma del contrato con el promotor (coincidente en la inmensa mayoría de los casos con la primera entrega a cuenta realizada).

No obstante, la DGT en consultas de 26 y 27-02-2004, CV 12-05-2005, CV 20-05-2010 y CV 17-06-2010, entre otras, modificando el criterio mantenido en consulta de 26 de marzo de 2001, fija el inicio del cómputo del plazo de cuatro años "*a partir de la primera inversión por la que se practica deducción*", es decir a partir del momento en que se efectúe el primer pago por el que se genere el derecho para la aplicación de la deducción o, en su caso, por cualquier importe que el contribuyente entregue procedente del saldo de la cuenta vivienda abierta por él mismo.

Respecto al **momento final del cómputo del plazo** de cuatro años, éste se producirá:

a) En los supuestos de autopromoción: cuando finalicen las obras, entendiéndose finalizadas las mismas cuando se obtenga la cédula de habitabilidad. No obstante, la DGT (CV1008-08 de 22-05-2008 y CV853-10 de 29-04-2010) ha considerado que debe tomarse como fecha de finalización de las obras la de la escritura de declaración de obra nueva, si bien abre la posibilidad de acreditar, por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho, que la finalización de las obras se produjo con anterioridad a la fecha de dicha escritura.

b) En los supuestos de adquisición de viviendas en construcción: cuando se produzca la entrega de la vivienda, coincidiendo generalmente dicha entrega con la fecha del otorgamiento de la escritura pública.

En cuanto al efecto derivado del **incumplimiento del plazo de cuatro años** para la finalización de las obras, la Administración Tributaria entendió en un primer momento que, además de no poderse practicar deducciones

por las cantidades invertidas a partir de ese momento, también se perderá el derecho a las deducciones efectuadas con anterioridad. Posteriormente, la DGT en consulta de 04-03-2004 y en CV 26 -01-2005 consideró, más acertadamente a nuestro juicio, que si en un momento posterior concluyen las obras y se ocupa la vivienda, por las cantidades que se satisfagan a partir de dicho momento se podrá aplicar la deducción por inversión en vivienda en su modalidad de adquisición de vivienda, siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos para esta modalidad de deducción. La propia DGT volvió a modificar el criterio aplicable en tales supuestos admitiendo la práctica de la deducción por las aportaciones realizadas con posterioridad al incumplimiento del plazo de los cuatro años, incluso por la modalidad de construcción, lógicamente siempre y cuando se cumplan los restantes requisitos exigidos, en particular, que en el plazo de cuatro años desde la primera nueva inversión (la posterior al incumplimiento del plazo) se adquiera jurídicamente la vivienda (DGT CV1455-06 de 11-07-2006 y CV1660-06 de 8-08-2006). Finalmente, en CV2008-08 de 03-11-2008 ha matizado el último criterio expuesto señalando que se podrá iniciar de nuevo la práctica de la deducción **a partir del ejercicio siguiente al último que haya sido objeto de regularización**, lo que impediría aplicar la deducción en el ejercicio en que se produzca el incumplimiento del plazo, por las cantidades satisfechas a partir de la fecha en que se produzca tal incumplimiento.

El RIRPF contempla dos **supuestos** en los que se admite la **ampliación del plazo** inicial de cuatro años sin pérdida de las deducciones practicadas con anterioridad:

a) **Situación de concurso del promotor:** cuando se declare al promotor de las obras en situación de concurso y ello impida la finalización de las obras o la entrega de la vivienda en el plazo de cuatro años, el plazo queda ampliado automáticamente en otros cuatro años.

Para la aplicación de la ampliación automática del plazo, se requiere que el contribuyente que esté obligado a presentar declaración acompañe a ésta los documentos justificativos de las inversiones realizadas y de las circunstancias que han motivado el incumplimiento. Debe significarse que tal documentación deberá adjuntarse a la declaración del ejercicio en que se produzca el incumplimiento del plazo de cuatro años y no en la del ejercicio en que se produzca la situación de concurso.

Por otra parte el hecho de que la situación concurso se exija respecto del promotor, parece excluir la posibilidad de aplicar la ampliación automática por tal motivo en el supuesto de autopromoción. Así cuando el contribuyente sea el promotor de su propia vivienda, la situación de concurso del constructor o contratista/subcontratista no permitiría la ampliación automática del plazo en otros cuatro años, sin perjuicio de que fuera de aplicación la causa de ampliación que a continuación se expone.

b) **Circunstancias excepcionales:** cuando por circunstancias excepcionales distintas de las anteriores y no imputables al contribuyente se produzca la paralización de las obras de forma que éstas no puedan concluir en el plazo de cuatro años, el contribuyente podrá solicitar de la Administración la ampliación del plazo.

No se trata como en el caso anterior de una ampliación automática, sino de una solicitud de ampliación que formula el contribuyente y que ha de ser concedida por la Administración.

La solicitud deberá presentarse en la Delegación o Administración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria correspondiente a su domicilio fiscal durante los treinta días siguientes al incumplimiento del plazo.

En la solicitud deberán figurar tanto los motivos que han provocado el incumplimiento del plazo como el período de tiempo que se considera necesario para finalizar las obras de construcción, el cual no podrá ser superior a cuatro años, debiendo aportar la justificación correspondiente.

A la vista de la documentación aportada, el Delegado o Administrador de la Agencia Estatal de Administración Tributaria decidirá tanto sobre la procedencia de la ampliación solicitada como con respecto al plazo de ampliación, el cual no tendrá que ajustarse necesariamente al solicitado por el contribuyente.

Podrán entenderse desestimadas las solicitudes de ampliación que no fuesen resueltas expresamente en el plazo de tres meses (silencio negativo).

La ampliación que se conceda comenzará a contarse a partir del día inmediato siguiente a aquel en que se produzca el incumplimiento.

Si por cualquier motivo, incluido el incumplimiento del contrato por parte del promotor, se produjera la devolución de las cantidades previamente entregadas al mismo, se perderán las deducciones practicadas con anterioridad, aun cuando el importe devuelto por el promotor se destine a la adquisición de otra vivienda habitual.

Como acabamos de comprobar, en determinados supuestos la norma contempla la posibilidad de ampliar el plazo de que dispone el contribuyente para adquirir jurídicamente la propiedad de la vivienda; sin embargo, no prevé la posibilidad, más frecuente de lo deseable, especialmente en una situación de crisis como la que ahora estamos padeciendo, de que cuando por causas no imputables al contribuyente éste no llegue a adquirir finalmente la vivienda, pueda emplear las cantidades previamente satisfechas al promotor en la adquisición de otra vivienda habitual, sin perder el derecho a la deducciones previamente practicadas. Ello provoca situaciones, a nuestro juicio, manifiestamente injustas en las que un contribuyente que invierte determinadas cantidades para la adquisición de una vivienda en construcción que finalmente y por incumplimientos única y exclusivamente imputables al promotor no llega a adquirir, a los graves perjuicios derivados de dicho incumplimiento de un tercero, una de la pérdida de las deducciones practicadas por el pago de dichas cantidades, y ello aun cuando, caso de conseguir recuperarlas, las destine de manera inmediata a la adquisición de otra vivienda.

- El consultante ha entregado diversas cantidades a una cooperativa, para la construcción y adquisición de una determinada **vivienda que finalmente no llegará a construirse por acciones fraudulentas por parte del gestor**. La normativa del Impuesto no contempla ningún tipo de convalidación de las deducciones que por ello hubiera podido practicar con las que pudieran corresponder por inversiones relacionadas con otra vivienda. De tal manera, las aportaciones satisfechas no han sido destinadas a la construcción de su futura vivienda habitual, perdiendo el contribuyente, en consecuencia, el derecho a la totalidad de las deducciones practicadas por tales aportaciones, debiendo proceder a regularizar la situación, reintegrando la totalidad de las cantidades indebidamente deducidas, conforme lo dispuesto en el artículo 59 del Reglamento del Impuesto, sumándolas a las cuotas líquidas devengadas en el ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos, más los intereses de demora (DGT CV2086-09 de 21-09-2009).

- Dichas cantidades fueron satisfechas para la construcción de una **vivienda que finalmente no ha llegado a adquirir** y, por ende, constituir su vivienda habitual. Entendiendo que han sido destinadas a otra finalidad, el contribuyente pierde, en consecuencia, el derecho a la totalidad de las deducciones practicadas por tales aportaciones, debiendo proceder a regularizar la situación tributaria, reintegrando la totalidad de las cantidades indebidamente deducidas. No es posible eximir la obligación de regularizar el hecho de destinar el importe obtenido en la desinversión a adquirir una vivienda que sí llegare a alcanzar la consideración de habitual (DGT CV2290-09 de 13-10-2009 y CV0459-10 de 11-03-2010).

La **base de deducción** en esta modalidad estará constituida por las cantidades satisfechas durante el ejercicio para la construcción de la vivienda. En concreto, por las cantidades entregadas bien al constructor o contratistas/subcontratistas, profesionales relacionados con la ejecución de la obra como por ejemplo el arquitecto, licencias urbanísticas, etc. (autopromoción), bien al promotor (adquisición vivienda en construcción). Cuando se utilice financiación ajena, formarán parte de la base de deducción tanto la amortización del capital como los intereses y demás gastos derivados de aquélla. Todo ello sin perjuicio del límite de base máxima de deducción y del que pudiera resultar de la comprobación de la situación patrimonial del contribuyente.

Ejemplo:

Un contribuyente firmó en 2009 un contrato privado con una entidad promotora para la adquisición de una vivienda en construcción. En el ejercicio 2011 la entidad promotora ha formalizado la entrega de la vivienda mediante escritura pública de compraventa otorgada el 1 de diciembre. El precio de adquisición de la vivienda ha sido de 200.000 € (gastos incluidos). Del citado precio, la cantidad de 33.000 € fueron entregados a la promotora en los ejercicios 2009 y 2010. En el ejercicio 2011 y con anterioridad al otorgamiento de la escritura pública, satisfizo a la entidad promotora la cantidad de 7.000 €. Los 160.000 € restantes, en los que están incluidos los gastos de adquisición, los ha satisfecho con un préstamo hipotecario que le ha concedido una entidad financiera y respecto del que en el presente ejercicio ha satisfecho la cantidad de 1.500 € de los que 700 € corresponden a amortización de capital y 800 € a intereses.

Resultado:

Base de deducción: 7.000 (modalidad construcción) + 1.500 (modalidad adquisición) = 8.500 €

Cuantía de la deducción estatal: $8.500 \times 7,5\% = 637,50$ €

Al haberse satisfecho con anterioridad a 01-01-2011 cantidades para la construcción de la vivienda habitual y por aplicación de la DT 18.^a LIRPF, la base máxima de deducción es 9.015 €, límite superior al importe destinado durante el ejercicio a la adquisición de la vivienda habitual.

- Las cantidades destinadas a la adquisición de vivienda o a su construcción, son deducibles, en su caso, en el **período impositivo en que se satisfacen**, con independencia de la fecha en que la vivienda pase a constituir su residencia habitual, y sin que sea posible que las cantidades satisfechas en un determinado período impositivo que no sean, o no puedan ser, objeto de deducción, puedan serlo en períodos impositivos distintos (DGT 02-03-2001).

- Las obras de construcción de la nueva vivienda han de finalizar en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión, salvo que concurran circunstancias excepcionales no imputables al contribuyente y que supongan paralización de las obras, supuesto en que puede solicitar la ampliación de dicho plazo a la Administración. A estos efectos, se entiende **iniciada la inversión** en el momento de la adquisición del terreno (DGT 26-03-2001).

- La **adquisición de vivienda** debe entenderse en **sentido jurídico**, es decir, se ha adquirido la vivienda, en la fecha en que, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil (las cuales, no incluyen la construcción, aunque a efectos de deducción en la cuota del Impuesto se asimila a la adquisición), concurran el título o contrato y la entrega o tradición de la nueva vivienda (DGT 10-04-2001).

- Las cantidades entregadas como **señal** al promotor podrán beneficiarse de la deducción por adquisición de vivienda habitual, siempre que la misma fuese a constituir su vivienda habitual. No obstante, si se hubiera disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción 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 (DGT 07-06-2001).

- El **plazo** de cuatro años para la finalización de las obras de construcción **no se inicia** con la compra del terreno sino **desde que comience a deducirse** por las cantidades satisfechas en su adquisición o por pagos por cualquier otro concepto relacionados con la nueva vivienda (DGT 26-02-2004).

- El **plazo** de cuatro años para finalizar las obras de construcción, procede computarlo a partir de la **primera inversión por la que se practica deducción** (DGT 27-02-2004).

- Con independencia de que las cantidades destinadas a la adquisición de la vivienda en los períodos impositivos en los que esta se encontraba en construcción hayan podido resultar no deducibles, por **incumplirse** el requisito de finalización de la construcción en el **plazo** de cuatro años desde el inicio de la inversión, los importes satisfechos por la financiación ajena obtenida serán deducibles, siempre que, además de cumplirse todos los requisitos exigidos, la vivienda tenga el carácter de habitual (DGT 04-03-2004 y CV 26-01-2005).

- Adquisición de vivienda en **construcción** que se **transmite con anterioridad a la entrega de la misma**: si la consultante tomara la decisión de vender, o transmitir los derechos que sobre la vivienda tuviera, sin haber llegado a adquirir jurídicamente la vivienda en la que hoy pretende invertir, en ningún caso podrá disfrutar, respecto de ella, de los beneficios que atribuye a la vivienda habitual la normativa del Impuesto, originando la pérdida del derecho a las deducciones practicadas con motivo del proceso de su adquisición, debiendo reintegrar las mismas (DGT CV 15-06-2005).

- Para que se conceda la **ampliación del plazo** en la construcción de la vivienda habitual a efectos de la deducción en la cuota, debe aportarse justificación correspondiente (TEAC 16-02-2006).

- Habiendo perdido el derecho a la deducción de la totalidad de las deducciones practicadas hasta un determinado ejercicio, el contribuyente podrá **comenzar de nuevo a practicar la deducción** por las aportaciones que efectúe a partir del ejercicio siguiente al último que ha sido objeto de regularización, siempre que el objetivo sea adquirir jurídicamente su futura vivienda habitual en el plazo de cuatro años desde esa nueva inversión, que se entenderá como la primera por la que se practica la deducción, dando así inicio del plazo de cuatro años para finalizar las obras de construcción (DGT CV1455-06 de 11-07-2006).

- Superado el plazo normativo, la consultante pierde el derecho a cuantas deducciones hubiera practicado, debiendo proceder conforme dispone el artículo 59 RIRPF. Posteriormente, la contribuyente **podrá comenzar de nuevo a practicar la deducción** por las aportaciones que efectúe en relación con el inicio de la construcción siempre que el objetivo sea adquirir jurídicamente la vivienda en el plazo de cuatro años desde esa primera nueva inversión y constituirla en su vivienda habitual (DGT CV1660-06 de 8-08-2006).

- En relación con el plazo de cuatro años exigido por la normativa para los supuestos de autopromoción, se tomará como **fecha de finalización de las obras** la de la **escritura de declaración de obra nueva**, salvo que se acredite, por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho, que la finalización de las obras se produjo con anterioridad a la fecha de dicha escritura (DGT CV1008-08 de 22-05-2008 y CV1710-09 de 17-07-2009).

- Como consecuencia de regularizar su situación tributaria mediante la devolución de la totalidad de las deducciones indebidamente practicadas relacionadas con la construcción, bien por aportaciones directas bien, en su caso, por aportaciones procedentes de cuenta vivienda abierta él mismo, **podrá iniciar de nuevo la práctica de la deducción** a partir del **ejercicio siguiente al último que haya sido objeto de regularización**, por las cantidades que, a partir de dicho ejercicio, satisfaga (DGT CV2008-08 de 03-11-2008).

- El **inicio de la inversión**, según el criterio mantenido por este Centro Directivo, procede computarlo a partir de la primera cantidad satisfecha por la que se practica la deducción por inversión en vivienda habitual (DGT CV2185-08 de 19-11-2008).

- La consultante podrá **comenzar a practicar la deducción por la construcción** de la que tiene previsto constituirá su nueva vivienda habitual cuando lo estime conveniente. **A partir de ese momento**, deberá adquirir la vivienda dentro de los cuatro años siguientes -salvo que se conceda una ampliación para finalizar las obras de construcción-, habitarla de manera efectiva y con carácter permanente dentro de los primeros doce meses desde dicha adquisición y mantener su residencia en la misma durante un plazo continuado de tres años (DGT CV2415-09 de 29-10-2009).

1-476 Cuenta vivienda (art. 68.1.1.º LIRPF y art. 56 RIRPF)

A través de la modalidad de deducción por las cantidades depositadas en cuentas vivienda, el legislador permite aplicar la deducción sobre las cantidades ahorradas en un ejercicio que, no destinándose directamente a la adquisición de la vivienda habitual en dicho ejercicio, van a ser aplicadas en un futuro a tal finalidad.

1. Requisitos

Los requisitos exigidos para que por las cantidades depositadas en cuentas vivienda proceda la aplicación de la deducción por inversión en vivienda son los siguientes:

a) La base imponible del contribuyente debe ser inferior a 24.107,20 € anuales.

La limitación impuesta por la nueva redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011 en el sentido de que a partir de 2011 únicamente podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 € anuales, afecta también a la modalidad de deducción por cuenta vivienda. No obstante, el análisis del cumplimiento del requisito de base imponible para la aplicación de la deducción debe realizarse individualmente en cada ejercicio, sin que el hecho de que en el ejercicio en que se produzca la adquisición o rehabilitación de la vivienda no se pueda aplicar la deducción por superar el límite indicado, afecte a las deducciones practicadas en ejercicios anteriores en los que sí que se cumplió el citado límite, siempre y cuando se cumplan el resto de los requisitos exigidos para la modalidad de deducción por cantidades depositadas en cuenta vivienda. De esta forma, un contribuyente que deposite cantidades en una cuenta vivienda en el ejercicio 2011 y que pueda aplicar la deducción en el mismo por resultar su base imponible inferior a 24.107,20 €, aun cuando en un ejercicio posterior, al adquirir su vivienda habitual, no pueda aplicar la deducción por superar el citado límite, mantendrá la deducción aplicada en 2011 siempre que las cantidades depositadas en dicho ejercicio en la cuenta vivienda se destinen dentro del plazo de cuatro años a la adquisición de su primera vivienda habitual o a su rehabilitación.

b) Las cantidades deben ser depositadas en **cuentas separadas** de cualquier otro tipo de imposición, no siendo necesario que tengan la denominación específica de cuenta vivienda.

No se admiten ni las denominadas cuentas fondo, en las que las cantidades depositadas se invierten en nombre del cliente en fondos de inversión, ni las cuentas financieras, a través de las cuales se lleva a cabo la realización de operaciones con activos financieros. En ambos casos por incumplir el requisito relacionado con el destino que ha de darse a las cantidades depositadas, al que posteriormente nos referiremos.

No obstante, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en Sentencia de 13 de julio de 2006 ha admitido la validez de depósitos financieros como instrumento de ahorro para comprar una vivienda, aun cuando las cantidades depositadas en los mismos se habían destinado a la adquisición de acciones, señalando que no puede

considerarse que la constitución de dichos depósitos en la misma entidad de crédito suponga que las cantidades se destinan a fines diferentes de la adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual, al destinarse el saldo final a la adquisición de la vivienda habitual.

- Un depósito **renovable** sirve como cuenta vivienda, contándose el plazo para su disposición desde la formalización del depósito inicial. Igualmente valdría un **depósito a plazo** en el que las aportaciones realizadas en distintas fechas se documentan como imposiciones distintas en diferentes documentos escritos pero con el mismo número de cuenta, siendo necesaria, además, una cuenta compensadora donde se ingresan los intereses y a la que se traspasa el saldo del depósito a plazo, realizando desde esta los pagos pertinentes (DGT CV1589-08 de 28-07-2008).

c) Las cuentas vivienda deberán **identificarse separadamente** en la **declaración** del Impuesto, consignando, al menos, los siguientes datos:

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

d) Cada contribuyente sólo podrá mantener **una cuenta vivienda**.

Tal requisito debe entenderse en el sentido de que un mismo contribuyente no puede tener simultáneamente más de una cuenta vivienda. Sin embargo, se permite traspasar el saldo de una cuenta vivienda a otra cuenta vivienda sin perder el derecho a las deducciones practicadas, siempre que la nueva cuenta cumpla los requisitos exigidos y, manteniendo el plazo para la aplicación del saldo desde la apertura de la primera de las cuentas.

- Nada impide abrir dos cuentas vivienda de forma sucesiva en el tiempo siempre y cuando tengan la misma finalidad, esto es, adquirir su primera vivienda habitual (DGT CV0715-07 de 09-04-2007).

- La simple transferencia de los fondos de **una cuenta vivienda a otra del mismo tipo**, manteniendo como tal sólo la nueva, no se entiende como disposición de cantidades para fines diferentes de primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, por lo que con ello no se perdería el derecho a las deducciones practicadas. No obstante, resaltar que el plazo legalmente establecido para invertir el saldo de una cuenta vivienda en primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual comenzará en la fecha de apertura de la cuenta vivienda inicial (DGT CV1480-10 de 29-06-2010).

En el caso de matrimonios en régimen de sociedad de gananciales, se admite que cada cónyuge tenga abierta una cuenta vivienda, lo que provocará que cada uno de ellos se aplique la deducción sobre el 50% de las cantidades depositadas en ambas cuentas.

- Para considerar un **depósito** como cuenta vivienda, tiene que reunir las siguientes características:

a) Ha de tratarse de un depósito en una entidad de crédito. Ello no implica que deba tener una denominación específica como "cuenta vivienda" o que en el contrato se indique su destino.

b) La cuenta con su saldo ha de permanecer en un depósito separado de cualquier otro tipo de imposición, permitiendo conocer sus movimientos y saldo en cualquier momento. No pueden retirarse fondos, con reposición posterior, para fines distintos de los que la justifican. Pudiendo, sin embargo, y considerando que "cada contribuyente sólo podrá mantener una cuenta vivienda" conforme lo dispuesto en el apartado 3 del citado artículo 56, transferirse, dentro del plazo reglamentario, de una cuenta de depósito a otra, dentro de la misma o distinta entidad crediticia (DGT CV1589-08 de 28-07-2008).

e) Las cantidades depositadas deben destinarse a la **primera adquisición** o a la **rehabilitación** de la vivienda habitual.

ATENCIÓN Para que las cantidades depositadas en una cuenta vivienda, destinadas a la rehabilitación de la vivienda habitual, generen derecho a deducción, no se exige que se trate de la primera rehabilitación ni de la rehabilitación de la primera vivienda habitual.

- Las cantidades depositadas en una cuenta vivienda cuya finalidad sea la **adquisición** de una **vivienda** que inicialmente se **arrendará** a un tercero y que transcurrido un plazo aproximado de 18 meses se ocupará como vivienda habitual del contribuyente, no darán derecho a deducción por inversión en vivienda (DGT CV 12-05-2005).

- Si se destina el saldo de una cuenta vivienda a satisfacer los impuestos y demás gastos ocasionados en la adquisición mediante donación de la primera vivienda habitual, no se perderá el derecho a la deducción que en su momento hubiera practicado por los depósitos efectuados en la misma siempre y cuando cumpla con todas las condiciones y requisitos exigidos por el Impuesto (DGT CV1992-05 de 06-10-2005 y CV1193-08 de 10-06-2008).

- Dado que el contribuyente decidió resolver el contrato de compraventa con la consiguiente devolución de las cantidades entregadas procedentes de la cuenta vivienda, el contribuyente pierde el derecho a la deducción debiendo proceder a regularizar las deducciones practicadas (DGT CV1243-08 de 16-06-2008).

- Si la consultante tomara la decisión de destinar el saldo de la cuenta vivienda a fines propios de la Deducción por **cuenta ahorro-empresa**, pierde el derecho a la deducción debiendo proceder a regularizar (DGT CV0175-09 de 30-01-2009).

- De efectuar la **devolución de las cantidades deducidas por una cuenta vivienda**, bien por haber vencido el plazo para efectuar la inversión bien por desistir de la misma, sin haber llegado a adquirir la primera vivienda habitual, el contribuyente podrá **abrir una nueva cuenta vivienda**, entendiendo que no ha tenido ninguna anterior, pudiendo practicar deducción por los depósitos que en ella efectúe y debiendo materializar su saldo dentro del plazo de cuatro años desde su apertura, pudiendo comenzar de nuevo a practicar la deducción por las aportaciones que efectúe a partir del ejercicio siguiente al último que ha sido objeto de regularización, por lo que en el caso concreto planteado y teniendo en cuenta que la deducción a regularizar es la correspondiente al ejercicio 2006, y que la cuenta se abriría en el ejercicio 2008, podrá comenzar a practicar deducciones por las cantidades depositadas en la nueva cuenta vivienda durante el ejercicio 2008 (DGT CV0454-09 de 05-03-2009).

- Cumpliendo con los requisitos y circunstancias contemplados en la normativa del Impuesto, la consultante podrá practicar la deducción por inversión en vivienda habitual por las aportaciones efectuadas a una **segunda cuenta vivienda** cuyo saldo tenga como finalidad realizar obras de **rehabilitación** en su vivienda habitual (DGT CV1416-09 de 17-06-2009).

- En el presente caso, dado que el consultante manifiesta que el **inmueble** es y continuará siendo de **titularidad de sus suegros**, no concurre ni en el consultante ni en su pareja el requisito de pleno dominio sobre dicho inmueble que, de acuerdo con lo indicado, resulta necesario para practicar la deducción por inversión en vivienda habitual. El saldo de la cuenta vivienda invertido en la **rehabilitación** de un inmueble que no tenga la consideración de su vivienda habitual se entenderá destinado a fines diferentes a la primera adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, con las consecuencias ya mencionadas de pérdida del derecho a las deducciones practicadas (DGT CV2266-09 de 08-10-2009).

- La consultante podrá destinar el saldo de su cuenta vivienda a reducir el **préstamo** que, **de origen privativo del marido**, financie la que constituya su residencia habitual, manteniendo, al adquirir parte de la titularidad, el derecho a las deducciones que hubiera practicado por sus aportaciones a dicha cuenta con anterioridad a su adquisición, dado que invierte en vivienda habitual. Ello requerirá que, además de cumplir los requisitos exigidos por la normativa del Impuesto, dicha inversión se corresponda con el **porcentaje que se le atribuya en la titularidad del bien**. Dicho porcentaje deberá estar en consonancia con lo dispuesto en los artículos del Código Civil citados, ya que de otro modo no se destinarían tales cantidades a la adquisición de la vivienda habitual (DGT CV2368-09 de 23-10-2009).

En cuanto a los dos conceptos que, a efectos de la deducción, se asimilan a la adquisición de la vivienda habitual, la construcción y ampliación, debemos distinguir:

- **Construcción:** las cantidades depositadas en cuentas vivienda que se destinen a la construcción de la primera vivienda habitual (tanto en la modalidad de autopromoción como en la de adquisición de vivienda en construcción), darán derecho a la deducción por inversión en vivienda.

- **Ampliación:** al no poderse considerar la ampliación como primera adquisición de la vivienda habitual, no se permite desgravar por las cantidades depositadas en una cuenta vivienda cuando éstas se destinen a la ampliación de la primera o ulterior vivienda habitual.

Respecto a la posible utilización de las cuentas vivienda para la realización de **obras de adecuación** de la vivienda habitual por **discapacidad**, la normativa no contiene ninguna referencia, por lo que atendiendo a las especialidades que concurren en una y otra modalidad de deducción por inversión en vivienda, entendemos que no dan derecho a deducción las cantidades depositadas en cuentas vivienda que se destinen a la realización de obras de adecuación de la vivienda habitual por razones de discapacidad.

f) La **totalidad** del **saldo** de la cuenta debe aplicarse a la primera adquisición o a la rehabilitación de la vivienda habitual, en el **plazo** máximo de **cuatro años** desde la fecha de apertura de la cuenta.

No obstante, y con carácter extraordinario, el Real Decreto 1975/2008, de 28 de noviembre (BOE 02-12-2008) introdujo una nueva disposición transitoria, la 10.ª, en el RIRPF que permitió una ampliación del plazo para la aplicación del saldo de las cuentas vivienda. En particular, la citada disposición transitoria prevé que en aquellos supuestos en los que el plazo de 4 años establecido para destinar el saldo de las cuentas vivienda a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual venció en el período transcurrido entre el 01-01-2008 y el 30-12-2010, se podría aplicar el citado saldo a dicha finalidad hasta el día 31-12-2010, sin que ello implicara la pérdida del derecho a la deducción por inversión en vivienda.

Ahora bien, la ampliación del plazo concedido para la aplicación del saldo de la cuenta vivienda a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, no implicó una ampliación del plazo durante el cual se podían depositar cantidades en dicha cuenta con derecho a deducción. Así lo dispone de forma expresa el apartado 2 de la DT 10.ª RIRPF al señalar que *"En ningún caso las cantidades que se depositen en las cuentas vivienda una vez que haya transcurrido el plazo de cuatro años desde su apertura darán derecho a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual"*. De esta forma, si un contribuyente hubiera abierto la cuenta vivienda el día 01-07-2006, no podría aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual por las cantidades que depositó en la cuenta vivienda a partir del 02-07-2010, aun cuando el plazo de que disponía para destinar la totalidad del saldo existente a 01-07-2010 a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual concluyó el 31-12-2010.

Por otra parte, debe señalarse que el plazo de cuatro años fijado para destinar el saldo de la cuenta vivienda a la primera adquisición o a la rehabilitación de la vivienda habitual se fija desde la fecha de apertura de la cuenta, con independencia de que, por aplicación del límite de cuantía de la base imponible, el contribuyente pudiera haber aplicado la deducción en los primeros años de existencia de la cuenta. En este sentido, un contribuyente que se abriera una cuenta vivienda el 31-12-2011 y que ni en 2011 ni en 2012 pudiera aplicar la deducción por ser su base imponible igual o superior a 24.107,20 €, dispondría de plazo hasta el 31-12-2015 para adquirir o rehabilitar la vivienda habitual si quisiera conservar las posibles deducciones que hubiera podido aplicar en 2013 y 2014 por las cantidades depositadas en la cuenta vivienda. No obstante, en un supuesto como el descrito lo aconsejable sería cancelar la cuenta vivienda abierta en 2011 y abrir una nueva en 2013.

Se entienden destinadas a la adquisición de la vivienda habitual, las cantidades satisfechas para la **construcción** de la misma, sea en su modalidad de autopromoción o en la de adquisición de vivienda en construcción. Por tanto, si por ejemplo con anterioridad al plazo de cuatro años, el contribuyente aplica el saldo de la cuenta vivienda a las entregas a cuenta efectuadas al promotor, se entenderá que ha cumplido el requisito de destinar el saldo de la misma a la adquisición de la vivienda habitual, aun cuando no se haya producido todavía la adquisición jurídica de la propiedad. En todo caso la aplicación de tales deducciones quedará condicionada a que las obras finalicen en el plazo de cuatro años desde el inicio de la inversión.

Debe destacarse que en el plazo máximo de cuatro años, debe aplicarse la totalidad del saldo existente el día en que se cumpla el citado plazo. Si en dicho momento no se aplicara la totalidad del saldo, se perdería el derecho a las deducciones practicadas por las cantidades no aplicadas, debiendo entenderse que dichas cantidades no se han aplicado (en el plazo exigido) a la adquisición de la vivienda y que en consecuencia, se ha dispuesto de ellas para un fin distinto de la adquisición, lo que provocaría que, conforme a lo dispuesto en el artículo 56.2.a) RIRPF, se entendieran dispuestas las primeras cantidades depositadas.

Ejemplo:

Un contribuyente abrió una cuenta vivienda para adquirir su primera vivienda habitual, el 31-12-2007, ingresando en ese momento la cantidad de 7.000 €. En los ejercicios siguientes, las cantidades anuales ingresadas en la cuenta han sido las siguientes:

- 2008: 9.000 €

- 2009: 9.000 €

- 2010 9.000 €

El 31-12-2011 celebra con una entidad promotora un contrato privado para la adquisición de una vivienda en construcción, entregando en dicho momento a la entidad promotora la cantidad de 25.000

€, los cuales se satisfacen con fondos de la cuenta vivienda. Con anterioridad a dicha fecha y durante el ejercicio 2011, había efectuado ingresos en la cuenta vivienda por un importe total de 6.000 €. La suma de las bases imponibles general y del ahorro del ejercicio 2011 asciende a 22.707,20 €.

Resultado:

La entrega de cantidades a cuenta al promotor se considera adquisición de vivienda a efectos del cómputo del plazo de materialización del saldo de la cuenta vivienda. Ahora bien, el plazo concluía el mismo día de la celebración del contrato y entrega de las cantidades, por lo que dicho día tendría que haber aplicado la totalidad del saldo existente en la cuenta vivienda que en ese momento era de 40.000 € (7.000 + 9.000 + 9.000 + 9.000 + 6.000). Como sólo ha aplicado del saldo total la cantidad de 25.000 €, se entiende que 15.000 € de las cantidades depositadas en la cuenta vivienda no se han destinado a la adquisición de la vivienda habitual. A tal efecto se entiende que las cantidades de las que se ha dispuesto para un fin distinto al de la adquisición de la vivienda habitual, son las primeras depositadas. Como consecuencia, perdería el derecho a la aplicación de las siguientes deducciones:

- 2007: 7.000 €
- 2008: 8.000 €
- TOTAL: 15.000 €

Por otra parte, en el ejercicio 2011 al ser la base imponible del mismo inferior a 24.107,20 €, tendría derecho a aplicar la deducción si bien conforme al artículo 68.1.1º LIRPF la base máxima de la misma sería:

Base máxima deducción 2011: $9.040 - 1,4125 (22.707,20 - 17.707,20) = 1.977,50$ €.

Al ser la base máxima de deducción inferior al importe de las cantidades depositadas en 2011 en la cuenta vivienda la base de deducción estaría constituida por aquella, es decir, 1.977,50 €.

El hecho de que parte de la cantidad depositada en 2011 no haya podido acogerse a la deducción por aplicación del límite de base máxima de deducción, no altera que se entienda que las cantidades no destinadas a la adquisición de la vivienda habitual fueron las primeras depositadas (ejercicios 2007 y 2008).

Aun cuando en el ejercicio 2011, ejercicio en el que parte de las cantidades depositadas en 2008 (1.000 €) y las depositadas en 2009 y 2010 se destinan a la adquisición de la vivienda habitual (en el presente caso a su construcción), el contribuyente no hubiera podido aplicar la deducción por inversión en vivienda por ser su base imponible superior a 24.107,20 €, no se perdería el derecho a las deducciones practicadas con anterioridad.

2. Base de deducción

La base de deducción en esta modalidad está constituida por las **cantidades depositadas** en la cuenta vivienda durante el ejercicio, sin perjuicio de la aplicación del límite de base máxima de deducción y del que pudiera resultar de la comprobación de la situación patrimonial del contribuyente.

Los **intereses** que se abonen por la entidad financiera por la cuenta vivienda y que se ingresen en la misma, también formarán parte de la base de deducción.

3. Cuantía de la deducción

En la modalidad de deducción por cantidades depositadas en cuentas vivienda, la cuantía de la deducción será el resultado de aplicar a la base de deducción el porcentaje del 7,5% para la deducción estatal y del fijado por la Comunidad Autónoma o, en su defecto, del 7,5% para el tramo autonómico.

4. Incumplimiento de los requisitos

El incumplimiento de los requisitos relacionados con la disposición de los saldos o con el plazo en que ha de materializarse la totalidad del saldo existente en la cuenta vivienda, determina la pérdida del derecho a las deducciones indebidamente practicadas. En concreto el artículo 56.2 RIRPF establece que se perderá el derecho a la deducción en los siguientes casos:

a) Cuando se disponga de cantidades depositadas en la cuenta vivienda para **finés distintos** de la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. En caso de disposición parcial se entenderá que las cantidades dispuestas son las primeras depositadas.

La prohibición de disposición para fines distintos de la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual afecta a la totalidad del saldo existente en la cuenta, con independencia de que, por aplicación del límite de base máxima de deducción o del que pudiera resultar de la comprobación de la situación patrimonial del contribuyente, existan cantidades depositadas en la cuenta que no se hayan podido beneficiar de la deducción. Por lo tanto, si por aplicación de algún límite no se puede practicar la deducción por la totalidad de las cantidades depositadas en la cuenta y el contribuyente dispusiera del importe que no se ha podido beneficiar de la deducción, la disposición parcial no se aplicaría a dicho importe en concreto, sino como establece la norma, a las primeras cantidades depositadas.

b) Cuando transcurran **cuatro años**, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya adquirido o rehabilitado la vivienda.

No obstante, y con carácter extraordinario, el Real Decreto 1975/2008, de 28 de noviembre (BOE 02-12-2008) introdujo una nueva disposición transitoria, la 10.ª, en el RIRPF que permitió una ampliación del plazo para la aplicación del saldo de las cuentas vivienda. En particular, la citada disposición transitoria prevé que en aquellos supuestos en los que el plazo de 4 años establecido para destinar el saldo de las cuentas vivienda a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual venció en el período transcurrido entre el 01-01-2008 y el 30-12-2010, se podría aplicar el citado saldo a dicha finalidad hasta el día 31-12-2010, sin que ello implicara la pérdida del derecho a la deducción por inversión en vivienda.

c) Cuando la posterior adquisición o rehabilitación de la vivienda no cumpla las **condiciones** que determinan el derecho a la **deducción** por ese concepto, sin tomar en consideración a estos efectos la cuantía de la base imponible del contribuyente correspondiente al período impositivo en que se adquiriera o rehabilite la vivienda o a los períodos impositivos posteriores. Una vez más debemos reiterar que el requisito de que la base imponible sea inferior a 24.107,20 € anuales para que proceda la aplicación de la deducción por cantidades depositadas en cuenta vivienda, debe analizarse individualmente en cada ejercicio, sin que el hecho de que dicho requisito se incumpla en períodos impositivos posteriores o en aquel en que se produzca la adquisición o rehabilitación de la vivienda, afecte a las deducciones practicadas en aquel o aquellos períodos en que el requisito sí se cumplió.

La pérdida del derecho a la deducción por incumplimiento de los requisitos exigidos conlleva la obligación del contribuyente de regularizar su situación tributaria, conforme a lo dispuesto en el artículo 59 RIRPF, reintegrando la totalidad de las cantidades indebidamente deducidas. Dicha regularización deberá practicarse en la declaración correspondiente al ejercicio en que se haya incumplido los requisitos, ingresando, además de las cuotas indebidamente deducidas, los correspondientes intereses de demora. No obstante, cuando el requisito incumplido es el relativo al plazo de cuatro años de que dispone el contribuyente para adquirir o rehabilitar la vivienda y dicha circunstancia es advertida por el propio contribuyente con anterioridad al transcurso de dicho plazo, puede efectuar la regularización con anterioridad, lo que le permitirá iniciar de nuevo la práctica de la deducción por cuenta vivienda a partir del ejercicio siguiente al último que haya sido objeto de regularización, por las cantidades que, a partir de dicho ejercicio, deposite en una nueva cuenta vivienda cuyo saldo deberá invertir dentro de los cuatro años siguientes a su apertura.

- En el supuesto de matrimonio en **régimen de gananciales**, cada cónyuge puede abrir una cuenta vivienda para la posterior adquisición de la vivienda habitual común, deduciendo cada cónyuge por el 50% de las cantidades depositadas en cada una de las cuentas (TEAC 27-01-2000).

- Las cantidades depositadas en una cuenta vivienda cuya finalidad sea la **rehabilitación** de la vivienda habitual del contribuyente, darán derecho a deducción por inversión en vivienda habitual (DGT 24-10-2000).

- Cuando un contribuyente es **propietario del 50%** de una vivienda habitual y trata de adquirir otra nueva en sustitución de la anterior, no resulta aplicable la deducción por cuenta vivienda, al no tratarse de un contribuyente que vaya a realizar su primera adquisición de vivienda habitual (DGT 18-02-2000).

- Podrá compatibilizarse la deducción por **cuenta vivienda** y por **construcción** de vivienda habitual hasta el momento en que el consultante adquiere la vivienda, circunstancia que en los supuestos de ejecución directa de la construcción por parte del contribuyente se entiende producida con la finalización de las obras y en los supuestos de entregas al promotor cuando, suscrito el contrato de compraventa, se realice la tradición o entrega de la cosa vendida (DGT 26-02-2001, 16-12-2003 y 30-03-2004).

- Contribuyente que destina el **saldo de la cuenta vivienda** al pago del préstamo hipotecario que grava una vivienda adquirida por su cónyuge con anterioridad al matrimonio, y que en la actualidad constituye la vivienda

habitual de ambos, siendo el régimen económico el de gananciales: al concurrir en ambos cónyuges los requisitos de titularidad y residencia habitual, cada uno podrá practicar la deducción por el 50% de los fondos gananciales aportados al pago de las cantidades aplazadas o amortizadas (en el supuesto de préstamos) (DGT 03-12-2002).

- El contribuyente podría **iniciar el pago a la promotora** en cualquier momento previo a finalizar el plazo de cuatro años exigido para invertir la totalidad de las aportaciones efectuadas en la cuenta vivienda. Teniendo que adquirir la vivienda dentro de los siguientes cuatro años al inicio de la inversión, esto es, tras el primer pago realizado al promotor (DGT 21-01-2003).

- Al efectuar dentro del año 2003, en una cuenta vivienda abierta en un año precedente, el **ingreso** de una determinada cuantía y, posteriormente, **retirar** dicha cuantía, se entenderá que la cantidad dispuesta no se corresponde con la previa inmediata ingresada sino con las primeras depositadas (DGT 30-03-2004).

- Respecto de la necesidad de regularizar las deducciones practicadas por las cantidades depositadas en la cuenta vivienda, dependerá del importe de las mensualidades que deba satisfacer hasta el momento en que venza el plazo de cuatro años desde la apertura de la cuenta vivienda. Esto es, si se destina la totalidad del importe restante en la cuenta vivienda (12.500 €), dentro de dicho plazo, al **pago de las mensualidades del préstamo hipotecario** con el que se ha financiado la adquisición de la vivienda se habrán cumplido los requisitos establecidos en el artículo 56 RIRPF y, por tanto, no habrá que regularizar las deducciones practicadas (DGT CV2576-07 de 30-11-2007).

- El saldo de una cuenta vivienda puede invertirse en una vivienda **en construcción o por construir** siempre que, en un futuro, constituya la primera vivienda habitual del contribuyente, conforme con los requisitos y plazos establecidos en la normativa del Impuesto. En este caso, las obras de construcción habrán de finalizar en un plazo no superior a los cuatro años desde el inicio de la inversión, inicio que se considera acaecido con el primer pago que efectúe el contribuyente por el cual practique la deducción, o por cualquier importe satisfecho procedente del saldo de su cuenta vivienda (DGT CV1582-08 de 28-07-2008 y CV2028-08 de 04-11-2008).

- Si finalmente decidieran adquirir una **vivienda distinta** a la que hacen referencia en la consulta, en la que han invertido parte de los saldos de sus respectivas cuentas vivienda, implicaría la pérdida del derecho a las deducciones en su día practicadas por las cantidades satisfechas por incumplimiento del requisito de adquisición, considerando su uso para fines diferentes (DGT CV2028-08 de 04-11-2008).

- En cualquiera de los casos de pérdida del derecho a la deducción el contribuyente estará obligado a regularizar su situación tributaria, conforme lo dispuesto en el artículo 59 RIRPF. No obstante, podrá optar, si prevé una posible y futura pérdida de su derecho, por **regularizar** su situación tributaria **con carácter voluntario** y de forma anticipada al momento en que vendría obligado a ello (DGT CV1607-09 de 07-07-2009).

- Dado que manifiesta que abrió la cuenta ahorro vivienda el 27-12-2005, la consultante tendrá de plazo hasta **31-12-2010** para destinar el saldo de dicha cuenta a la primera adquisición de su vivienda habitual. No obstante, las cantidades que deposite en la cuenta a partir de la finalización del plazo inicial de 4 años desde su apertura (27-12-2009) no darán derecho a la deducción (DGT CV1977-09 de 09-09-2009).

- El saldo de una cuenta vivienda puede invertirse en una **vivienda en construcción o por construir** (pudiendo consistir dicha inversión la aportación del saldo a una promotora) siempre que vaya a constituir, en un futuro, su primera vivienda habitual (DGT CV2265-09 de 08-10-2009).

- La regularización de su situación tributaria permitirá al contribuyente iniciar de nuevo la práctica de la deducción a partir del ejercicio siguiente al último que haya sido objeto de regularización, por las cantidades que, a partir de dicho ejercicio, deposite en una nueva cuenta vivienda cuyo saldo habrá de invertir en los fines legalmente establecidos dentro de los cuatro años posteriores a su apertura (DGT CV0343-10 de 23-02-2010).

- En el presente caso, dado que el consultante manifiesta que **abrió la cuenta vivienda el 20-12-2005**, el **plazo para aplicar su saldo** a los fines legalmente previstos (primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual) será **hasta 31-12-2010**, de acuerdo con la ampliación del plazo de cuentas vivienda prevista en la mencionada DT 10.ª RIRPF. No obstante, conforme el apartado segundo de dicha disposición transitoria, sólo darán **derecho a deducción** las **cantidades depositadas** en la cuenta vivienda dentro de los 4 años siguientes a la apertura de la misma, es decir, los depósitos realizados por el consultante **hasta el 20-12-2009** (DGT CV1042-10 de 18-05-2010 y CV1318-10 de 14-06-2010).

1-477 Obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad (art. 68.1.4.º LIRPF y art. 57 RIRPF)

Se trata de una modalidad de deducción especial que presenta características, requisitos y límites propios que la separan completamente de las otras tres modalidades de deducción ya estudiadas.

A partir del 01-01-2011, y sin perjuicio de la aplicación del régimen transitorio contemplado en la DT 18.^a LIRPF, la aplicación de esta modalidad de deducción queda igualmente limitada a aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 € anuales.

1. Obras e instalaciones que dan derecho a la deducción

Se entiende por obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad, las siguientes:

- a) Obras que impliquen una reforma del interior de la vivienda.
- b) Obras de modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la vía pública y la finca urbana, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico.
- c) Obras necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de la seguridad.

ATENCIÓN Las obras e instalaciones de adecuación deben ser certificadas por el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales (IMSERSO) u órgano competente de la Comunidad Autónoma en materia de valoración de minusvalías, como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de la persona con minusvalía.

2. Elementos subjetivos

Se puede aplicar la deducción por las cantidades satisfechas por la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual 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.

Los elementos subjetivos de esta modalidad de deducción son, por tanto, el discapacitado y el contribuyente que hace frente al coste de las obras e instalaciones, pudiendo o no coincidir en una misma persona ambas condiciones.

En cuanto a la **persona con discapacidad** conforme al artículo 60 LIRPF, se considera como tal a quien acredite un grado de minusvalía igual o superior al 33%.

La deducción se aplicará por el contribuyente que satisfaga el importe de las obras e instalaciones, pudiendo ser el propio discapacitado o su **cónyuge** un o **pariente**, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive que conviva con él.

ATENCIÓN Puede aplicar la deducción el contribuyente que satisfaga el importe de las obras e instalaciones, ya sea el propio discapacitado, su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él.

En todo caso se exige que la vivienda sobre la que se realicen las obras e instalaciones sea la vivienda habitual del discapacitado y en aquellos casos en que no coincida la persona del discapacitado con la de aquella que satisface el coste de las obras, ha de tratarse de la vivienda habitual tanto del discapacitado como del contribuyente que pretende aplicar la deducción.

No es necesario para aplicar la deducción que la vivienda se use en calidad de **propietario**. Se reconoce también el derecho a la aplicación de la deducción cuando la vivienda sobre la que se ejecuten las obras se use en calidad de **arrendatario, subarrendatario o usufructuario**.

Por otra parte, cuando se trate de obras de modificación de elementos comunes de un edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública o de obras necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad, se permite la aplicación de la deducción, además de a los contribuyentes anteriormente indicados, a aquellos que sean copropietarios del inmueble en que se encuentre la vivienda habitual del discapacitado. Está contemplando la norma el supuesto en el que se realizan determinadas obras en un edificio en régimen de propiedad horizontal en el que se encuentra la vivienda habitual del discapacitado, con la finalidad de facilitar el acceso a la misma o aumentar la seguridad, sufragando el coste de tales obras la comunidad de propietarios de dicho edificio.

ATENCIÓN Cuando se trate de determinadas obras de modificación de elementos comunes de un edificio, podrán aplicar la deducción los copropietarios del inmueble en que se encuentre la vivienda habitual del discapacitado, respecto del coste de tales obras que hayan sufragado.

3. Base de deducción

La base de deducción está constituida por las cantidades satisfechas por el contribuyente durante el ejercicio por las obras e instalaciones antes descritas.

Cuando las obras se satisfagan por la comunidad de propietarios y correspondan a las especificadas en el apartado anterior, la base de deducción para cada copropietario se establecerá en función de la proporción que a cada uno de ellos corresponda.

En caso de **financiación ajena** formará parte de la base de deducción tanto la amortización del capital como los intereses satisfechos.

La base máxima de deducción, independiente de la base máxima aplicable a las tres modalidades de deducción restantes, es la siguiente:

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 € anuales: 12.080 € anuales.
- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 € anuales: 12.080 € menos el resultado de multiplicar por 1,8875 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 € anuales.

4. Cuantía de la deducción

La cuantía de la deducción en cuota será el resultado de aplicar a la base de deducción el porcentaje señalado en la LIRPF, porcentaje que para la deducción estatal queda fijado en el 10%, mientras que para el tramo autonómico se establece el porcentaje del 10% en defecto del que pueda aprobar cada Comunidad Autónoma. Por tanto, en aquellas Comunidades que no hicieran uso de las facultades normativas reconocidas por la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, el porcentaje de deducción global, computada la deducción estatal y la autonómica, ascendería al 20% frente al 15% que se aplica a las tres restantes modalidades de deducción y que, con carácter general, también se aplicaba a esta modalidad en la normativa anterior.

La actual LIRPF además de establecer un porcentaje específico para esta modalidad de deducción, ha suprimido los porcentajes de deducción incrementados que contemplaba la anterior normativa en el supuesto de que se utilizara financiación ajena y se cumplieran determinados requisitos. Ahora bien, el hecho de que el porcentaje general de deducción haya pasado para esta modalidad del 15% al 20% ha determinado que no se prevea para la misma un régimen de compensación fiscal similar al contemplado en la DT 13.ª de la actual LIRPF para la modalidad de deducción por adquisición de la vivienda habitual.

ATENCIÓN A partir del ejercicio 2007 desaparece la aplicación de porcentajes incrementados de deducción por inversión en vivienda habitual en los supuestos de utilización de financiación ajena.

Ejemplo:

Un contribuyente adquirió en 2005 una vivienda habitual. En el ejercicio 2011 su hijo ha sufrido un accidente que le ha provocado una importante discapacidad. Con el fin de adaptar la vivienda a la discapacidad padecida por el hijo, ha realizado en 2011 obras en la vivienda que han sido certificadas por el IMSERSO en los términos exigidos por el RIRPF. El coste de las obras ha ascendido a 15.000 € y ha sido satisfecho en su totalidad en el presente ejercicio.

Además, por el préstamo hipotecario que se le concedió para la adquisición de la vivienda ha satisfecho en el ejercicio 2011 la cantidad de 7.000 €.

La suma de las bases imponibles general y del ahorro del ejercicio 2011 asciende a 20.000 €.

Resultado:

Se aplica independientemente la deducción por adquisición de vivienda habitual y la deducción por obras e instalaciones de adecuación a personas con discapacidad:

- Deducción estatal por adquisición de vivienda habitual:

Al haberse adquirido la vivienda habitual con anterioridad al 01-01-2011, resulta aplicable el régimen transitorio previsto en la DT 18.ª LIRPF, por lo que la base máxima de deducción será de 9.015 €, límite superior al importe de las cantidades destinadas a la adquisición durante el ejercicio.

1-478 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

- Base de deducción: 7.000 €.
- Cuantía de la deducción estatal y del tramo autonómico: $7.000 \times 15\% = 1.050$ €.

- Deducción por obras e instalaciones de adecuación por discapacitados:

No se cumplen los requisitos para la aplicación a tales obras del régimen transitorio previsto en la DT 18.^a LIRPF, por lo que rige el régimen de deducción vigente a partir de 1 de enero de 2011.

- Cantidades satisfechas en el ejercicio con derecho a deducción: 15.000 €.
- Base máxima de deducción: $12.080 - 1.8875 (20.000 - 17.707,20) = 7.752,34$ €.
- Cuantía total de la deducción estatal y autonómica: $7.752,34 \times 20\% = 1.550,47$ €.

TOTAL DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA ESTATAL Y TRAMO AUTONÓMICO: 2.600,47 €.

• **Comunidad de vecinos** que suprime barreras arquitectónicas y efectúa mejoras en las condiciones mínimas de habitabilidad y accesibilidad a las viviendas. Las **obras** han sido realizadas durante **2006** y **pagadas** empleando **financiación ajena**: a partir del período impositivo 2007, inclusive, podrán practicar la deducción por las cantidades que satisfagan, además de los contribuyentes afectados por la discapacidad, los copropietarios del inmueble, por los pagos efectuados en el año respectivo correspondientes a la devolución de la financiación ajena empleada en la realización de las obras de adecuación llevadas a cabo en el año 2006 (DGT CV0574-08 de 18-03-2008).

1-478 Régimen transitorio para viviendas adquiridas con anterioridad a 01-01-2011 (DT 18.^a LIRPF)

Tal y como venimos reiterando a lo largo de esta sección, la nueva redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011, con efectos a partir de 01-01-2011, ha supuesto una modificación sustancial en la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual. En particular las principales novedades que derivan de dicha modificación son las siguientes:

a) Se elimina la posibilidad de aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual para aquellos contribuyentes cuya base imponible sea igual o superior a 24.107,20 € anuales.

b) El límite máximo de inversión deducible que para las modalidades de adquisición y rehabilitación, ampliación y construcción y cuenta vivienda se fijaba en el régimen anterior en 9.015 € anuales, se sustituye por una base máxima de deducción que se cuantifica en 9.040 € anuales para aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 17.707,20 € anuales, y en una cantidad que se va reduciendo a medida que aumenta la base imponible, para aquellos otros cuya base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 €.

c) El límite máximo de inversión deducible que para la modalidad de obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad se fijaba en el régimen anterior en 12.020 € anuales, se sustituye por una base máxima de deducción que se cuantifica en 12.080 € anuales para aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 17.707,20 € anuales, y en una cantidad que se va reduciendo a medida que aumenta la base imponible, para aquellos otros cuya base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 €.

La aplicación de tales novedades a los contribuyentes que adquirieron su vivienda habitual con anterioridad a la introducción de las mismas supondría, bien la total exclusión de un número importante de contribuyentes que venían aplicando la deducción, bien la reducción de forma considerable de la base de deducción por la que podrían beneficiarse del incentivo fiscal. Es por ello que, tal y como señala el Preámbulo de la LPGE 2011, "*con objeto de no perjudicar a aquellos contribuyentes que adquieran su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2011, se establece un régimen transitorio respetuoso con las expectativas en materia de deducción por inversión en vivienda habitual de quienes comprometieron su inversión en vivienda con anterioridad a la introducción de las nuevas limitaciones*".

Dicho régimen transitorio queda regulado en la nueva DT 18.^a LIRPF que se introduce por la propia LPGE 2011 y de forma resumida se puede decir que pretende mantener el régimen vigente a 31-12-2010 para todos aquellos contribuyentes que adquirieron su vivienda habitual o iniciaron su inversión con anterioridad a 01-01-2011, salvo que el régimen resultante de la nueva redacción les resulte más beneficioso.

Para su análisis, y manteniendo el esquema desarrollado en la presente sección, vamos a diferenciar entre las distintas modalidades de deducción por inversión en vivienda habitual que se contemplan en el artículo 68.1 LIRPF si bien como elemento común a todas ellas se puede señalar que, cuando se cumplan los requisitos que para cada una se especificará, el régimen transitorio se limita a eliminar el requisito de cuantía de la base imponible que incorpora la LPGE 2011 y a mantener el límite máximo de inversión que se establecía en la redacción vigente a 31-12-2010. De esta forma, los contribuyentes a los que resulte aplicable el régimen transitorio podrán practicar la deducción por inversión en vivienda habitual en idénticas condiciones que lo venían haciendo con anterioridad a 2011.

