

CAMBIOS EN LA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL PARA 2011

Con efectos desde 1 de enero de 2011, la deducción por inversión en vivienda habitual, únicamente será aplicable por los contribuyentes en aquellos ejercicios en los que su base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales.

Estimado/a cliente/a:

Como ya sabemos, desde el 1-1-2011, **se suprime la posibilidad de deducirse por adquisición de vivienda habitual** para bases liquidables superiores a 24.107,20€, limitándose la deducción cuando las bases se encuentran entre 17.707,20€ y la citada cantidad, estableciéndose un régimen transitorio para las adquisiciones de vivienda o inicio de construcción anteriores a 2011 (artículo 68.1 y nueva disposición transitoria decimoctava de la Ley 35/2006 del IRPF, de acuerdo con la redacción dada por el artículo 67 de la LPGE para el 2011).

Como consecuencia de las modificaciones introducidas en la Ley del IRPF por la Ley de Presupuestos Generales del Estado, a partir del 1 de enero de 2011 coexistirán dos regímenes de deducción en vivienda.

1. Nuevo régimen de deducción por inversión en vivienda habitual

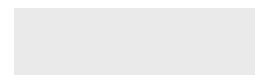
Con efectos desde 1 de enero de 2011, la deducción por inversión en vivienda habitual, **únicamente será aplicable** por los contribuyentes en aquellos ejercicios en los que su base imponible sea **inferior a 24.107,20 euros anuales**.

1.1. Deducción por adquisición, construcción, ampliación o rehabilitación de vivienda habitual y por cantidades que se depositen en entidades de crédito para la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual:

La base máxima de esta deducción será:

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales.
- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros – 1,4125 x (Base Imponible – 17.707,20 euros anuales).

1.2. Deducción por obras e instalaciones de adecuación en la vivienda habitual por razón de discapacidad:



La base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada en el apartado anterior, será:

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 12.080 euros anuales.
- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales:
- c) $12.080 \text{ euros} - 1,8875 \times (\text{Base Imponible} - 17.707,20 \text{ euros anuales})$.

2. Régimen transitorio aplicable exclusivamente a contribuyentes que con anterioridad a 1 de enero de 2011 hubieran satisfecho cantidades destinadas a inversión en vivienda habitual.

Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 euros, que hubieran adquirido su vivienda habitual o satisfecho cantidades para la construcción de la misma con **anterioridad a 1 de enero de 2011**, podrán seguir aplicando la deducción, teniendo como base máxima de deducción 9.015 euros anuales, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

Los contribuyentes cuya base imponible sea igual o inferior a 17.724,90 euros, podrán aplicar la nueva deducción, por ser más favorable.

Este mismo régimen será aplicable para obras de rehabilitación o ampliación de vivienda habitual, siempre que se hubieran satisfecho cantidades con **anterioridad a 1 de enero de 2011 y dichas obras finalicen antes de 1 de enero de 2015**.

Los contribuyentes cuya base imponible sea igual o inferior a 17.724,90 euros, podrán aplicar la nueva deducción, por ser más favorable.

Aquellos contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.738,99 euros anuales que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad **con anterioridad a 1 de enero de 2011 siempre que dichas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2015**, podrán seguir aplicando la deducción, teniendo como base máxima de deducción 12.020 euros anuales, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales.

Los contribuyentes cuya base imponible sea igual o inferior a 17.738,99 euros, podrán aplicar la nueva deducción, por ser más favorable.

Problemática de las CUENTAS VIVIENDA

Contribuyente que tiene abierta una cuenta vivienda antes de 1.1.2011.

¿Tiene derecho a aplicar la deducción por las cantidades que aporte a partir de 1.1.2011 con independencia de su base imponible?

No. La nueva normativa del impuesto no regula un régimen transitorio para las cantidades que se depositen en entidades de crédito en cuentas que hubieran sido abiertas hasta el 31.12.2010, por lo que cada año deberá determinar si tiene derecho a aplicar la deducción por las cantidades aportadas en función de su base imponible, conforme al nuevo régimen de deducción en vivienda.

En cualquier caso, no deberán regularizarse las deducciones correctamente practicadas, siempre que finalmente se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de vivienda habitual en el plazo de cuatro años desde su apertura.

Contribuyente que abrió una cuenta vivienda durante 2010. En 2011 tiene una base imponible de 25.000 euros ¿Puede aplicar la deducción por las cantidades aportadas durante 2011?

No. Si en 2011 su base imponible es igual o superior a 24.107,20 euros, no podrá aplicar la deducción por las cantidades aportadas.

No obstante, si en cualquiera de los ejercicios posteriores a 2011, siempre dentro del plazo de cuatro años desde la fecha de su apertura, su base imponible es inferior a esa cantidad, podría aplicar la deducción respecto de las nuevas aportaciones que efectúe en dicho ejercicio.

Contribuyente que abrió una cuenta vivienda durante 2010. En 2011 tuvo una base imponible de 25.000 euros y en 2012 su base imponible es de 20.000 euros ¿Tiene derecho a aplicar la deducción por las cantidades aportadas durante 2012?

Sí. Aunque en 2011 no pudiera aplicar la deducción por las cantidades aportadas, si en 2012 su base imponible es inferior a 24.107,20 euros, podrá aplicar la deducción por las cantidades aportadas en 2012.

Contribuyente que abre una cuenta vivienda el 30.12.2010 y no puede aplicar la deducción por las aportaciones realizadas en los años 2011 y 2012 por ser su base imponible igual o superior a 24.107,20 euros ¿El plazo de cuatro años previsto para materializar el saldo debe tener en cuenta únicamente los años con derecho a deducción?

No. El plazo de cuatro años debe computarse desde la fecha de apertura de la cuenta, por lo que con independencia de que alguno de los años no haya podido practicar deducción, el plazo para destinarla a la primera adquisición o rehabilitación de vivienda habitual finalizará el 30.12.2014.

Fuente: AEAT

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,

Departamento fiscal de Q&Q

