




# DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL PARA EL 2011

## CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA



JOSÉ GARCÍA

19 de octubre 2010

- 
- **INTRODUCCIÓN**
  - **CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL**
  - **NORMATIVA ACTUAL**
  - **MODIFICACIÓN PROYECTADA**
  - **IMPACTO ECONÓMICO EN LA DECLARACIÓN**
  - **CONCLUSIONES**

# INTRODUCCIÓN

- A partir de 2011 previsiblemente se limitará el acceso a la deducción por inversión en la “vivienda habitual”
- La propuesta realizada a comienzos de año a través de la Ley de Economía Sostenible, se ha visto reflejada en el Proyecto de Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011

CUATRECASAS,  
GONÇALVES PEREIRA

# DEDUCCIÓN DE VIVIENDA HABITUAL

Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente:

- ✓ Resida durante un plazo continuado de tres años; esta condición no opera en los siguientes casos:
  - Fallecimiento del contribuyente
  - Circunstancias que exijan el cambio de domicilio (matrimonio, separación, traslado laboral, primer empleo o más ventajoso)
- ✓ Se habite de manera efectiva la vivienda en un plazo no superior a 12 meses a contar desde la fecha de adquisición
- ✓ Formarán parte del concepto los trasteros, jardines, piscinas o instalaciones deportivas y las plazas de garaje (máximo de dos), siempre que se adquieran conjuntamente con la vivienda

CUATRECASAS,  
GONÇALVES PEREIRA

# DEDUCCIÓN DE VIVIENDA HABITUAL

El derecho a aplicar la deducción lo dará entre otras:

## ✓ LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL

Por la adquisición del derecho de propiedad, aunque éste sea compartido, siendo indiferente el negocio jurídico que la origine (título y modo). Se excluye, la adquisición de la nuda propiedad, usufructo u otros derechos reales de goce o disfrute

## ✓ LA CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL

Por las cantidades satisfechas en la ejecución de las obras, o las entregas de cantidades a cuenta realizadas al promotor de las mismas, siempre que finalice la obra en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión

## ✓ LA CUENTA VIVIENDA HABITUAL

Por las cantidades ahorradas en los ejercicios anteriores a la adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual y que vayan a ser destinadas a estos fines, siempre que se invierta en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la cuenta

GONÇALVES PEREIRA

# NORMATIVA ACTUAL

La deducción por vivienda habitual aplicable hasta el 2010 ascendía a un 15% sobre las cantidades destinadas al pago de la vivienda, con un límite de 9.015 euros con independencia de la BI que el contribuyente tenga en el ejercicio

Esta deducción supone **un ahorro fiscal** de hasta **1.352 euros anuales**

CUATRECASAS,  
GONÇALVES PEREIRA

# MODIFICACIÓN PROYECTADA

- La Ley de Presupuestos Generales para 2011 con el fin de racionalizar las políticas de impulso del acceso a la vivienda, propone modificar las deducciones fiscales para la adquisición de la vivienda habitual mediante:
  - ✓ Eliminación de la deducción para contribuyentes con bases imponibles (BI) superiores a 24.107,20 euros
  - ✓ Limitación de la deducción para aquellos cuyas BI se encuentren entre 17.707,20 euros y 24.107,20 euros
  - ✓ Mantenimiento la deducción para contribuyentes con BI inferiores a 17.707,20 euros
- No obstante, con objeto de no perjudicar a aquellos contribuyentes que adquieran su vivienda habitual o hayan satisfecho cantidades para la construcción de la misma antes del 1 de enero de 2011, se establece un régimen transitorio “respetuoso” con las expectativas en materia de deducciones para quienes comprometieron su inversión en vivienda habitual

CUATRECASAS,  
GONÇALVES PEREIRA

# MODIFICACIÓN PROYECTADA

## EN LA PRÁCTICA ¿QUÉ SIGNIFICA LA MODIFICACIÓN PROYECTADA?

- ✓ Consolidación de la deducción, con independencia de la BI, para los contribuyentes que en 2010
  - adquieran su vivienda, o
  - compren su vivienda sobre plano\*
  
- ✓ Eliminación de la cuenta vivienda, y consiguiente devolución de deducciones disfrutadas, para los contribuyentes con BI superiores a 24.107,20 euros
  
- ✓ Limitación del ahorro fiscal, al limitarse el acceso al 100% de la deducción a contribuyentes con BI inferiores a 17.707,20 euros (regla incremento patrimonial)
  - adquisición
  - cuenta vivienda

\* Mediante la formalización, en 2010, de contratos de compraventa en que se satisfagan cantidades para la construcción

CUATRECASAS,  
GONÇALVES PEREIRA



# IMPACTO ECONÓMICO EN LA DECLARACIÓN

## EJEMPLOS CON LA NUEVA NORMATIVA

### DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL HASTA EL 2010

- Base de la deducción: Importe satisfecho en el ejercicio para su adquisición, con el límite de 9.015 euros
- Porcentaje de deducción: 15 %

A finales de diciembre de 2010 compran una vivienda nueva de 200.000 euros y la financian con una hipoteca, pagando ustedes los gastos con sus ahorros; dichos gastos ascienden, teniendo en cuenta que el IVA se haya aumentado al 8%, a unos 24.500 euros. Por tanto, la base de la deducción, al superar el límite deducible, será de 9.015 euros.

$$\text{Total deducción 2010} = 9.015 * 15\% = \mathbf{1.352,25 \text{ euros}^*}$$

\* Esta deducción es independiente de los ingresos del contribuyente

CUATRE CASAS,  
GONÇALVES PEREIRA

# IMPACTO ECONÓMICO EN LA DECLARACIÓN

## DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL A PARTIR DEL 2011

### CASO 1: CONTRIBUYENTES QUE COMPRARON ANTES DEL EJERCICIO 2011:

- PRÉSTAMO HIPOTECARIO: 200.000 euros, al 2,5 % y a 30 años
- MENSUALIDADES abonadas de la hipoteca → 790 euros  
 $790 * 12 = 9.480$  euros en el año
- BASE DE LA DEDUCCIÓN: límite de 9.015 euros → Pasamos del límite de 9.015 y éste es el que aplicamos:
- PORCENTAJE DE DEDUCCIÓN: 15 %

**TOTAL DEDUCCIÓN 2011 =  $9.015 * 15\% = 1.352,25$  euros\***

\*Las rentas media-bajas no ven variar sus beneficios fiscales

# IMPACTO ECONÓMICO EN LA DECLARACIÓN

## CASO 2: CONTRIBUYENTE QUE COMPRA EN EL 2011 Y SU BASE IMPONIBLE ES IGUAL O INFERIOR A 17.707,20 EUROS ANUALES:

Una BI de 17.707,20 euros anuales, representa, aproximadamente, un salario mensual (con dos pagas extras) de unos 1.450 euros → escasas posibilidades de obtener una financiación que le permitiera aplicar la deducción máxima (que supondría algo más del 44% de su salario bruto). Si la adquiere con su pareja que cobra lo mismo y ambos tienen ahorros para pagar los gastos. Lo que pagan de hipoteca va a medias. El total de gastos ya hemos dicho que es de 24.500 euros, de los cuales le corresponde la mitad (12.250 euros). Se aplica el límite de 9.040 euros:

- BASE DE LA DEDUCCIÓN: límite de 9.040 euros
- PORCENTAJE DE DEDUCCIÓN: 15 %

TOTAL DEDUCCIÓN 2011 (para cada uno de ellos) =  $9.040 * 15\% = 1.356$  euros\*

\*Las rentas media-bajas no ven variar sus beneficios fiscales

# IMPACTO ECONÓMICO EN LA DECLARACIÓN

**CASO 3: CONTRIBUYENTE QUE COMPRA EN EL 2011 Y SU BASE IMPONIBLE ESTÁ COMPRENDIDA ENTRE 17.707,20 Y 24.107,20 EUROS ANUALES:**

Para un contribuyente cuya BI sea de 20.000 euros, y compra la vivienda del ejemplo, su base de deducción sería:

$$9.040 - (20.000 - 17.707,20) * 1,4125 = 5.797 \text{ euros}$$

$$\text{TOTAL DEDUCCIÓN 2011} = 5.797 * 15\% = \mathbf{870 \text{ euros}}$$

CUATRECASAS,  
GONÇALVES PEREIRA

# IMPACTO ECONÓMICO EN LA DECLARACIÓN

**CASO 4: CONTRIBUYENTE QUE COMPRA EN EL 2011 Y SU BASE IMPONIBLE ES SUPERIOR A 24.107,20 EUROS:**

Para este importante colectivo de contribuyentes se termina DEFINITIVAMENTE la deducción por vivienda habitual

**TOTAL DEDUCCIÓN 2011 = 0 euros**

CUATRECASAS,  
GONÇALVES PEREIRA

# CONCLUSIONES

- ✓ **COMPRAR ANTES DE FINALIZAR 2010 Y APLICAR CUENTA VIVIENDA (si hubiese)**  
ya sea adquiriendo la propiedad o comprando sobre plano, ya que permitirá aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual hasta finalizar el pago de la vivienda (de 30 a 35 años) con independencia del nivel económico del contribuyente
  
- ✓ **COMPRAR EN 2011**  
complicará la aplicación de este importante incentivo fiscal. La mecánica establecida por el Gobierno, va reduciendo paulatinamente el importe de la deducción hasta suprimirse cuando el importe de la BI sea superior a 24.107,20 euros, hace que la norma tenga un alcance más bien modesto, ya que el importe máximo de la deducción es muy difícil que la pueda aplicar algún contribuyente
  
- ✓ **VENDER su vivienda PARA COMPRAR UNA NUEVA**  
A efectos fiscales, el régimen que les aplicará será el nuevo, por lo que la venta de su vivienda tendrá la penalización fiscal de que, es posible que para la adquisición de su nueva vivienda no disfruten de incentivos fiscales

CUATRECASAS,  
GONÇALVES PEREIRA

José García | [jose.garcia@cuatrecasas.com](mailto:jose.garcia@cuatrecasas.com)

Pz de los Luceros 1  
03001 – Alicante

[www.cuatrecasas.com](http://www.cuatrecasas.com)

CUATRE CASAS, GONÇALVES PEREIRA