También como elemento común a las distintas modalidades de deducción se puede señalar que la aplicación del régimen transitorio en un determinado ejercicio no impide la aplicación del régimen vigente a partir de 01-01-2011 en uno posterior cuando este régimen resulte más favorable y a la inversa. Por tanto, el contribuyente deberá analizar en cada ejercicio de forma individualizada si procede la aplicación del régimen transitorio previsto en la DT 18.^a LIRPF, o si por el contrario procede aplicar el artículo 68.1 LIRPF en la redacción dada al mismo por la LPGE 2011.

1. Adquisición o rehabilitación.

El régimen transitorio resultará aplicable cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que se trate de contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 €. Para aquellos contribuyentes cuya base imponible sea igual o inferior a la citada cantidad no se contempla la aplicación del régimen transitorio ya que la redacción vigente a partir de 01-01-2011 les resulta más favorable.

b) Tratándose de adquisición de la vivienda habitual, que la misma se haya producido con anterioridad a 01-01-2011. La aplicación del régimen transitorio requerirá que con anterioridad a dicha fecha se haya adquirido jurídicamente el pleno dominio de la vivienda habitual lo que exigirá, conforme a la teoría del título y el modo que prima en nuestro ordenamiento, que junto al documento de adquisición, se haya producido la tradición o entrega del inmueble.

En principio, el otorgamiento de la escritura pública equivaldrá a la entrega de las llaves, por lo que será la fecha de ésta la que determinará el momento en que se produce la adquisición de la vivienda. No obstante, el contribuyente podría probar que con anterioridad al otorgamiento de la escritura se produjo la puesta en poder y disposición del inmueble en cuyo caso se entendería producida la adquisición a partir del momento en que se acreditara tal hecho. Así, por ejemplo, si el contribuyente acredita la adquisición del inmueble mediante documento privado firmado con anterioridad a 2011 y que el inmueble se le entregó también con anterioridad (por ejemplo: a través de los correspondientes contratos de suministro como agua, luz, teléfono, etc.), aun cuando la escritura pública se otorga en 2011, resultaría de aplicación el régimen transitorio.

Por el contrario, la mera celebración del contrato con anterioridad a 2011 sin que se produzca la entrega del inmueble, no permitiría la aplicación del régimen transitorio, aun cuando en el momento de celebrarse el contrato se hubiera entregado cantidades a cuenta (arras o señal).

ATENCIÓN La aplicación del régimen transitorio requerirá que la adquisición jurídica de la vivienda habitual se produzca con anterioridad a 01-01-2011.

c) En el caso de obras de rehabilitación de la vivienda habitual se exige:

- Que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 01-01-2011. De la dicción literal del precepto se deduce que no es necesario que las obras hubieran empezado antes de la fecha indicada, siendo suficiente que se hubieran realizado pagos a cuenta de las mismas, sin que por otra parte se establezca una cuantía mínima para que dichos pagos permitan la aplicación del régimen transitorio. Asimismo, al no vincularse la aplicación del régimen transitorio al inicio de las obras, sino a la realización de pagos a cuenta de las mismas, en el supuesto de que se hubieran iniciado las obras con anterioridad a 01-01-2011 pero no se hubiera satisfecho a dicha fecha cantidad alguna, no procederá la aplicación del régimen transitorio.

- Que las obras de rehabilitación estén terminadas antes del 01-01-2015.

ATENCIÓN La aplicación del régimen transitorio requerirá que se hayan satisfecho cantidades por las obras de rehabilitación con anterioridad a 01-01-2011 y que las citadas obras terminen antes del 01-01-2015.

La aplicación del régimen transitorio implicará que la base máxima de deducción por inversión en vivienda habitual será de 9.015 € anuales siempre que la base imponible del contribuyente sea superior a 17.724,90 € y aunque ésta sea igual o superior a 24.107,20 €.

2. Construcción o ampliación.

En la modalidad de construcción o ampliación de la vivienda habitual la aplicación del régimen transitorio exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que se trate de contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 €. Por los mismos motivos anteriormente expuestos no resulta aplicable el régimen transitorio a aquellos contribuyentes cuya base imponible sea igual o inferior a la citada cantidad.

b) En el caso de obras de ampliación de la vivienda habitual se exige:

- Que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 01-01-2011, siendo trasladables en este punto los comentarios realizados respecto del cumplimiento de este requisito para las obras de rehabilitación de la vivienda habitual.

- Que las obras de ampliación estén terminadas antes del 01-01-2015.

ATENCIÓN La aplicación del régimen transitorio requerirá que se hayan satisfecho cantidades por las obras de ampliación con anterioridad a 01-01-2011 y que las citadas obras terminen antes del 01-01-2015.

c) Respecto a la construcción de la vivienda habitual la aplicación del régimen transitorio requiere que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 01-01-2011 para la construcción de la vivienda. Tal y como indicamos al analizar la deducción por construcción de la vivienda habitual (Ver comentario relacionado 1-475), dentro del concepto de construcción el RIRPF distingue dos supuestos:

- Autopromoción, en el que el contribuyente interviene como promotor de su propia vivienda, adquiriendo el terreno y sufragando los gastos de ejecución de las obras. Al igual que en el caso de las obras de ampliación o rehabilitación de la vivienda habitual, la norma no exige en el caso de construcción que se hayan iniciado las obras con anterioridad a 01-01-2011, sino que se hayan satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha. Ello plantea la duda de si la mera adquisición del terreno con anterioridad a 01-01-2011 satisfaciendo, al menos, parte del precio pero sin abonar cantidad alguna a cuenta de las obras a realizar sobre el mismo, permite o no la aplicación del régimen transitorio. En principio entendemos que la adquisición del terreno constituye parte de la construcción de la vivienda habitual y que en consecuencia, en la medida en que se hubiera satisfecho alguna cantidad para dicha adquisición, procederá la aplicación del régimen transitorio. Por el contrario, no se plantean dudas respecto de la aplicación del régimen transitorio cuando las cantidades satisfechas antes del 01-01-2011 corresponden a las obras a realizar, con independencia del inicio efectivo de las mismas antes de dicha fecha, como podría suceder en el supuesto de que los pagos realizados correspondieran al proyecto elaborado por el arquitecto, licencia de obras, estudios geotécnicos, trámites administrativos, etc.

- Adquisición a un promotor de una vivienda en construcción, efectuando al mismo la entrega de cantidades a cuenta durante el período de construcción. En este supuesto, la aplicación del régimen transitorio simplemente exige que se haya satisfecho alguna cantidad al promotor, por mínima que sea, con anterioridad a 01-01-2011.

Si conforme a lo indicado anteriormente el contribuyente tiene derecho a aplicar el régimen transitorio previsto en la DT 18.ª LIRPF, dicho régimen resultará aplicable tanto durante el período en que la modalidad de deducción aplicable es la de construcción de la vivienda habitual, como a partir del momento en que, por producirse la entrega de la obra ya terminada o del inmueble por parte del promotor, empiece a aplicarse la modalidad de deducción por adquisición de la vivienda habitual.

En cualquier caso, la aplicación no ya del régimen transitorio, sino de la deducción por inversión en vivienda habitual, quedará condicionada al cumplimiento de los requisitos exigidos por la LIRPF y el RIRPF, en particular y respecto de la construcción, que la ejecución de las obras finalice en el plazo de cuatro años desde el inicio de la inversión.

ATENCIÓN La aplicación del régimen transitorio requerirá que se hayan satisfecho cantidades para la construcción de la vivienda habitual con anterioridad a 01-01-2011.

La aplicación del régimen transitorio implicará que la base máxima de deducción por inversión en vivienda habitual será de 9.015 € anuales siempre que la base imponible del contribuyente sea superior a 17.724,90 € y aunque ésta sea igual o superior a 24.107,20 € y ello, tal y como se ha indicado anteriormente, tanto durante la construcción del inmueble como cuando, una vez adquirido jurídicamente, se aplique la modalidad de deducción por adquisición de la vivienda habitual.

ATENCIÓN Cuando proceda la aplicación del régimen transitorio a la modalidad de deducción por construcción de la vivienda habitual, dicho régimen será igualmente aplicable a la modalidad de adquisición de esa misma vivienda habitual.

3. Cuenta vivienda.

El régimen transitorio previsto en la disposición transitoria decimoctava para la modalidad de deducción por cuenta vivienda resulta bastante menos generoso que el contemplado para el resto de modalidades de deducción por inversión en vivienda habitual. En este sentido, el hecho de que la apertura de la cuenta vivienda se haya producido con anterioridad a 01-01-2011 no va a permitir disfrutar del régimen transitorio ni a las cantidades que se puedan depositar en dicha cuenta vivienda a partir de la fecha indicada, ni a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual que en parte se financie con las cantidades previamente depositadas en la cuenta vivienda.

Como consecuencia, las cantidades depositadas en una cuenta vivienda a partir de 01-01-2011, únicamente generarán derecho a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda cuando el contribuyente tenga una base imponible inferior a 24.107,20 €, aún cuando la cuenta se hubiera abierto con anterioridad. Asimismo, la base máxima de deducción en tales supuestos será la prevista en el artículo 68.1.1º LIRPF según la redacción dada al mismo por la LPGE 2011. De la misma forma, cuando se adquiera o se rehabilite una vivienda y parte del precio de adquisición o de la rehabilitación se satisfaga con fondos depositados en una cuenta vivienda aperturada con anterioridad a 01-01-2011, la deducción por adquisición o rehabilitación de dicha vivienda habitual se registrará por el régimen vigente a partir de 01-01-2011.

Al analizar la modalidad de deducción por cuenta vivienda (Ver comentario relacionado 1-476) indicamos que el límite de base imponible para la aplicación de la deducción vigente a partir de 01-01-2011 resulta plenamente aplicable a esta modalidad y que el cumplimiento de dicho límite debe analizarse individualmente en cada ejercicio sin que el mismo afecte a otros ejercicios. Es decir, cuando se depositan cantidades en una cuenta vivienda durante varios ejercicios, en aquellos en los que la base imponible del contribuyente sea inferior a 24.107,20 € y se cumplan los restantes requisitos exigidos, el contribuyente podrá aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual, y ello con independencia de que en otros ejercicios no pueda hacerlo por superar dicho límite, incluso cuando tal hecho se produzca en el ejercicio en el que se adquiere o rehabilita la vivienda habitual aplicando las cantidades previamente depositadas en la cuenta vivienda.

Con el fin de aclarar la aplicación de la regla que acabamos de exponer a las cuentas vivienda abiertas con anterioridad al 01-01-2011, el apartado 4 de la DT 18.^a LIRPF establece que aún cuando a partir de 2011 la base imponible sea superior a 24.107,20 € anuales, no se perderá el derecho a las deducciones practicadas con anterioridad a 01-01-2011 por las cantidades depositadas en cuentas vivienda, siempre que tales cantidades se destinen exclusivamente a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en los términos establecidos en el RIRPF. A ello queda limitado el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria decimoctava para las cuentas vivienda, es decir, a mantener el derecho a las deducciones practicadas con anterioridad a 2011 aún cuando a partir de dicho ejercicio se supere el límite de base imponible previsto en la nueva redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011.

ATENCIÓN La deducción por cantidades depositadas en cuentas vivienda a partir del 01-01-2011 se registrará por la redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011 aún cuando la cuenta se hubiera abierto con anterioridad a dicha fecha. No obstante, las deducciones que se hubieran podido practicar con anterioridad a 2011 no se perderán por el hecho de que a partir de dicho ejercicio la base imponible del contribuyente sea superior a 24.107,20 € anuales.

4. Obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad.

Para la modalidad de deducción por obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad, la aplicación del régimen transitorio previsto en la disposición transitoria decimoctava requiere el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) Que se trate de contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.738,99 € anuales. De esta forma se garantiza que la aplicación del régimen transitorio quede limitada a aquellos contribuyentes para los que el régimen anterior resulta más favorable que el vigente a partir de 01-01-2011.

b) Que se hubieran satisfecho cantidades para la realización de las obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 01-01-2011. Una vez más y de la misma forma que para las obras de ampliación o rehabilitación debemos destacar que la aplicación del régimen transitorio no se vincula al inicio de las obras con anterioridad a la fecha indicada, sino a que se satisfagan cantidades para su realización, remitiéndonos nuevamente a los comentarios formulados al respecto en relación con las obras de rehabilitación.

c) Que las obras o instalaciones estén terminadas antes de 01-01-2015.

La aplicación del régimen transitorio implicará que la base máxima de deducción por inversión en vivienda habitual será de 12.020 € anuales siempre que la base imponible del contribuyente sea superior a 17.724,90 € y aunque ésta sea igual o superior a 24.107.20 €.

Finalmente conviene precisar que la modalidad de deducción por obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad es compatible, respecto de la misma vivienda, con la modalidad de adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. No obstante la aplicación del régimen transitorio a una u otra modalidad de deducción deberá analizarse de manera individualizada por lo que el hecho de que dicho régimen resulte aplicable a la modalidad de deducción por adquisición o rehabilitación no implicará su aplicación a la modalidad de obras de adecuación, siendo necesario para ésta última que se cumplan los requisitos que se acaban de exponer.

5. Límite máximo de inversión deducible.

Un último aspecto contempla el apartado 3 de la disposición transitoria decimoctava respecto de la aplicación del régimen transitorio que en la misma se regula: en ningún caso la base de 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 68.1.1.º y 4.º LIRPF en su redacción vigente a 31-12-2010.

Al respecto conviene recordar que para las modalidades de deducción por adquisición o rehabilitación y construcción o ampliación, la base máxima conjunta de deducción se establecía en 9.015 € anuales. Dicho límite resultaba igualmente aplicable junto con las modalidades indicadas, a la modalidad de deducción por cantidades depositadas en cuentas vivienda si bien únicamente cabe la posibilidad de que coexistan en el régimen transitorio las dos modalidades inicialmente indicadas ya que como se ha señalado anteriormente, respecto a la modalidad de cuenta vivienda, el régimen transitorio solo extiende sus efectos a las deducciones practicadas con anterioridad a 2011 sin que en ningún caso resulte de aplicación a las cantidades depositadas a partir de dicho ejercicio.

En cuanto a la modalidad de deducción por obras de adecuación de la vivienda por personas con discapacidad, la base máxima de deducción se fijaba en 12.020 € anuales, siendo dicho límite independiente del límite de 9.015 € establecido para las restantes modalidades de deducción por inversión en vivienda habitual.

Del precepto se deduce con claridad que cuando un contribuyente aplique en un mismo ejercicio el régimen transitorio a dos modalidades de deducción por inversión en vivienda habitual, la base máxima de deducción deberá respetar los límites establecidos en la redacción vigente a 31-12-2010. De esta forma, un contribuyente que generara en el mismo ejercicio el derecho a la aplicación de la deducción en su modalidad de adquisición y, además, en la de ampliación, no podría aplicar la deducción por un importe superior a los 9.015 € por ambas modalidades de deducción. Si concurriera por ejemplo la modalidad de adquisición con la de obras de adecuación por discapacidad, por la primera de ellas no podría superar la base de deducción los 9.015 €, mientras que por la segunda debería respetar el límite de 12.020 €, siendo ambos límites, como se ha señalado anteriormente, compatibles.

Sin embargo entendemos que la norma va más allá, aclarando que cuando un mismo contribuyente aplique dos modalidades de deducción, resultando a una de ellas aplicable el régimen transitorio pero no a la otra, también en tales supuestos, la base máxima de deducción será la prevista en la redacción vigente a 31-12-2010. Si tenemos en cuenta que el régimen transitorio sólo está previsto para aquellos contribuyentes a los que el mismo resulta más favorable que el régimen vigente desde 01-01-2011, es decir, para aquellos contribuyentes cuya base máxima de deducción conforme a éste último es inferior a 9.015 € anuales, parece claro que lo que la norma está impidiendo es que por la aplicación conjunta del régimen transitorio a una de las modalidades, y del régimen vigente a partir de 2011 a la otra, se pueda superar el límite máximo de inversión deducible que se contemplaba en el régimen anterior. Sería el caso, por ejemplo, de un contribuyente que hubiera adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 2011 y que durante este último ejercicio, además de efectuar pagos por dicha adquisición, realizara obras de ampliación que generaran el derecho a la aplicación de la deducción. Mientras que la modalidad de adquisición podría aplicar el régimen transitorio, la modalidad de ampliación se regiría por la redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011 si bien, en todo caso, la base máxima de deducción conjunta para ambas modalidades sería 9.015 €.

Ejemplo 1:

Un contribuyente adquirió en 2005 una vivienda habitual financiando parte del precio de adquisición mediante un préstamo hipotecario del que en el ejercicio 2011 ha satisfecho la cantidad de 4.000 € en

concepto de amortización de capital e intereses. Además, en el ejercicio 2011 ha realizado obras de ampliación en la citada vivienda que cumplen los requisitos para la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual y cuyo importe ha ascendido a 12.000 € que se han satisfecho en su integridad en 2011.

La suma de las bases imponibles general y del ahorro del ejercicio 2011 asciende a 20.000 €.

Resultado 1:

En el ejercicio 2011 el contribuyente tiene derecho a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual en dos modalidades:

- a) Por adquisición de la vivienda habitual.
- b) Por ampliación de la vivienda habitual.

a) Modalidad de adquisición de la vivienda habitual.

Al haber adquirido la vivienda habitual con anterioridad a 01-01-2011, por la modalidad de deducción por adquisición de la vivienda habitual puede aplicar el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria decimoctava LIRPF. Ello supone que el límite máximo de inversión deducible para dicha modalidad es de 9.015 €, superior al importe satisfecho durante el ejercicio que asciende a 4.000 €. Por tanto, la base máxima de deducción por esta modalidad en el ejercicio 2011 sería de 4.000 €.

- Base deducción 2011 por adquisición vivienda habitual: 4.000 €.

b) Modalidad de ampliación de la vivienda habitual.

Al haberse satisfecho el importe total de las obras de ampliación en el ejercicio 2011, a la modalidad de deducción por ampliación de la vivienda habitual le resulta aplicable la redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011.

Por tanto y al ser la base imponible del ejercicio 20.000 €, la base máxima de deducción para esta modalidad sería la siguiente:

- Base deducción 2011 por ampliación vivienda habitual: $9.040 - 1,4125 (20.000 - 17.707,20) = 5.801,42$ €.

Base deducción por adquisición: 4.000 €

Base deducción por ampliación: 5.801,42 €

Base total deducción por inversión vivienda: 9.801,42 €

Dado que la suma de las bases de deducción por adquisición y por ampliación es superior a 9.015 €, se aplica este último límite.

Base de deducción por inversión en vivienda habitual: 9.015 €

- Cuantía de la deducción estatal y del tramo autonómico: $9.015 \times 15\% = 1.352,25$ €.

Ejemplo 2:

Mismo enunciado que el ejemplo anterior pero las cantidades satisfechas en el ejercicio 2011 por el préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de la vivienda habitual ascienden a 2.000 €.

Resultado 2:

En el ejercicio 2011 el contribuyente tiene derecho a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual en dos modalidades:

- a) Por adquisición de la vivienda habitual.
- b) Por ampliación de la vivienda habitual.

a) Modalidad de adquisición de la vivienda habitual.

Al haber adquirido la vivienda habitual con anterioridad a 01-01-2011, por la modalidad de deducción por adquisición de la vivienda habitual puede aplicar el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria decimoctava LIRPF. Ello supone que el límite máximo de inversión deducible para dicha modalidad es de 9.015 €, superior al importe satisfecho durante el ejercicio que asciende a 2.000 €. Por tanto, la base máxima de deducción por esta modalidad en el ejercicio 2011 sería de 2.000 €.

b) Modalidad de ampliación de la vivienda habitual.

Al haberse satisfecho el importe total de las obras de ampliación en el ejercicio 2011, a la modalidad de deducción por ampliación de la vivienda habitual le resulta aplicable la redacción dada al artículo 68.1 LIRPF por la LPGE 2011.

Por tanto y al ser la base imponible del ejercicio 20.000 €, la base máxima de deducción para esta modalidad sería la siguiente:

- Base deducción 2011 por ampliación vivienda habitual: $9.040 - 1,4125 (20.000 - 17.707,20) = 5.801,42$ €.

Base deducción por adquisición: 2.000 €

Base deducción por ampliación: 5.801,42 €

Base total deducción por inversión vivienda: 7.801,42 €

Dado que la suma de las bases de deducción por adquisición y por ampliación es inferior a 9.015 €, la base de deducción estará constituida por la suma de ambas partidas.

- Base de deducción por inversión en vivienda habitual: 7.801,42 €

• Cuantía de la deducción estatal y del tramo autonómico: $7.801,42 \times 15\% = 1.170,21$ €.

Sección 3. DEDUCCIONES EN ACTIVIDADES ECONÓMICAS

1-479 Contribuyentes que pueden aplicarlas (art. 68.2 LIRPF)

Los contribuyentes por IRPF que realicen actividades económicas podrán beneficiarse de los incentivos y estímulos a la inversión empresarial que se establezcan en la normativa del **Impuesto sobre Sociedades**, con igualdad de porcentajes y límites de deducción, por lo que en cuanto al análisis de los incentivos aplicables en el ejercicio 2011 nos remitimos a la Parte 3.ª de esta obra en la que se abordan las deducciones en cuota aplicables en el Impuesto sobre Sociedades (Ver comentario relacionado 3-158 y ss.).

No obstante, no podrán aplicar la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios prevista en el artículo 42 TRLIS.

La actual LIRPF (DD 2.ª y DF 2.ª, apartados 14 y 17) introdujo importantes modificaciones en la regulación de las deducciones en cuota aplicables en el Impuesto sobre Sociedades que, dada la remisión que efectúa a la normativa reguladora del Impuesto sobre Sociedades, van a encontrar plena aplicación en el ámbito del IRPF.

Los incentivos fiscales previstos en la normativa reguladora del Impuesto sobre Sociedades son aplicables en principio, exclusivamente a los contribuyentes que determinen el rendimiento neto de su actividad económica en régimen de **estimación directa**, normal o simplificada. Únicamente cuando de forma expresa se establezca, los incentivos serán igualmente aplicables a los contribuyentes en régimen de estimación objetiva.

Actualmente, el único incentivo fiscal cuya aplicación se permite a los contribuyentes en **estimación objetiva** es la deducción para el fomento de las tecnologías de la información y la comunicación, prevista en el artículo 36 TRLIS. Como especialidad en la aplicación de dicha deducción por los contribuyentes en régimen de estimación objetiva, se establece que el límite máximo de la base de deducción será el rendimiento neto de actividades económicas determinado en dicho régimen.

1-480 Cuota sobre la que se aplican los límites máximos de deducción (art. 69.2 LIRPF)

Los límites máximos de deducción fijados para las distintas modalidades de deducción por inversión, vienen establecidos bien en el TRLIS, bien en la norma especial que regula el incentivo fiscal en particular.

Los citados límites, fijados en forma de porcentaje, se aplican en el IRPF sobre la cuota que resulte de minorar la suma de las cuotas íntegras estatal y autonómica o complementaria en el importe de las deducciones por inversión en vivienda habitual (tanto estatal como autonómica) y por actuaciones para la protección y difusión del Patrimonio Histórico Español y de las ciudades, conjuntos y bienes declarados Patrimonio Mundial.

En cuanto al régimen transitorio establecido para las deducciones por actividades económicas generadas con anterioridad a 2002 y no aplicadas por insuficiencia de cuota nos remitimos al epígrafe correspondiente de la sección 1 de este capítulo (Ver comentario relacionado 1-462).

Sección 4. DEDUCCIÓN POR DONATIVOS

1-481 Deducciones por donativos en el IRPF (art. 68.3 LIRPF)

La deducción por donativos aparece regulada en el apartado 3 del artículo 68 LIRPF, que distingue dos tipos de deducciones por donativos:

a) Las previstas en la Ley 49/2002, de régimen fiscal de las **entidades** sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo (**Ley del Mecenazgo**), a las que deben añadirse las **organizaciones no gubernamentales de cooperación al desarrollo** reguladas en la Ley 23/1998. El mismo régimen resultará aplicable a las donaciones efectuadas a los partidos políticos en los términos previstos en el artículo 4.º de la Ley Orgánica 8/2007, sobre financiación de los partidos políticos.

b) El 10% de las cantidades donadas a fundaciones legalmente reconocidas que rindan cuentas al órgano de protectorado correspondiente, así como a las asociaciones declaradas de utilidad pública, cuando no resulte aplicable a las mismas el régimen fiscal especial previsto en la Ley del Mecenazgo.

La segunda modalidad de deducción por donativos señalada no presenta más particularidad, al margen del porcentaje de deducción aplicable, que el hecho de que únicamente generan derecho a su aplicación la donación de cantidades en metálico, no la de bienes o derechos, por lo que vamos a desarrollar en los siguientes epígrafes de esta Sección, los distintos aspectos relacionados con la deducción por donativos efectuados a entidades a la que resulta de aplicación la Ley del Mecenazgo.

ATENCIÓN Cuando las donaciones se efectúen a fundaciones o asociaciones de utilidad pública a las que no resulte aplicable la Ley del Mecenazgo, únicamente generan derecho a la deducción la donación de cantidades en metálico, no la de bienes o derechos.

• Para tener derecho a la aplicación de la deducción por los **donativos efectuados a una asociación constituida en el extranjero**, será necesario que:

- Haya sido declarada de utilidad pública con arreglo a la legislación española sobre la materia (Leyes de Fundaciones o de Asociaciones).
- O bien, se trate de una fundación extranjera con delegación inscrita en el Registro de Fundaciones.

En caso de darse cualquiera de estas circunstancias, el porcentaje de deducción será del 10% de las cantidades donadas, teniendo en cuenta el límite del 10% de la base liquidable del contribuyente, previsto en el artículo 69.1 de la Ley 35/2006 (DGT CV2184-08 de 19-11-2008 y CV1290-10 de 8-06-2010).

• La práctica de la deducción por donativos corresponderá por mitad a cada cónyuge al efectuarse los donativos con **dinero ganancial** (DGT CV1414-10 de 23-06-2010).

1-482 Entidades beneficiarias del mecenazgo (art. 16 y DA 5.ª, 6.ª, 7.ª, 8.ª, 9.ª y 10.ª Ley 49/2002 del Mecenazgo)

Las entidades beneficiarias del mecenazgo y, en consecuencia, aquéllas a las que han de efectuarse las donaciones para la aplicación de la deducción prevista en el artículo 68.3.a) LIRPF son las siguientes:

a) Entidades sin fines lucrativos a las que sea de aplicación el régimen fiscal establecido en el Título II de la propia Ley del Mecenazgo, que según el artículo 2 serán las siguientes siempre que cumplan determinados requisitos:

1. Fundaciones.
2. Asociaciones declaradas de utilidad pública.
3. Organizaciones no gubernamentales de desarrollo a que se refiere la Ley 23/1998, siempre que tengan la forma jurídica de fundación o asociación.
4. Delegaciones de fundaciones extranjeras inscritas en el Registro de Fundaciones.
5. Federaciones deportivas españolas, federaciones deportivas territoriales de ámbito autonómico integradas en aquéllas, el Comité Olímpico Español y el Comité Paralímpico Español.
6. Federaciones y asociaciones de las entidades sin fines lucrativos relacionadas en los números anteriores.

b) El Estado, las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, así como los Organismos autónomos del Estado y las entidades autónomas de carácter análogo de las Comunidades Autónomas y de las Entidades Locales.

c) Las universidades públicas y los colegios mayores adscritos a las mismas.

d) El Instituto Cervantes, el Instituto Ramón Llull y las demás instituciones con fines análogos de las Comunidades Autónomas con lengua oficial propia.

e) Cruz Roja Española.

f) Organización Nacional de Ciegos Españoles.

g) Obra Pía de los Santos Lugares.

h) Los consorcios Casa de América, Casa Asia, "Institut Europeu de la Mediterrània" y Museo Nacional de Arte de Cataluña.

i) Fundaciones propias entidades religiosas inscritas en el Registro de entidades Religiosas que cumplan los requisitos de las entidades sin fines lucrativos establecidos en la Ley 49/2002.

j) Entidades de la Iglesia Católica contempladas en los artículos IV y V del Acuerdo sobre Asuntos Económicos entre el Estado español y la Santa Sede, y las igualmente existentes en los acuerdos de cooperación del Estado español con otras iglesias, confesiones y comunidades religiosas, que tengan suscritos acuerdos de cooperación con el Estado español.

• **Entidad religiosa** inscrita en el Registro General de Entidades Religiosas del Ministerio de Justicia: en la medida que la entidad consultante no tenga suscrito acuerdo de Cooperación con el Estado español en los términos indicados en la DA 9.ª Ley 49/2002, y dado que tampoco es una fundación de una entidad religiosa, la misma no tendrá la consideración de entidad beneficiaria del mecenazgo. Dado que la consultante no está amparada en el ámbito de aplicación de la Ley 49/2002, ni se trata de una fundación o asociación declarada de utilidad pública, los contribuyentes del IRPF no podrán aplicar ninguna deducción por las aportaciones o donativos que realicen (DGT CV 23-06-2005).

k) Instituto de España y Reales Academias integradas en el mismo, así como instituciones de las Comunidades Autónomas con lengua oficial propia que tengan fines análogos a los de la Real Academia Española.

l) Las entidades sin fines lucrativos constituidas con motivo de la Copa América 2007 por la entidad organizadora, o por los equipos participantes, tendrán durante la celebración del acontecimiento la consideración de entidades beneficiarias del mecenazgo (artículo 14 Real Decreto 2146/2004, de 5 de noviembre, por el que se desarrollan las medidas para atender los compromisos derivados de la celebración de la XXXII edición de la Copa del América en la ciudad de Valencia).

m) El Museo Nacional del Prado.

A las anteriores cabría añadir las **organizaciones no gubernamentales de desarrollo** que cumplan los requisitos previstos en la Ley 23/1998 conforme a lo dispuesto en el artículo 35.4 de la citada Ley y en la DA 17.ª Ley del Mecenazgo.

Asimismo, la Ley Orgánica 8/2007, de 4 de julio, sobre financiación de los partidos políticos prevé, en su artículo 12.Dos, la aplicación de las deducciones previstas en la Ley 49/2002 a las donaciones efectuadas a los partidos políticos en los términos previstos en el artículo 4.º de la propia LO 8/2007. Teniendo en cuenta que la citada Ley Orgánica ha entrado en vigor el 06-07-2007, la deducción únicamente resultará aplicable a las donaciones que, cumpliendo los requisitos exigidos en el citado artículo 4.º, se realicen a partir de la fecha indicada.

ATENCIÓN Están expresamente excluidas de la consideración de entidades beneficiarias del mecenazgo, las entidades benéficas de construcción constituidas al amparo del artículo 5 de la Ley de 15 de julio de 1954.

1-483 Donativos que dan derecho a deducción (art. 17 Ley del Mecenazgo)

Los donativos, donaciones y aportaciones realizados a las entidades relacionadas en el apartado anterior que dan derecho a la aplicación de la deducción son los siguientes:

- a) **Donativos y donaciones dinerarias, de bienes o de derechos.**
- b) **Cuotas de afiliación** a asociaciones que no se correspondan con el derecho a percibir una prestación presente o futura.
- c) **Constitución de un derecho real de usufructo** sobre bienes, derechos o valores, realizada sin contraprestación.
- d) **Donativos o donaciones de bienes** que formen parte del **Patrimonio Histórico Español** que estén inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles, así como de bienes culturales declarados o inscritos por las Comunidades Autónomas, de acuerdo con lo establecido en sus normas reguladoras.
- e) **Donativos o donaciones de bienes culturales de calidad garantizada** a favor de entidades que persigan entre sus fines la realización de actividades museísticas y el fomento y difusión del patrimonio histórico-artístico.

ATENCIÓN Para que los donativos, donaciones y aportaciones den derecho a la aplicación de la deducción, se requiere que los mismos sean irrevocables, puros y simples.

En el caso de que con posterioridad a la aplicación de la deducción se produjera la **revocación de la donación**, el donante deberá ingresar en el período impositivo en que se produzca la revocación, las cuotas correspondientes a las deducciones indebidamente practicadas, junto con los intereses de demora correspondientes.

- Como regla general, las **cuotas satisfechas por los socios a las asociaciones** de las que son miembros no tienen carácter deducible en el IRPF por cuanto no resultan asimilables a las aportaciones que se realizan a título de donación. No obstante, excepcionalmente serán asimilables a los donativos cuando tal aportación se realice con ánimo de liberalidad (DGT CV1236-08 de 13-06-2008).
- Las entregas de dinero efectuadas por los consultantes a la **entidad colaboradora de adopción internacional** no se encuentran incluidas dentro de ninguno de los supuestos reflejados en el citado artículo, no teniendo la naturaleza de donaciones o entregas sin contraprestación, sino de pagos realizados en contraprestación de los servicios prestados por la entidad colaboradora (DGT CV2351-09 de 20-10-2009).

1-484 Donaciones privadas a partidos políticos (art. 4.º Ley Orgánica 8/2007)

La Ley Orgánica 8/2007, de 4 de julio, sobre financiación de los partidos políticos contempla beneficios fiscales en el IRPF para dos de los recursos económicos que pueden obtener los partidos políticos, procedentes de la financiación privada:

- a) Cuotas y aportaciones de sus afiliados, adheridos y simpatizantes y restantes aportaciones privadas; conforme a lo dispuesto en el artículo 12.º Ley Orgánica 8/2007 y en el artículo 61 bis LIRPF (introducido por la propia Ley Orgánica 8/2007), serán deducibles de la base imponible del IRPF, con el límite de 600 € anuales.
- b) Donaciones privadas a partidos políticos; les serán de aplicación las deducciones previstas en la Ley 49/2002.

Limitándonos en el presente epígrafe al régimen fiscal de las donaciones efectuadas a los partidos políticos, debemos señalar que, para que la deducción resulte aplicable, la donación debe efectuarse en los términos y con los requisitos previstos en la propia Ley Orgánica 8/2007, dentro de los cuales podemos destacar los siguientes:

- Las donaciones han de ser no finalistas y tener carácter irrevocable, debiendo destinarse a la realización de las actividades propias de la entidad donataria.
- Pueden ser dinerarias o en especie valorándose éstas últimas conforme a lo dispuesto en la Ley 49/2002.
- Las donaciones dinerarias deberán abonarse en cuentas de entidades de crédito, abiertas exclusivamente para dicho fin.
- Debe quedar constancia de la fecha de imposición, importe de la misma y del nombre e identificación fiscal del donante. La entidad de crédito donde se realice la imposición estará obligada a extender al donante un documento acreditativo en el que consten los extremos anteriores.

1-485 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

- Cuando se trate de donaciones en especie, su efectividad se acreditará mediante certificación expedida por el partido político en que se haga constar, además de la identificación del donante, el documento público u otro documento auténtico que acredite la entrega del bien donado haciendo mención expresa del carácter irrevocable de la donación.

- El importe de la donación no podrá ser superior a 100.000 € anuales, excepto que se trate de donaciones de bienes inmuebles que cumplan los requisitos señalados en el párrafo anterior.

1-485 Base de deducción (art. 18 Ley del Mecenazgo)

La determinación de la base de la deducción se fija en función del tipo de donativo realizado:

a) Donativos dinerarios: la base de deducción será el importe de la donación.

b) Donativos o donaciones de bienes o derechos: la base de deducción se fija en el valor contable de los bienes o derechos en el momento de la transmisión, regla que debe entenderse aplicable cuando se trate de bienes afectos a actividades económicas respecto de las que se lleve contabilidad ajustada al Código de Comercio. En los restantes casos constituirá la base de deducción el valor determinado conforme a las normas del Impuesto sobre el Patrimonio.

c) Constitución de un derecho real de usufructo: a efectos de determinar la base de deducción, se distingue según que el usufructo se constituya sobre bienes inmuebles, sobre valores o sobre otros bienes y derechos. Como regla común a todos ellos, la base de deducción se fija anualmente para cada período impositivo que dure el usufructo.

c.1) Usufructo sobre bienes inmuebles: la base de deducción de cada período impositivo que dure el usufructo, será el resultado de aplicar el 2% al valor catastral. En aquellos casos en que la duración del período impositivo sea inferior al año natural (por fallecimiento del contribuyente) o, cuando la duración del usufructo no alcance a todo el período impositivo, se determinará la base de deducción proporcionalmente al número de días de duración del período impositivo o del usufructo, respectivamente.

c.2) Usufructo sobre valores: la base de deducción de cada período impositivo que dure el usufructo estará constituida por el importe anual de los dividendos o intereses percibidos por el usufructuario.

c.3) Usufructo sobre otros bienes y derechos: la base de deducción de cada período impositivo que dure el usufructo, será el resultado de aplicar el interés legal del dinero de cada ejercicio al valor del usufructo determinado en el momento de su constitución conforme a las normas del ITP y AJD. No contempla en este caso la norma el prorrateo para el cálculo de la base de deducción en los supuestos de duración inferior del período impositivo o del usufructo.

d) Donativos o donaciones de obras de arte de calidad garantizada y de bienes que formen parte del Patrimonio Histórico Español: la base de deducción coincidirá con la valoración efectuada por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación. Tratándose de bienes culturales que no formen parte del Patrimonio Histórico Español, será la propia Junta la que valorará la suficiencia de la calidad de la obra.

e) Bienes culturales declarados o inscritos por las Comunidades Autónomas: la valoración de tales bienes se realizará por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas, sirviendo dicha valoración de base de deducción.

ATENCIÓN La base de deducción no podrá exceder del valor normal en el mercado del bien o derecho transmitido, en el momento de su transmisión.

1-486 Cuantía de la deducción (art. 19 Ley del Mecenazgo)

La cuantía de la deducción es el resultado de aplicar a la base de deducción, el porcentaje del 25%.

1-487 Régimen prioritario de mecenazgo (DA 30.ª Ley 39/2010 PGE 2011)

Para el ejercicio 2011, la relación de actividades y programas prioritarios de mecenazgo ha sido establecida en la DA 30.ª de la Ley 39/2010, de Presupuestos Generales del Estado para 2011, la cual confiere tal consideración a las siguientes:

1.ª Las llevadas a cabo por el Instituto Cervantes para la promoción y la difusión de la lengua española y de la cultura mediante redes telemáticas, nuevas tecnologías y otros medios audiovisuales.

2.^a La promoción y la difusión de las lenguas oficiales de los diferentes territorios del Estado español llevadas a cabo por las correspondientes instituciones de las Comunidades Autónomas con lengua oficial propia.

3.^a La conservación, restauración o rehabilitación de los bienes del Patrimonio Histórico Español que se relacionan en el Anexo VIII de la LPGE-2011, así como las actividades y bienes que se incluyan, previo acuerdo entre el Ministerio de Cultura y el Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, en el programa de digitalización, conservación, catalogación, difusión y explotación de los elementos del Patrimonio Histórico Español "patrimonio.es", al que se refiere el artículo 75 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

4.^a Los programas de formación del voluntariado que hayan sido objeto de subvención por parte de las Administraciones públicas.

5.^a Los proyectos y actuaciones de las Administraciones públicas dedicadas a la promoción de la Sociedad de la Información, y en particular aquellos que tengan por objeto la prestación de los servicios públicos por medio de los servicios informáticos y telemáticos a través de Internet.

6.^a La investigación, desarrollo e innovación en las Instalaciones Científicas que, a este efecto, se relacionan en el Anexo XII de la LPGE-2011.

7.^a La investigación, desarrollo e innovación en los ámbitos de las nanotecnologías, la salud, la genómica, la proteómica y la energía, y en entornos de excelencia internacional, realizados por las entidades que, a estos efectos, se reconozcan por el Ministerio de Economía y Hacienda, a propuesta del Ministerio de Ciencia e Innovación.

8.^a El fomento de la difusión, divulgación y comunicación de la cultura científica y de la innovación, llevadas a cabo por la Fundación Española para la Ciencia y la Tecnología.

9.^a Los programas dirigidos a la lucha contra la violencia de género que hayan sido objeto de subvención por parte de las Administraciones públicas o se realicen en colaboración con éstas.

Durante el ejercicio 2011, para todas las actividades y programas anteriores, el porcentaje de deducción de las donaciones, donativos y aportaciones que se realicen se eleva en cinco puntos porcentuales, por lo que éste queda fijado en el 30%. Asimismo, se eleva el límite de deducción en cinco puntos porcentuales, quedando por tanto establecido en el 15%.

1-488 Programas de apoyo a acontecimientos de excepcional interés público (art. 27 Ley del Mecenazgo y arts. 7 a 12 Real Decreto 1270/2003, de 10 de octubre)

Con el fin de unificar los beneficios fiscales que se pueden conceder para favorecer la realización de acontecimientos de excepcional interés público, la Ley 49/2002 estableció un marco jurídico común aplicable a todos ellos, limitando los incentivos que con carácter máximo se pueden reconocer. El citado marco jurídico se recoge en el artículo 27 Ley 49/2002 (en cuanto a las deducciones en cuota a aplicar por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades y por los contribuyentes del IRPF que desarrollen actividades económicas, Ver comentario relacionado 3-349).

En cuanto a la deducción por donativos a aplicar por los restantes contribuyentes del IRPF, merece destacar los siguientes aspectos:

a) Las **donaciones** y aportaciones que se realicen a favor del **consorcio** que, en su caso, se cree, darán derecho a aplicar una deducción en cuota del **25%**.

b) El **régimen de mecenazgo prioritario** será de aplicación a los programas y actividades relacionados con el acontecimiento, siempre que sean aprobados por el consorcio u órgano administrativo encargado de su ejecución y se realicen por las entidades sin fines lucrativos a que se refiere el artículo 2 Ley del Mecenazgo o por el citado consorcio, elevándose en cinco puntos porcentuales el porcentaje y límite de la deducción prevista en el artículo 19 de la propia Ley.

Para el ejercicio 2011, el régimen de mecenazgo prioritario está reconocido a los programas y actividades relacionados con los siguientes acontecimientos:

a) **"Barcelona World Race"**: reconocido por la DA 16.^a Ley 42/2006 de Presupuestos Generales del Estado para 2007, inicialmente para las actuaciones realizadas entre el 01-07-2007 y el 30-06-2010, si bien posteriormente la DA 56.^a Ley 26/2009 de Presupuestos Generales del Estado para 2010 ha prolongado la duración del programa de apoyo hasta el 30-05-2011. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002..

b) **"33ª Copa del América"**: reconocido por la DA 31.ª Ley 51/2007 de Presupuestos Generales del Estado para 2008, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2008 hasta transcurridos 12 meses a partir del día siguiente a la finalización de la última regata. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

c) **"Guadalquivir Río de Historia"**: reconocido por la DA 32.ª Ley 51/2007 de Presupuestos Generales del Estado para 2008, inicialmente para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2008 y el 31-12-2010, si bien posteriormente la DA 58.ª Ley 26/2009 de Presupuestos Generales del Estado para 2010 ha prolongado la duración del programa de apoyo hasta el 31-12-2012. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

d) **"Conmemoración del Bicentenario de la Constitución de 1812"**: reconocido por la DA 59.ª Ley 51/2007 de Presupuestos Generales del Estado para 2008, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2008 hasta el final del evento. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

e) **"Programa de preparación de los deportistas españoles de los juegos de Londres 2012"**: reconocido por la DA 50.ª Ley 2/2008 de Presupuestos Generales del Estado para 2009, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2009 y el 31-12-2012. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

f) **"Año Internacional para la Investigación en Alzheimer y enfermedades neurodegenerativas: Alzheimer Internacional 2011"**: reconocido por la DA 54.ª Ley 2/2008 de Presupuestos Generales del Estado para 2009, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2009 y el 31-12-2011. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

No obstante, las cantidades satisfechas en el año 2011 en concepto de patrocinio por los espónsores o patrocinadores al Consorcio para la celebración del Año Internacional para la Investigación en Alzheimer y Enfermedades Neurodegenerativas: Alzheimer Internacional 2011, entidades de titularidad pública o entidades a que se refiere el artículo 2 de la Ley 49/2002, encargadas de la realización de programas y actividades del acontecimiento, se tendrán en cuenta a efectos del cálculo del límite previsto para la deducción por gastos en propaganda y publicidad de proyección plurianual.

g) **"Jornadas Mundiales de la Juventud 2011"**: reconocido por la DA 54.ª Ley 26/2009 de Presupuestos Generales del Estado para 2010, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2010 y el 31-08-2011. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

h) **"Conmemoración del Milenio de la fundación del Reino de Granada"**: reconocido por la DA 59.ª Ley 26/2009 de Presupuestos Generales del Estado para 2010, para las actuaciones realizadas entre el 01-07-2010 y el 01-07-2013. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

i) **"Solar Decathlon Europe 2010 y 2012"**: reconocido por la DA 63.ª Ley 26/2009 de Presupuestos Generales del Estado para 2010, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2010 y el 31-12-2012. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

j) **"Salida de la vuelta al mundo a vela Alicante 2011"**: reconocido por la DA 64.ª Ley 26/2009 de Presupuestos Generales del Estado para 2010, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2010 y el 31-12-2012. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

k) **"Google Lunar X Prize"**: reconocido por la DA 67.ª Ley 26/2009 de Presupuestos Generales del Estado para 2010, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2010 y el 31-12-2012. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

l) **"2011 Año Orellana"**: reconocido por la DA 50.ª Ley 39/2010 de Presupuestos Generales del Estado para 2011, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2011 y el 31-12-2011. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

m) **"Mundobasket 2014"**: reconocido por la DA 51.ª Ley 39/2010 de Presupuestos Generales del Estado para 2011, para las actuaciones realizadas entre el 01-10-2011 y el 30-09-2014. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

n) **"Campeonato del Mundo de Balonmano Absoluto Masculino de 2013"**: reconocido por la DA 52.ª Ley 39/2010 de Presupuestos Generales del Estado para 2011, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2011 y el 31-12-2013. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

ñ) **"Tricentenario de la Biblioteca Nacional de España"**: reconocido por la DA 53.^a Ley 39/2010 de Presupuestos Generales del Estado para 2011, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2011 y el 31-12-2011. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

o) **"IV Centenario del fallecimiento del pintor Doménico Theotocópuli, conocido como El Greco"**: reconocido por la DA 54.^a Ley 39/2010 de Presupuestos Generales del Estado para 2011, para las actuaciones realizadas entre el 01-07-2011 y el 30-06-2014. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

p) **"VIII Centenario de la Consagración de la Catedral de Santiago de Compostela"**: reconocido por la DA 56.^a Ley 39/2010 de Presupuestos Generales del Estado para 2011, para las actuaciones realizadas entre el 01-01-2011 y el 31-12-2011. Los beneficios fiscales de este programa serán los máximos establecidos en el artículo 27.3 Ley 49/2002.

1-489 Justificación de los donativos (art. 24 Ley del Mecenazgo, art. 6 Real Decreto 1270/2003 y art. 13 Ley Orgánica 8/2007)

Toda deducción requiere la oportuna acreditación de la misma. Ahora bien, en el caso de donaciones efectuadas a entidades incluidas en el ámbito de aplicación de la Ley del Mecenazgo, se exige en particular certificación expedida por la entidad beneficiaria que deberá contener, al menos, los siguientes extremos:

- a) Número de identificación fiscal y datos de identificación personal del donante y de la entidad donataria.
- b) Mención expresa de que la entidad donataria se encuentra incluida en las reguladas en el artículo 16 de la Ley 49/2002.
- c) Fecha e importe del donativo cuando éste sea dinerario.
- d) Documento público u otro documento auténtico que acredite la entrega del bien donado cuando no se trate de donativos en dinero.
- e) Destino que la entidad donataria dará al objeto donado en el cumplimiento de su finalidad específica.
- f) Mención expresa del carácter irrevocable de la donación sin perjuicio de lo establecido en las normas imperativas civiles que regulan la revocación de donaciones.

En el caso particular de las donaciones privadas efectuadas a partidos políticos, la aplicación de la deducción prevista en la Ley 49/2002 para los contribuyentes del IRPF, está condicionada a que se disponga del documento acreditativo de la donación expedido por el partido político perceptor.

1-490 Límite deducción por donativos (art. 69.1 LIRPF)

La base de la deducción por donativos no podrá exceder del 10% de la base liquidable del contribuyente. A tal efecto, por base liquidable debe entenderse la suma de las bases liquidables general y del ahorro.

Debe precisarse que el límite opera sobre la BASE de la deducción y no sobre el importe de ésta.

En aquellos programas y actividades a los que resulte de aplicación el régimen prioritario del mecenazgo, la Ley 49/2002 prevé la posibilidad de que el límite de deducción que estamos analizando se eleve en un máximo de cinco puntos porcentuales. A tal efecto, debe tenerse en cuenta que el exceso sobre el límite general previsto en el artículo 69.1 LIRPF sólo podrá ser absorbido por la deducción correspondiente a donativos relacionados con actividades prioritarias de mecenazgo que cumplan los requisitos para la aplicación del régimen prioritario de mecenazgo. Por el contrario, no podrán superar el límite general del 10% las siguientes deducciones:

- Deducción por donativos prevista en la Ley 49/2002 a la que no resulte de aplicación el régimen prioritario de mecenazgo.
- Deducción por donativos realizados a fundaciones o asociaciones de utilidad pública a las que no resulte de aplicación la Ley 49/2002.

Ejemplo:

Contribuyente cuya suma de las bases liquidables general y del ahorro asciende a 30.000 €. Las bases de las deducciones generadas en el ejercicio en cada una de las modalidades que se indican son las siguientes:

- Deducción por donativos prevista en el artículo 19 Ley 49/2002 a la que no resulta de aplicación el régimen prioritario de mecenazgo: 1.000 €.
- Deducción por donativos a la que resulta de aplicación el régimen prioritario de mecenazgo: 1.200 €. Para los citados donativos, la norma que establece la aplicación del régimen especial prevé la elevación en cinco puntos porcentuales tanto del porcentaje como del límite de deducción aplicable.
- Deducción por cantidades donadas a una asociación a la que no resulta de aplicación la Ley 49/2002: 2.500 €.

Resultado:

En principio, el límite conjunto aplicable a la totalidad de las deducciones señaladas sería del 10% de la base liquidable. No obstante, para la deducción por donativos a los que resulta de aplicación el régimen prioritario de mecenazgo, dicho límite se eleva al 15%, pero debe tenerse en cuenta que el límite sigue siendo conjunto con el resto de deducciones por donativos y no individual para aquellas a las que resulta de aplicación.

Límite general 10%: $30.000 \times 10\% = 3.000 \text{ €}$.

Límite especial 15%: $30.000 \times 15\% = 4.500 \text{ €}$.

El límite general del 10% queda cubierto con la aplicación de las deducciones por donativos a las que no se aplica el régimen prioritario de mecenazgo. Como consecuencia, la base de las citadas deducciones no puede superar 3.000 €, por lo que teniendo en cuenta los porcentajes de deducción aplicables a una y otra, la opción más favorable sería aplicar en su totalidad la deducción por donativos efectuada a la entidad acogida a la Ley 49/2002 y completar hasta el límite de 3.000 € con la deducción por donativos efectuada a favor de la entidad no acogida a la citada Ley.

La existencia de donativos a los que se aplica el régimen prioritario de mecenazgo eleva el límite conjunto hasta el 15%, lo que supone que sobre el límite general (3.000 €) se puede aplicar una deducción adicional, en principio, de 1.500 € (4.500 - 3.000). Ahora bien, el exceso sobre el límite general sólo puede corresponder a las deducciones amparadas por el régimen especial, por lo que en el presente caso, sólo podrían aplicarse a dicho límite añadido los 1.200 € de base de deducción por donativos a los que se aplica el régimen prioritario de mecenazgo.

Resumiendo lo expuesto, las deducciones a aplicar serían las siguientes:

- Deducción por donativos Ley 49/2002: $1.000 \times 25\% = 250 \text{ €}$.
- Deducción por donativos a entidad a la que no resulta aplicable la Ley 49/2002: $2.000 \times 10\% = 200 \text{ €}$.
- Deducción por donativos régimen prioritario de mecenazgo: $1.200 \times 30\% = 360 \text{ €}$.

Sección 5. DEDUCCIÓN POR RENTAS OBTENIDAS EN CEUTA Y MELILLA

1-491 Rentas obtenidas en Ceuta y Melilla (art. 68.4.3.º LIRPF y art. 58 RIRPF)

A efectos de la aplicación de la deducción por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla, se consideran obtenidas en dichos territorios las siguientes rentas:

- a) Los rendimientos del trabajo, cuando se deriven de trabajos de cualquier clase realizados en dichos territorios. En particular se consideran como tales, los rendimientos del trabajo derivados de prestaciones por desempleo, y de aquéllas a que se refiere el artículo 17.2.a) LIRPF (pensiones y haberes pasivos, prestaciones percibidas por los beneficiarios de mutualidades, planes de pensiones, planes de previsión asegurados, planes de previsión social empresarial, prestaciones recibidas por los beneficios de seguros de dependencia y contratos de seguro cuando los rendimientos obtenidos se califiquen como rendimientos del trabajo).
- b) Los rendimientos que procedan de la titularidad de bienes inmuebles situados en Ceuta o Melilla o de derechos reales que recaigan sobre los mismos.

c) Las que procedan del ejercicio de actividades económicas efectivamente realizadas en Ceuta o Melilla, entendiéndose por tales, aquellas que cierren en estos territorios un ciclo mercantil que determine resultados económicos o suponga la prestación de un servicio profesional en dichos territorios.

No se estimará que median dichas circunstancias cuando se trate de operaciones aisladas de extracción, fabricación, compra, transporte, entrada y salida de géneros o efectos en los mismos y, en general, cuando las operaciones no determinen por sí solas rentas.

Cuando se trate de actividades pesqueras y marítimas, serán de aplicación las reglas establecidas en el artículo 33 TRLIS.

- d) Las ganancias patrimoniales que procedan de bienes inmuebles radicados en Ceuta o Melilla.
- e) Las ganancias patrimoniales que procedan de bienes muebles situados en Ceuta o Melilla.
- f) Los rendimientos del capital mobiliario procedentes de obligaciones o préstamos, cuando los capitales se hallen invertidos en dichos territorios y allí generen las rentas correspondientes.
- g) Los rendimientos del capital mobiliario procedentes del arrendamiento de bienes muebles, negocios o minas, cuando el objeto del arrendamiento esté situado y se utilice efectivamente en dichos territorios.
- h) Las rentas procedentes de sociedades que operen efectiva y materialmente en Ceuta o Melilla y con domicilio y objeto social exclusivo en dichos territorios.
- i) Los rendimientos procedentes de depósitos o cuentas en toda clase de instituciones financieras situadas en Ceuta o Melilla.

1-492 Contribuyentes que pueden aplicar la deducción y rentas a las que se aplica (art. 68.4.1.º y 2.º LIRPF)

El alcance de la deducción por rentas obtenidas en Ceuta o Melilla difiere según que el contribuyente resida o no en tales territorios, y dentro de los contribuyentes que residen, según que el período de residencia sea inferior o superior a tres años.

1. Contribuyentes residentes en Ceuta o Melilla durante un plazo inferior a tres años.

La deducción sólo alcanza a las rentas que se hayan obtenido en Ceuta o Melilla.

La deducción a practicar por estos contribuyentes será del 50% de la parte de cuota íntegra que proporcionalmente corresponda a las rentas computadas para la determinación de las bases liquidables que hubieran sido obtenidas en Ceuta o Melilla.

2. Contribuyentes residentes en Ceuta o Melilla durante un plazo igual o superior a tres años.

Podrán aplicar la deducción además de por las rentas obtenidas en Ceuta y Melilla, por las obtenidas fuera de dichos territorios.

ATENCIÓN La extensión de la aplicación de la deducción a las rentas obtenidas fuera de Ceuta y Melilla, en función del plazo de residencia en dichos territorios, sólo resulta aplicable a los contribuyentes que durante el período impositivo en que se pretende su aplicación, hubieran tenido su residencia habitual en Ceuta o Melilla.

El primer período impositivo en que podrán aplicar la deducción sobre las rentas obtenidas fuera de Ceuta y Melilla es el siguiente a aquél en que se cumplan los 3 años de residencia en estos territorios. Así un contribuyente que cumpla los tres años de residencia en Ceuta en el ejercicio 2010, podrá aplicar la deducción a las rentas obtenidas fuera de Ceuta y Melilla a partir del ejercicio 2011.

