

# Guías CAM | 10

## Vivienda

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

Realizado por



Afi

c/ Españolto, 19  
28010 Madrid  
Tlf.: 34-91-520 01 00  
Fax: 34-91-520 01 43  
e-mail: [afi@afi.es](mailto:afi@afi.es)  
[www.afi.es](http://www.afi.es)

## Índice

1. Concepto de vivienda habitual .....	3
1.1. Vivienda habitual .....	3
2. Deducción por alquiler de vivienda .....	5
3. Cuenta vivienda .....	6
3.1. Definición y características principales .....	6
3.2. Ejemplo práctico: requisitos de titularidad .....	6
3.3. Régimen fiscal.....	6
3.4. Ejemplo práctico: "Cuenta vivienda" .....	6
4. Préstamo hipotecario .....	6
4.1. Definición y costes de formalización .....	6
4.2. Régimen fiscal.....	6
4.3. Régimen transitorio.....	6
5. Coste de la adquisición de vivienda .....	6
5.1. En el caso de compra a un promotor .....	6
5.2. En el caso de compra a un particular .....	6
5.3. Otros impuestos .....	6
6. Casos especiales .....	6
6.1. Separación judicial, divorcio o nulidad matrimonial.....	6
6.2. Rehabilitación de vivienda habitual .....	6
6.3. Obras en vivienda habitual para minusválidos .....	6
6.4. Exención por reinversión en vivienda habitual .....	6
6.5. Hipoteca inversa .....	6
6.6. Régimen de deducciones previas .....	6

## 1. Concepto de vivienda habitual

### 1.1. Vivienda habitual

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

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

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

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

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

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

## 2. Deducción por alquiler de vivienda

---

Desde el 1 de enero de 2008, los contribuyentes que estén satisfaciendo alquileres por su residencia habitual, y que perciban ingresos brutos inferiores a 24.020 euros anuales podrán aplicarse una deducción sobre la cuota íntegra del impuesto.

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

La base de la deducción será:

- a) 9.015 euros, cuando la base imponible sea igual o inferior a 12.000€ anuales.
- b) En otro caso,  $9.015 \text{ euros} - (\text{base imponible} - 12.000 \text{ euros}) \times 0,75$ .

Al referirse a la base imponible, habrá que entender por tal la suma de la base imponible general y base imponible del ahorro antes de practicar las oportunas reducciones.

Asimismo indicar que se trata de una deducción exclusivamente estatal, que sólo afecta a la cuota íntegra estatal y no a la autonómica (sin perjuicio de que algunas Comunidades Autónomas han aprobado deducciones propias similares).

Importante: Puede simultanearse la deducción por alquiler con la posible deducción por las cantidades depositadas en cuenta vivienda y la posible deducción por las cantidades satisfechas directamente por los gastos derivados de la ejecución de las obras o entregadas al promotor de la vivienda en construcción.

### 3. Cuenta vivienda

---

#### 3.1. Definición y características principales

Generalmente las **cuentas vivienda** consisten en depósitos bancarios que tienen por finalidad constituir un capital que se destinará a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual (primera vivienda).

No obstante, aunque se pueden utilizar otros instrumentos, **deben ser de pasivo**. Es decir, unos fondos de inversión no pueden ser tomados como una cuenta vivienda porque su finalidad no es la del ahorro, sino la inversión, pero un depósito a plazo fijo sí podrá serlo. De hecho las entidades de crédito están obligadas a contabilizar este tipo de cuentas junto con las imposiciones a plazo fijo.

Sólo se admiten las cuentas vivienda para la adquisición **de la primera vivienda**, desapareciendo por tanto esta posibilidad para las personas que ya dispongan de vivienda habitual.

#### 3.2. Ejemplo práctico: requisitos de titularidad

Un requisito relacionado con la titularidad de la cuenta ahorro-vivienda es que cada contribuyente sólo puede tener una cuenta de este tipo.

Así, si un matrimonio en régimen de gananciales elige hacer declaración individual siendo ambos cónyuges titulares de la misma cuenta ahorro-vivienda, las deducciones se practicarán al 50%. En cambio, si están casados en régimen de separación de bienes, cada uno de ellos se deducirá en proporción a sus respectivas cantidades aportadas a la cuenta.

**En el caso de que ambos cónyuges tuviesen una cuenta ahorro-vivienda antes del matrimonio** ocurrirá lo siguiente:

- