



**GUÍA BÁSICA
SOBRE
ASPECTOS
FISCALES
RELATIVOS A
LA VIVIENDA**

1.-COMPRA.

En la actualidad, la compra está gravada de forma diferente si se trata de una vivienda nueva o de segunda mano.

1.1.-VIVIENDA NUEVA.

Vivienda nueva es la adquirida directamente al promotor y se trata de la primera transmisión de la misma. La operación está gravada al tipo superreducido de IVA, que es el 4 % en la actualidad, pero este es un tratamiento transitorio que acaba el próximo día 31 de diciembre. El día 1-01-2013 pasarán a estar gravadas con el tipo reducido de IVA, que es el 10 %.El IVA se paga directamente al promotor de la vivienda. Actualmente están igualados los tipos de IVA de la vivienda libre y de Protección Oficial.

Otro impuesto que grava la adquisición de una vivienda nueva es el de Actos Jurídicos Documentados (AJD), que se paga por cualquier documento que se formalice en escritura pública cuando suponga un desembolso económico y se pueda inscribir en el Registro de la Propiedad. También hay que pagarlo al constituir, y al cancelar, una hipoteca. Se paga a Hacienda de la Comunidad correspondiente previamente a la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad y en la comunidad de Madrid sus tipos van del 0.4 al 1 % dependiendo del valor escriturado.

1.2.-VIVIENDA USADA.

Se denomina usada la vivienda que se transmite por segunda, o sucesiva, vez. La operación no se grava por IVA, sino por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO). Se trata de un impuesto que debe pagar el comprador a la Consejería de Hacienda correspondiente. En la Comunidad de Madrid su tipo es del 7 %.

En caso de transmisión de vivienda usada, el vendedor también debe pagar habitualmente otro impuesto conocido coloquialmente como Plusvalía, literalmente Sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Es un impuesto de carácter local, por lo que los tipos varían de unos ayuntamientos a otros. Incluso hay algunos que no lo tienen establecido. La cuota a pagar depende de la aplicación del tipo impositivo a la diferencia entre los valores catastrales del terreno entre la fecha de compra y venta del inmueble.

1.3-DEDUCCIONES.

Tanto en vivienda nueva como usada, y siempre que se trate de su vivienda habitual, el adquirente puede deducir en su cuota de IRPF el 15 % de los importes destinados a su adquisición durante el ejercicio, con el límite máximo de 9.040 euros, siempre que estos fondos procedan de ahorros generados en el

propio ejercicio. Esta deducción también se puede aplicar a las cantidades invertidas en rehabilitación, construcción o ampliación de la vivienda habitual, así como a las cuentas de ahorro-vivienda. También dan derecho a deducción el importe destinado a obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual del contribuyente por razón de discapacidad. Para alcanzar la consideración fiscal de vivienda habitual, debe ser habitada en el plazo máximo de un año desde la entrega y mantener esta condición durante otros tres años al menos, salvo que se produzca alguna de las circunstancias que eximen de este requisito.

Se considera rehabilitación de viviendas las obras de consolidación de las estructuras, fachadas y otras análogas, siempre que el coste de las operaciones exceda del 25 % del precio de adquisición de la vivienda, si ésta se hubiera efectuado durante los dos años inmediatamente anteriores, o del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento del inicio de las obras.

También dan derecho a una deducción del 20 % el importe de las obras que mejoren la eficiencia energética, o de infraestructura de comunicaciones en cualquier vivienda propiedad del contribuyente (no necesariamente su vivienda habitual). Esta deducción está sometida al requisito de que su pago se haga con la intermediación de una entidad bancaria, excluyéndose los pagos en metálico, y su base máxima es de 6.750 euros para bases imponible en IRPF inferiores a 53.007,20 euros. No podrán aplicarla los contribuyentes con una base imponible superior a 71.007,20 euros. En bases imponibles intermedias, la base de la deducción va graduándose a la baja hasta desaparecer.

Los minusválidos tienen, adicionalmente, derecho a deducción del 10 % de las cantidades que destinen a la realización de obras de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad, hasta un límite anual de 12.080 euros. Las comunidades autónomas han establecido una deducción adicional del 10 %, excepto en Cataluña, que la ha fijado en el 15 %.

Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición 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

La deducción por adquisición de vivienda y por las cuentas ahorro-vivienda están sometidas al requisito de que la vivienda se adquiera antes del 31-12-12, pues estas deducciones desaparecerán el ejercicio 2013.

2.-ALQUILER.

El alquiler de vivienda está exento de IVA con carácter general, independientemente de que el arrendador sea persona física o jurídica. Cuando el arrendatario sea una sociedad mercantil, la operación quedaría sujeta a IVA al

tipo ordinario del 21 %. Se entiende que una sociedad, como persona jurídica, no puede utilizar la vivienda como tal. Como mucho, podría ser para vivienda de sus empleados, los cuales no tienen una relación contractual con el arrendador.

Hay un caso especial de alquiler de viviendas a particulares que está sujeto a IVA. Así ocurre cuando el contrato contempla una opción de compra a favor del arrendatario. El tipo aplicable a estos contratos es del 10 %.

En el alquiler de viviendas existe un tratamiento fiscal muy favorable tanto para el arrendador, como para el arrendatario, con lo que se intenta incentivar la puesta en el mercado de alquiler de viviendas que, o no estaban alquiladas o que, estándolo, no se declaraban sus rendimientos.

2.1.-TRATAMIENTO PARA EL ARRENDADOR.

El arrendador puede reducir con carácter general, el 60 % de los rendimientos netos del alquiler en su base imponible de IRPF. En caso de que el arrendatario sea menor de 30 años (35 años para contratos formalizados antes del 31-12-11) y tenga unos ingresos superiores al IPREM (actualmente, 7.455,14 euros), la anterior reducción pasaría a ser del 100 %, por lo que la tributación de estos rendimientos sería nula.

2.2.-TRATAMIENTO PARA EL ARRENDATARIO.

El arrendatario podrá deducir el 10.05 % de las cantidades pagadas por el alquiler con un límite de 9.040 euros para una base imponible inferior a 17.707,20 euros. Este límite va reduciéndose gradualmente hasta desaparecer cuando la base imponible supere los 24.107,20 euros.

En la Comunidad de Madrid, los menores de 35 años con una base imponible inferior a 25.620 euros en tributación individual, o 36.200 en tributación conjunta, pueden deducir el 20 % de los pagos con un límite a la deducción de 840 euros.

3.-VENTA DE LA VIVIENDA.

La venta de una vivienda produce variaciones patrimoniales que cuando son positivas significan una tributación en IRPF. Si lo que se transmite es la vivienda habitual del contribuyente, es posible acogerse a ciertos beneficios fiscales que pueden llegar a la exención total de la ganancia obtenida cuando se reinvierta el total obtenido en la venta a la adquisición de otra vivienda habitual. La exención puede ser parcial cuando la cantidad reinvertida no alcanza el total de lo obtenido en la transmisión de la anterior vivienda. Es posible acogerse a esta exención cuando la reinversión se produce entre dos años antes y dos años después de la venta.

Por último, cabe indicar que queda exenta de tributación la venta de su vivienda habitual efectuada por mayores de 65 años.

Nota ampliatoria sobre la REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

El artículo 2 del RD-Ley 6/2010, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, introduce modificaciones en el IVA destinadas a impulsar la actividad de la rehabilitación de viviendas:

Las ejecuciones de obra que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de una edificación se considerarán ENTREGAS de BIENES cuando el profesional que hace la obra no aporte todos los materiales utilizados para la ejecución, solo una parte, y éstos no superen el 33% de la base imponible de la factura final (antes era un 20% que ejecute la obra aporte una parte de los materiales utilizados, siempre que el coste de los mismos exceda del 33% de la base imponible (hasta ahora el coste tenía que exceder del 20%).

Se reduce el TIPO de gravamen aplicable a las OBRAS DE RENOVACIÓN Y REPARACIÓN de viviendas particulares realizadas hasta el 31-12-2012. Desde el 14-04-2010 se aplica el tipo reducido del 7% (8% desde el 01-07-2010 hasta el 31-08-2012, y el 10 % desde el 1-09-2012), cuando se cumplan los siguientes requisitos:

-Que el destinatario sea una persona física (no actúe como empresario o profesional), y utilice la vivienda reformada para su uso particular. También valdría para las obras realizadas en comunidad de propietarios.

-Que la construcción o rehabilitación de la vivienda debe haber finalizado al menos dos años antes del inicio de las obras de renovación o reparación.

-Que la persona que realice las obras no aporte materiales a la obra cuyo coste supere el 33% de la base imponible de la operación.

Por tanto, extiende la aplicación del tipo reducido del 10%, hasta ahora limitado a las obras de albañilería, a todo tipo de obras de renovación y reparación, como, por ejemplo: fontanería, carpintería, electricidad, pinturas, escayolistas, instalaciones y montajes. Se recomienda que en la factura conste el coste de los materiales aportados o que se cumpla el requisito de que el coste de los materiales aportados no excede del 33% de la base imponible.

Asimismo, la ORDEN EHA/1059/2010 rebaja los módulos relativos al régimen simplificado de IVA, con el objeto de reflejar la reducción del tipo impositivo a los empresarios o profesionales que desarrollan las actividades relacionadas con la renovación y reparación de viviendas particulares:

504.1. Instalaciones y montajes (excepto fontanería, frío, calor y acondicionamiento de aire).

504.2 y 3. Instalaciones de fontanería, frío, calor y acondicionamiento de aire.

504.4, 5, 6,7 y 8. Instalación de pararrayos y similares. Montaje e instalación de cocinas de todo tipo y clase, con todos sus accesorios. Montaje e instalación de aparatos elevadores de cualquier clase y tipo. Instalaciones telefónicas, telegráficas, telegráficas sin hilos y de televisión, en edificios y construcciones de cualquier clase. Montajes metálicos e instalaciones industriales completas, sin vender ni aportar la maquinaria ni los elementos objeto de la instalación o montaje.

505.1, 2,3 y 4. Revestimientos, solados y pavimentos y colocación de aislamientos.

505.5. Carpintería y cerrajería.

505.6. Pintura de cualquier tipo y clase y revestimientos con papel, tejido o plásticos, y terminación y decoración de edificios y locales.

505.7. Trabajos en yeso y escayola y decoración de edificios y locales.