Por otra parte para poder extender la aplicación de la deducción a rentas no obtenidas en Ceuta y Melilla, se exige que, al menos, la **tercera parte del patrimonio neto** del contribuyente, determinado conforme a la normativa del Impuesto sobre el Patrimonio, esté **situado en Ceuta o Melilla**.

ATENCIÓN Existe un límite máximo respecto de las rentas, que habiéndose obtenido fuera de Ceuta y Melilla, pueden acogerse a la deducción: importe neto de los rendimientos y ganancias y pérdidas patrimoniales obtenidos en dichas ciudades.

Ejemplo:

Contribuyente sin hijos que reside en Ceuta desde hace más de tres años. En el presente ejercicio ha obtenido las siguientes rentas, sin que tenga derecho a aplicación de ninguna de las reducciones sobre la base imponible previstas por la LIRPF:

- Rendimientos netos actividades económicas (renta obtenida en Ceuta): 13.000 €.
- Rendimientos netos del capital inmobiliario (procedentes del arrendamiento de un inmueble situado en Granada): 19.360 €.

Más de la tercera parte de su patrimonio neto, valorado conforme a las normas del Impuesto sobre el Patrimonio, se encuentra situado en Ceuta. A efectos del cálculo de la cuota íntegra autonómica, resulta aplicable la escala prevista en la DT 15.ª LIRPF.

Resultado:

Al ser el plazo de residencia en Ceuta no inferior a 3 años y estar situado en dicha ciudad, al menos, la tercera parte del patrimonio neto, la deducción se aplica, en principio, sobre la totalidad de los rendimientos obtenidos, tanto en Ceuta como fuera de Ceuta. Ahora bien, el límite máximo de rendimientos obtenidos fuera de Ceuta que pueden beneficiarse de la deducción es el importe neto de rendimientos y ganancias y pérdidas patrimoniales obtenidas en Ceuta, por lo que la deducción se aplicará sobre los 13.000 € del rendimiento neto de la actividad económica y sobre 13.000 € de los 19.360 € del rendimiento neto del capital inmobiliario.

TOTAL RENTAS SOBRE LAS QUE SE APLICA LA DEDUCCIÓN: 26.000 €

- Base imponible general: 32.360 €
- Base imponible especial: 0 €
- Cuota íntegra estatal: 3.558,14 €
- Cuota íntegra autonómica: 3.558,14 €
- Cuota íntegra total: 7.116,28 €
- Deducción por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla: $(26.000 : 32.360) \times 7.116,28 \times 50\% = 2.858,83$ €

3. Contribuyentes no residentes en Ceuta o Melilla.

Los contribuyentes que no tengan su residencia habitual en Ceuta o Melilla, independientemente de que en períodos anteriores hubieran residido en tales territorios durante un plazo superior a tres años, podrán aplicar la deducción por las rentas que se entiendan obtenidas en dichas ciudades. No obstante, en ningún caso será aplicable la deducción por las siguientes rentas:

- Las procedentes de Instituciones de Inversión Colectiva, salvo cuando la totalidad de sus activos esté invertida en Ceuta o Melilla.
- Los rendimientos del trabajo.
- Las ganancias patrimoniales que procedan de bienes muebles situados en Ceuta o Melilla.
- Los rendimientos procedentes de depósitos o cuentas en toda clase de instituciones financieras situadas en Ceuta o Melilla.
- Los contribuyentes que no tengan su residencia habitual en Ceuta o Melilla, no podrán aplicar la deducción por los **rendimientos del trabajo** aun cuando se deriven de trabajos de cualquier clase realizados en dichos territorios (DGT 11-02-2003).
- Los contribuyentes que no tengan su residencia habitual en Ceuta o Melilla, no podrán aplicar la deducción, por los **rendimientos del trabajo** (concepto que alcanza a las **pensiones**) aun cuando se deriven de trabajos de cualquier clase realizados en dichos territorios (DGT 21-01-2003).

• A efectos de la deducción por rentas obtenidas en Ceuta o Melilla, en la expresión "rentas computadas" se incluye la **imputación de rentas inmobiliarias** por bienes inmuebles situados en dichas ciudades (DGT 15-12-2003).

ATENCIÓN Para el análisis de otras especialidades del régimen tributario de Ceuta y Melilla, Ver Capítulo Ceuta y Melilla 10-112.

Sección 6. DEDUCCIÓN PARA LA PROTECCIÓN Y DIFUSIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO ESPAÑOL Y PATRIMONIO MUNDIAL

1-493 Incentivos para la protección y difusión del Patrimonio Histórico Español (art. 68.5 LIRPF)

1. Actuaciones incentivadas

Las actuaciones que se incentivan mediante la aplicación de la deducción con el fin de proteger y difundir el Patrimonio Histórico Español son las siguientes:

a) La **adquisición** de bienes del Patrimonio Histórico Español: únicamente darán derecho a deducción aquellas adquisiciones que cumplan los siguientes **requisitos**:

- Que la adquisición se haya realizado fuera del territorio español para su introducción dentro de dicho territorio.
- Que los bienes sean declarados Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles, en el plazo de un año desde su introducción.
- Que los bienes permanezcan en territorio español al menos cuatro años.
- Que los bienes permanezcan en el patrimonio del titular durante al menos cuatro años.

b) **Conservación, reparación, restauración, difusión y exposición** de bienes propiedad del contribuyente que sean declarados de interés cultural.

La deducción no se limita al concepto de gastos, por lo que también darán derecho a la aplicación de la deducción las actuaciones que teniendo la consideración de inversión puedan realizarse por el contribuyente con los fines indicados en la norma.

En relación con los gastos, la aplicación de la deducción resulta compatible con la consideración de los mismos como fiscalmente deducibles para la determinación del rendimiento neto que, en su caso, proceda.

• **Rehabilitación** de una **vivienda** unifamiliar que ha sido **catalogada** como edificación con un grado de protección A+ (ambiental singular) y que se encuentra ubicada en el entorno de un bien de interés cultural: no tiene derecho a la aplicación de la deducción ya que la edificación a rehabilitar no ha sido declarada bien de interés cultural y, por otra parte, dicha edificación no se encuentra situada en el entorno objeto de protección de una de ciudad o conjunto declarado Patrimonio Mundial por la Unesco (DGT CV1351-08 de 01-07-2008).

2. Base de deducción

La base de deducción en la modalidad de **adquisición** será la valoración efectuada por la Junta de Calificación, Valoración y Exportación.

En la modalidad de **conservación, reparación, restauración, difusión y exposición**, la base de deducción estará constituida por el importe de las inversiones o gastos que se realicen.

En ambos casos deberá tenerse en cuenta el **límite** conjunto que fija el artículo 69.1 LIRPF.

3. Cuantía de la deducción

La cuantía de la deducción será el resultado de aplicar a la base de deducción el porcentaje del **15%**.

1-494 Incentivos para la protección del Patrimonio Mundial (art. 68.5 LIRPF)

Las **actuaciones** que en el presente caso se incentivan son las siguientes:

- Rehabilitación de edificios así como el mantenimiento y reparación de sus tejados y fachadas.
- Mejora de infraestructuras que sean propiedad del contribuyente.

En ambos casos es necesario que los edificios o infraestructuras estén situados en el entorno que sea objeto de protección de las ciudades españolas o de los conjuntos arquitectónicos, arqueológicos, naturales o paisajísticos y de los bienes declarados Patrimonio Mundial por la Unesco situados en España, todos los cuales vienen relacionados en el anexo de la Ley de Mecenazgo.

La **base de deducción** de esta modalidad, igualmente afectada por el límite previsto en el artículo 69.1 LIRPF, será el importe de las inversiones y gastos que se realicen, siendo el **porcentaje de deducción** aplicable, el 15%.

1-495 Límite sobre la deducción por actuaciones para la protección del Patrimonio Histórico Español y Patrimonio Mundial (art. 69.1 LIRPF)

Conforme a lo dispuesto en el artículo 69.1 LIRPF, la base de la deducción por actuaciones para la protección y difusión del Patrimonio Histórico Español y del Patrimonio Mundial no podrá exceder del 10% de la base liquidable del contribuyente. A tal efecto, por base liquidable debe entenderse la suma de las bases liquidables general y del ahorro.

Sección 7. DEDUCCIÓN POR CUENTA AHORRO-EMPRESA

1-496 Introducción (art. 68.6 LIRPF)

La finalidad de la deducción por cuenta ahorro-empresa es la de incentivar el ahorro destinado a la constitución de sociedades Nueva Empresa (reguladas en el Capítulo XII Ley 2/1995), y se articula de manera idéntica a las denominadas cuentas vivienda.

No resulta fácilmente comprensible que se incentive fiscalmente el ahorro para inversiones que, en sí mismas, no están incentivadas fiscalmente. En este sentido, resulta clara la finalidad del incentivo fiscal de las cuentas vivienda, por cuanto el destino último del ahorro materializado en las mismas (la adquisición de la vivienda habitual) se encuentra igualmente incentivado fiscalmente.

Sin embargo debe tenerse en cuenta que no se reconoce desgravación fiscal alguna por la suscripción de participaciones en sociedades Nueva Empresa, por lo podría darse la paradoja, de que una determinada inversión en entidades de dicho tipo, generara derecho al beneficio fiscal, simplemente porque con carácter previo (incluso con días de antelación), la inversión a realizar se ingresara en una cuenta que cumpliera los requisitos exigidos.

- Teniendo en cuenta que durante el año 2009 el consultante **no ha depositado ninguna cantidad** en una entidad de crédito, en una **cuenta separada** de cualquier otro tipo de imposición, destinada a la constitución de una Sociedad Nueva Empresa regulada en el Capítulo XII de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, no tendrá derecho a la aplicación de la deducción por cuenta ahorro-empresa regulada en el artículo 68.6 LIRPF en el período impositivo 2009, con independencia de las inversiones y gastos que hubiese realizado para la constitución, en su caso, de su primera Sociedad Nueva Empresa (DGT CV1371-10 de 18-06-2010).

1-497 Requisitos (art. 68.6 LIRPF)

Los requisitos exigidos para la aplicación de la deducción por cuenta ahorro-empresa son los siguientes:

1. Las cantidades deben ser depositadas en **cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición**.
2. Las cuentas deberán **identificarse separadamente en la declaración** del Impuesto, consignando, al menos, los siguientes datos:

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

3. Cada contribuyente **sólo** podrá mantener **una cuenta ahorro-empresa** y únicamente tendrá derecho a la deducción por la **primera sociedad Nueva Empresa** que constituya.

4. Las cantidades depositadas deberán destinarse a la suscripción como **socio fundador** de participaciones en una **sociedad Nueva Empresa**, que ha de ser la primera de tal tipo en la que el contribuyente actúe como socio fundador.

No se entenderá cumplido este requisito cuando la sociedad Nueva Empresa desarrolle actividades que se hubieran ejercido anteriormente bajo otra titularidad, ya sea como empresario individual o bajo cualquier forma societaria (sociedad anónima, sociedad de responsabilidad limitada -sea o no Nueva Empresa-, sociedad civil, sociedad colectiva, sociedad comanditaria, etc.).

- Parece desprenderse que lo que se va a producir es un cambio de la titularidad de la actividad de arquitecto que ya venía desarrollando el consultante como persona física, pese a que el objeto social que figure en los estatutos de la sociedad Nueva Empresa que pretende constituir el consultante junto con otro socio vaya a ser la "intermediación" entre los clientes y los profesionales que desarrollen los proyectos de arquitectura, dado que esta intermediación estaría intrínseca en el régimen jurídico de una persona jurídica (DGT CV0772-09 de 14-04-2009).

ATENCIÓN No será aplicable la deducción cuando las cantidades depositadas en la cuenta ahorro-empresa se destinen a la constitución de una sociedad Nueva Empresa que desarrolle actividades que se hubieran ejercido anteriormente bajo otra titularidad, ya sea como empresario individual o bajo cualquier forma societaria.

5. En el plazo de **cuatro años** desde la fecha de apertura de la cuenta, deberá producirse la **inscripción** en el **Registro Mercantil** de la sociedad Nueva Empresa.

El plazo se contará de fecha a fecha. Así, por ejemplo, si la apertura de la cuenta se produjo el 01-04-2007, la inscripción en el Registro Mercantil de la sociedad Nueva Empresa deberá producirse con fecha límite el 01-04-2011.

6. La **sociedad Nueva Empresa**, en el plazo máximo de **un año** desde su válida constitución, deberá **destinar los fondos** aportados por los socios que se hubieran acogido a la deducción a:

- Adquisición de inmovilizado material o inmaterial exclusivamente afecto a la actividad.
- Gastos de constitución y de primer establecimiento.
- Gastos de personal empleado con contrato laboral.

Será necesario que por norma legal o reglamentaria, se aclare qué fondos se utilizan por la entidad para los fines señalados, en aquellos casos en que en la constitución concurren tanto socios que aplicaron la deducción como otros que no pudieron hacerlo.

7. La **sociedad Nueva Empresa** deberá contar, en el plazo máximo de **un año** desde su válida constitución con, al menos, un **local exclusivamente** destinado a llevar la **gestión de su actividad y una persona empleada** con contrato laboral y a jornada completa.

- Respecto al requisito exigido "**local exclusivamente destinado a llevar la gestión de su actividad**", procede señalar que la exclusividad se refiere al destino del local, e implica que el local en el que se lleve a cabo la gestión de la actividad debe estar afecto a la misma y no ser utilizado para fines particulares. El requisito se considera cumplido cuando sólo una parte de un local sea destinada en exclusiva al desarrollo de la actividad, siempre que dicha parte sea materialmente identificable y resulte susceptible de un aprovechamiento separado e independiente del resto del local (DGT CV 18-02-2005).

- Para el cumplimiento del requisito relativo al local será indiferente el **título posesorio** en virtud del cual se utilice el mismo. Por otra parte, el requisito se considera cumplido cuando **sólo una parte de un local** sea destinada en exclusiva al desarrollo de la actividad, siempre que dicha parte sea materialmente identificable y resulte susceptible de un aprovechamiento separado e independiente del resto del local. A estos efectos, cuando el local sea compartido con terceras personas será necesario valorar en qué medida los pactos existentes permiten ese uso exclusivo de una parte identificable del local (DGT CV0743-09 de 08-04-2009).

- Respecto al requisito exigido "persona empleada con contrato laboral y a jornada completa", sólo se entenderá cumplido si dicho contrato es calificado como laboral por la normativa laboral vigente, cuestión ajena al

1-498 IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

ámbito tributario, y es a jornada completa, con independencia del régimen de adscripción a la Seguridad Social, sin perjuicio de que esta persona deba prestar servicios relacionados con la gestión de la actividad de la sociedad Nueva Empresa (DGT CV0743-09 de 08-04-2009).

8. La sociedad Nueva Empresa deberá **mantener** durante al menos los **dos años** siguientes al inicio de la actividad:

- La actividad económica en que consista su objeto social. Durante dicho plazo no podrá reunir los requisitos para tener la consideración de sociedad patrimonial.
- Al menos, un local exclusivamente destinado a llevar la gestión de su actividad y una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.
- Los activos en que se hubiera materializado el saldo de la cuenta ahorro-empresa, que deberán permanecer en funcionamiento en el patrimonio afecto de la nueva empresa.

9. No se podrán **transmitir** *inter vivos* las **participaciones** de la sociedad Nueva Empresa, dentro del plazo de los **dos años** siguientes al inicio de la actividad.

1-498 Base de deducción (arts. 68.6.2.º y 70 LIRPF)

La **base de deducción** está constituida por las cantidades depositadas en cada período impositivo hasta la fecha de suscripción de las participaciones de la sociedad Nueva Empresa.

Como **límite máximo** para la base de deducción de cada período impositivo, se establece la cuantía de **9.000 €**.

Además debe recordarse que el límite máximo de base de deducción que pudiera derivarse de la comprobación de la **situación patrimonial del contribuyente**, es conjunto para la deducción por inversión en vivienda y para la deducción por cuenta ahorro-empresa.

1-499 Cuantía de la deducción (art. 68.6.3.º LIRPF)

La cuantía de la deducción es el resultado de aplicar a la base de deducción el porcentaje del **15%**.

ATENCIÓN Las cantidades no aplicadas por insuficiencia de cuota, no podrán trasladarse a ejercicios futuros.

1-500 Incumplimiento de los requisitos (art. 68.6.5.º LIRPF)

El incumplimiento de los requisitos exigidos determina la pérdida del derecho a las deducciones indebidamente practicadas. De modo particular, el artículo 68.6.5.º LIRPF dispone que se perderá el derecho a la deducción:

a) Cuando el contribuyente disponga de cantidades depositadas en la cuenta ahorro-empresa para **finés diferentes** de la constitución de su primera sociedad Nueva Empresa.

Al igual que en la cuenta vivienda, en caso de disposición parcial se entenderá que las cantidades dispuestas son las primeras depositadas.

b) Cuando transcurran **cuatro años**, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, **sin** que se haya inscrito en el **Registro Mercantil** la sociedad Nueva Empresa. Insistir en este punto que el plazo de los cuatro años se cuenta de fecha a fecha.

c) Cuando se **transmitan** *inter vivos* las **participaciones** dentro de los dos años siguientes al inicio de la actividad.

d) Cuando la **sociedad Nueva Empresa no cumpla** los **requisitos** exigidos a la misma para la aplicación de la deducción.

En el caso de pérdida del derecho a la deducción, en todo o en parte, de deducciones practicadas, la regularización de las mismas se realizará en el ejercicio en que se incumplan los requisitos, añadiendo a la cuota líquida estatal y a la autonómica o complementaria de dicho ejercicio, las cantidades indebidamente deducidas, más los correspondientes intereses de demora.

Sección 8. DEDUCCIÓN POR ALQUILER DE LA VIVIENDA HABITUAL

1-501 Deducción por alquiler de la vivienda habitual (art. 68.7 LIRPF)

La deducción por alquiler de la vivienda habitual se ha visto modificada por la LPGE 2011 que ha dado nueva redacción, con efectos desde el 01-01-2011, al artículo 68.7 LIRPF al objeto de adaptar los límites de aplicación de la citada deducción a los previstos en el artículo 68.1 LIRPF para la deducción por inversión en vivienda habitual.

La deducción sólo podrán aplicarla aquellos contribuyentes cuya **base imponible** (debe entenderse por tal la suma de las bases imponibles general y del ahorro) sea **inferior a 24.107,20 € anuales**.

La **base de la deducción** estará constituida por el importe de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de la vivienda habitual, si bien se establece un límite máximo que difiere en función de la base imponible del contribuyente:

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 € anuales, la base máxima de deducción se cuantifica en 9.040 € anuales.
- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 € anuales, la base máxima de deducción será: 9.040 € menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 € anuales.

La **cuantía de la deducción** es el resultado de aplicar a la base de la deducción el porcentaje del 10,05%.

Finalmente, señalar que el precepto se limita a establecer que la deducción se aplica por las cantidades satisfechas por el alquiler de la **vivienda habitual**, pero ni define ésta a efectos de la aplicación de la deducción, ni contiene una remisión al concepto de vivienda habitual que contempla la LIRPF a efectos de la deducción por inversión en vivienda habitual. No obstante, debe tenerse en cuenta que en todos los supuestos en que la normativa tributaria ha reconocido beneficios fiscales al arrendamiento de inmuebles para residencia habitual, la DGT ha exigido para la aplicación de los mismos que los contratos de arrendamiento se encuentren acogidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos.

- En el caso de que una persona física se traslade a una **residencia de ancianos**, no resultará de aplicación la deducción por alquiler en vivienda habitual (DGT CV1005-10 de 13-05-2010).
- Resulta aplicable la deducción por alquiler de la **vivienda habitual** sita en **Nueva York** si se tiene la consideración de contribuyente por el IRPF y se cumplen los requisitos previstos en el artículo 68.7 LIRPF (DGT CV1162-10 de 31-05-2010).
- Dentro de la **base de deducción** se incluirán, además del importe del alquiler, los **gastos y tributos** que corresponda satisfacer al arrendador en su condición de propietario de la vivienda y que, según las condiciones del contrato de arrendamiento, le son repercutidos al arrendatario, tales como cuotas de la **Comunidad de Propietarios e Impuesto sobre Bienes Inmuebles**. No formará parte de la **base de deducción** el importe de la **Tasa por Prestación del Servicio de Gestión de Residuos Urbanos**, en la que el arrendatario tiene la condición de contribuyente (DGT CV1481-10 de 29-06-2010).

Sección 9. DEDUCCIÓN POR OBRAS DE MEJORA EN LA VIVIENDA HABITUAL

1-502 Deducción por obras de mejora en la vivienda habitual (DA 29ª LIRPF)

El Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, añadió una DA 29.ª a la LIRPF que introduce una nueva deducción en la cuota del IRPF que afectará exclusivamente a la determinación de la cuota líquida estatal.

La deducción, según el Preámbulo del Real Decreto-ley, tiene por objeto recuperar la actividad del sector de la construcción y contribuir a la eficiencia y ahorro energético, y nace con un límite temporal de vigencia.

1. Contribuyentes que pueden aplicar la deducción.

Únicamente podrán aplicar la deducción aquellos contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 53.007,20 € anuales. Entendemos que cuando el precepto alude a la base imponible, lo está haciendo a la suma de las bases imponibles general y del ahorro.

2. Obras que generan el derecho a la aplicación de la deducción.

Para que las obras de mejora realizadas generen derecho a la aplicación de la deducción tienen que cumplirse los siguientes requisitos:

a) Tienen que realizarse en el período comprendido entre el **14-04-2010** y el **31-12-2012**. Como consecuencia, no resulta aplicable la deducción a las obras que hubieran podido realizarse en el período comprendido entre el 01-01 y el 13-04-2010. A tal efecto entendemos que las obras se entenderán realizadas cuando estén terminadas por lo que todas aquellas obras que, aun iniciándose con anterioridad al 14-04-2010, finalicen a partir de dicha fecha, darán derecho a la aplicación de la deducción siempre que se cumplan los restantes requisitos, entre ellos que las cantidades sean satisfecias a partir del 14-04-2010.

b) Deben efectuarse en la **vivienda habitual** del contribuyente. En principio la norma no exige de manera expresa que la vivienda sobre la que se ejecutan las obras sea propiedad del contribuyente por lo que podría entenderse que, independientemente de que la vivienda se use en concepto de propietario, arrendatario o por cualquier otro concepto, resulta aplicable la deducción. Sin embargo, el hecho de que al fijar el límite máximo de base acumulada por vivienda habitual se contemple exclusivamente la concurrencia de varios propietarios y no de titulares de otros derechos distintos al de propiedad, nos lleva a pensar que únicamente podrán aplicar la deducción quienes sean propietarios de la vivienda habitual en que se realizan las obras. Este de hecho es el criterio acogido por la DGT que incluso va más allá al exigir para la aplicación de la deducción que la vivienda adquiera la consideración de vivienda habitual en los términos exigidos para la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual, esto es, que concurren en el contribuyente dos requisitos: la adquisición de su pleno dominio, aunque éste fuera compartido, y que constituya o vaya constituir su residencia habitual durante un plazo continuado de, al menos, tres años (DGT CV2292-10 de 25-10-2010).

También se permite la aplicación de la deducción cuando las obras se realicen en el edificio en que se encuentre la vivienda habitual del contribuyente, independientemente de que las mismas sean sufragadas por el propio contribuyente o por la comunidad de propietarios, si bien en este último caso la base de deducción se distribuirá entre todos ellos en función de la parte asumida por cada uno.

• Como las **comunidades de propietarios** no tienen la consideración de contribuyentes en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la deducción por obras de mejora en la vivienda habitual se deberá aplicar, siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la normativa, por cada propietario en su respectiva declaración del Impuesto, y, al tratarse de una obra colectiva, en proporción a la cuota de participación que tuviese en la comunidad (DGT CV2039-10 de 16-09-2010).

c) Tienen que tener por objeto

a. 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.

i. La mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas y la utilización de energías renovables. Dentro de este grupo, y conforme a lo dispuesto en el artículo 58.2 Real Decreto 2066/2008, se incluyen las siguientes obras:

- Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50% de la contribución mínima exigible para edificios nuevos, según lo establecido en la sección HE-4 *Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria del DB-HE del Código Técnico de la Edificación*.

- Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.

- Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.

- Mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

- Cuantas otras sirvan para cumplir los parámetros establecidos en los Documentos Básicos del Código Técnico de la Edificación DB-HE de ahorro de energía, DB-HS Salubridad, y DB-HS, protección contra el ruido.

ii. La seguridad y la estanqueidad de los edificios y, en particular, las siguientes (artículo 58.3 Real Decreto 2066/2008):

- Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio tales como muros, pilares, vigas y forjados, incluida la cimentación, que esté destinada a reforzar o consolidar sus deficiencias con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio.

- Las instalaciones eléctricas, con el fin de adaptarlas a la normativa vigente.

- Cualquier intervención sobre los elementos de la envolvente afectados por humedades, como cubiertas y muros, de forma que se minimice el riesgo de afección al edificio y a sus elementos constructivos y estructurales, por humedades provenientes de precipitaciones atmosféricas, de escorrentías, del terreno o de condensaciones.

iii. Favorecer la accesibilidad al edificio o las viviendas. Dentro de este grupo y conforme a lo dispuesto en el artículo 58.4 Real Decreto 2066/2008 se incluyen las siguientes obras:

- La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad o a las nuevas normativas que hubieran entrado en vigor tras su instalación.

- La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad.

- La instalación o mejora de dispositivos de acceso a los edificios, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.

- La instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores de manera que las personas tengan una referencia adecuada de dónde se encuentran.

- Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Por el contrario, y salvo que se trate de trabajos asociados a las obras anteriormente indicadas, no generan derecho a la aplicación de la deducción las obras consistentes en cambio de los muebles de la cocina, hacer o vestir armarios, cambiar azulejos, instalar aire acondicionado, poner puertas interiores nuevas o pintar.

b. Asimismo se permite la aplicación de la deducción por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital.

c. De manera expresa se excluye el derecho a practicar la deducción por las obras realizadas en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

3. Base de deducción.

Constituye la base de la deducción las cantidades satisfechas a las personas o entidades que realicen las obras que dan derecho a su aplicación si bien se introduce la peculiaridad, al objeto de garantizar el control sobre los perceptores de tales cantidades, de que la forma de pago deberá ser necesariamente mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, señalando de manera expresa que, en ningún caso, darán derecho a practicar la deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal, debiendo entender que se refiere a la entrega de dinero en efectivo.

Debe precisarse que la aplicación de la deducción requiere que se efectúe el pago de las obras cuya realización genera el derecho a la deducción y que dicho pago se haga en la forma antes indicada. Por tanto, la mera realización de las obras no genera el derecho a la aplicación de la deducción hasta que se produzca el pago de manera efectiva y por alguno de los medios descritos.

Entendemos que la realización de pagos anticipados con anterioridad a la realización de las obras también genera derecho a la aplicación de la deducción si bien, su eficacia quedará condicionada a la efectiva realización de las obras y a que éstas cumplan los requisitos exigidos. No obstante, los pagos anticipados realizados con anterioridad a 14-04-2010, aun cuando las obras finalicen con posterioridad a dicha fecha, no darán derecho a deducción ya que la norma únicamente reconoce tal derecho a las cantidades satisfechas a partir de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010.

4.

Se establecen dos límites a la base de la deducción: uno respecto de la base máxima anual por declaración que se puede aplicar en cada período impositivo, y otro referido a cada vivienda habitual y respecto de todos los períodos impositivos en que la deducción es aplicable.

a) Base máxima anual por declaración.

La base máxima anual de la deducción difiere según la cuantía de la base imponible del contribuyente:

- Cuando la base imponible sea igual o inferior a 33.007,20 € anuales: 4.000 € anuales.
- Cuando la base imponible esté comprendida entre 33.007,20 y 53.007,20 € anuales: 4.000 € menos el resultado de multiplicar por 0,2 la diferencia entre la base imponible y 33.007,20 € anuales.

El límite señalado resulta aplicable tanto en tributación individual como conjunta.

Cuando las cantidades satisfechas en un ejercicio superen la base máxima anual permitida, el exceso podrá aplicarse en los cuatro ejercicios siguientes, respetando el mismo límite. 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 será único para el conjunto de tales cantidades, deduciéndose en primer lugar las cantidades correspondientes a años anteriores.

Únicamente se permite trasladar a ejercicios futuros la base de deducción que no pueda aplicarse en un ejercicio por superar el límite máximo indicado. Por el contrario, la deducción que se generara en un ejercicio y que no pudiera aplicarse en el mismo por insuficiencia de cuota, no puede ser trasladada a ejercicios futuros, perdiéndose definitivamente el derecho a su aplicación.

b) Base máxima acumulada por vivienda habitual.

Para una misma vivienda habitual, la base acumulada de la deducción correspondiente a todos los períodos impositivos en que sea de aplicación no puede exceder de 12.000 €.

Este límite, a diferencia del anterior, no se aplica por cada contribuyente sino por cada vivienda habitual motivo por el cual la norma precisa que cuando existan varios propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el límite de 12.000 € se distribuirá entre todos ellos en función del porcentaje de propiedad en el inmueble.

Ahora bien, por la misma razón entendemos que si un matrimonio en régimen de gananciales cambia de vivienda habitual dentro del período de aplicación de la deducción y realiza obras que generan el derecho a su aplicación en dos viviendas distintas, el límite de 12.000 € se aplicará por cada vivienda habitual en que se hayan efectuado las obras, distribuyendo a continuación dicho límite al 50% entre cada cónyuge.

5. Cuantía de la deducción.

La cuantía de la deducción es el resultado de aplicar a la base de deducción el porcentaje del 10%.

6. Incompatibilidad con la deducción por inversión en vivienda habitual.

De manera expresa se establece la incompatibilidad entre esta deducción y la deducción por inversión en vivienda habitual al señalar que las cantidades satisfechas por las que se practique esta última, no darán derecho a la aplicación de la deducción por obras de mejora.

7. Justificación documental.

Con carácter general, el artículo 104.1 LIRPF obliga a los contribuyentes a conservar, durante el plazo de prescripción, los justificantes y documentos acreditativos de las operaciones, rentas, gastos, ingresos, reducción y deducciones de cualquier tipo que deban constar en sus declaraciones.

Dicha obligación formal resulta por tanto exigible para la aplicación de la deducción por obras de mejora en la vivienda habitual. A tal efecto, la justificación documental estará constituida, esencialmente, por la correspondiente factura cuyo contenido obligatorio, conforme a lo dispuesto en el artículo 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.
- Fecha de expedición.
- Nombre y apellidos, razón o denominación social completa, del expedidor y destinatario.

- NIF del expedidor y del destinatario.
- Domicilio tanto del expedidor como del destinatario.
- Descripción de las operaciones realizadas, consignándose todos los datos necesarios para la determinación de la base imponible del IVA. Este apartado de la factura adquiere especial relevancia para la justificación de la aplicación de la deducción. La descripción exigida debe ser lo suficientemente detallada como para aclarar sin ningún lugar a la duda si las obras realizadas generan o no el derecho a la aplicación de la deducción, debiendo evitarse descripciones genéricas que no permitan identificar con la suficiente concreción las obras realizadas.

En el supuesto de que el conjunto de las obras realizadas comprendiera tanto algunas de las que generan derecho a la aplicación de la deducción como otras que no lo permitan, deberá identificarse separadamente cada una de ellas con especificación del precio imputable a cada tipo de obra.

Asimismo, resulta conveniente identificar la vivienda en la que se han realizado las obras al objeto de acreditar que las mismas corresponden a la vivienda habitual del contribuyente.

- Tipo o tipos impositivos de IVA aplicados.
- La cuota de IVA que haya sido repercutida, que deberá consignarse por separado.
- La fecha en que se hayan efectuado las operaciones o en la que, en su caso, se haya efectuado el pago anticipado, siempre que se trate de una fecha distinta a la de expedición de la factura. Teniendo en cuenta que la fecha de realización de las obras, entendiéndose por tal la de finalización de las mismas, así como la fecha de pago en el caso de pagos anticipados, puede ser relevante para la aplicación de la deducción, si no coincidiera la fecha en que se han finalizado las obras o en la que se haya efectuado el pago anticipado con la fecha de expedición de la factura, resulta especialmente relevante hacer constar una u otra.

Hemos señalado que la factura constituye el justificante documental esencial para la acreditación del derecho a la aplicación de la deducción. No obstante, debe advertirse que la mera existencia de la factura no acredita por sí sola la realización de las obras que generan el derecho a la aplicación de la deducción ni que éstas se hayan realizado en la vivienda habitual del contribuyente. A tal efecto debería tenerse en cuenta que la realización de determinadas obras de las que dan derecho a la aplicación de la deducción requieren la previa licencia de obras para su realización. En tales supuestos entendemos que, si bien la ausencia de licencia tampoco determina por sí sola que las obras no hayan sido realizadas y que simplemente podría poner de manifiesto el incumplimiento de una obligación, muy probablemente el contribuyente podría verse obligado a acreditar la efectiva realización de las obras con otros medios de prueba además de la propia factura.

Ejemplo:

Laura ha realizado en octubre del presente ejercicio obras de mejora en su vivienda habitual, de la que es propietaria. La factura expedida por la realización de tales obras cumple los requisitos del artículo 6 Real Decreto 1496/2003 y según la descripción contenida en la misma, las obras realizadas han sido las siguientes y por los importes que se especifican (todos ellos con IVA incluido):

- a) Sustitución de 6 ventanas (1): 900 €
- b) Sustitución de 3 puertas de balcones (2): 1.500 €
- c) Sustitución de la instalación eléctrica: 4.000 €
- d) Instalación y aparatos de aire acondicionado: 9.000 €
- e) Tres armarios empotrados: 6.000 €
- f) Sustitución de 5 puertas interiores de madera: 1.500 €
- g) Pintura de las habitaciones en que se encontraban las ventanas y balcones sustituidos (3): 600 €
- h) Pintura del resto de la vivienda: 500 €

(1) y (2) Tanto la sustitución de las ventanas como de los balcones ha sido consecuencia de que los que había anteriormente a las obras se encontraban en mal estado y no aislaban suficientemente la vivienda. Con las nuevas ventanas y balcones se ha conseguido garantizar el total aislamiento.

(3) La realización de las obras de sustitución de ventanas y balcones ha hecho necesario que las habitaciones afectadas sean pintadas.

El importe total de la factura (IVA incluido) asciende a 24.000 €, de los que 18.000 € han sido satisfechos en 2011 mediante transferencia bancaria a una cuenta del titular de la empresa que ha efectuado las obras, quedando pendientes de abonar 6.000 € que se harán efectivos en marzo de 2012.

La suma de las bases imponibles general y del ahorro de Laura asciende a 40.000 €.

Resultado:

- Obras que generan derecho a la deducción:

Por los motivos indicados en las notas (1), (2) y (3), dan derecho a deducción la parte de las obras descrita en los apartados a), b) y g). Asimismo, da derecho a la deducción la del apartado c) al estar expresamente comprendida entre las obras que generan derecho a la aplicación de la deducción.

Por el contrario, no dan derecho a deducción la parte de la obra descrita en los apartados d), e), f) y h).

- Base de deducción: según lo señalado anteriormente, el importe de las obras que generan derecho a la deducción asciende a 7.000 €.

Ahora bien, del importe total de la factura, 24.000 € (tanto por las obras que dan derecho a la deducción como por las que no), en 2011 únicamente se ha satisfecho 18.000 € (75%) que al haberse abonado mediante transferencia bancaria cumplen el requisito de pago exigido para la aplicación de la deducción.

Como consecuencia, la base de deducción, inicialmente estará constituida por el 75% de 7.000 €.

Base de deducción: $7.000 \times 75\% = 5.250 \text{ €}$

- Límite a la base de deducción:

Al ser el importe de las obras con derecho a deducción inferior a 12.000 €, únicamente resulta aplicable el límite de base máxima anual por declaración que teniendo en cuenta que la base imponible es de 40.000 € será el siguiente:

$4.000 - 0,2 (40.000 - 33.007,20) = 2.601,44 \text{ €}$

- Deducción: $10\% \text{ s}/2.601,44 = 260,14 \text{ €}$

Si el importe de esta deducción no pudiera aplicarse por insuficiencia de cuota, no podrá trasladarse su aplicación a ejercicios posteriores, perdiéndose definitivamente el derecho a su aplicación.

- Base de deducción trasladable a los ejercicios 2012 a 2015: $5.250 \text{ €} - 2.601,44 \text{ €} = 2.648,56 \text{ €}$

Capítulo XVIII. EL GRAVAMEN AUTONÓMICO O COMPLEMENTARIO

Sección 1. CONSIDERACIONES GENERALES

1-503 Introducción

El **marco normativo** del sistema de financiación de las CCAA de régimen común, está actualmente contenido de manera fundamental en las siguientes normas:

- Ley Orgánica 8/1980 (LOFCA), modificada por la Ley Orgánica 3/2009, de 18 de diciembre.
- Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias (LSFCCAA).
- Las respectivas Leyes de Cesión de Tributos del Estado a cada CCAA, Leyes n.º 16 a 30 del 2010, de fecha 16 de julio, de cesión a cada una de las 15 CCAA de régimen Común (Cataluña, Galicia, Andalucía, Principado de Asturias, Cantabria, La Rioja, Región de Murcia, Comunidad Valenciana, Aragón, Castilla-La Mancha, Canarias, Extremadura, Illes Balears, Madrid y Castilla y León).

Dentro del sistema de financiación de las CCAA de régimen común, uno de los recursos reconocidos a las mismas son los tributos cedidos, entre los que se encuentra el **IRPF** como **tributo cedido parcialmente** y donde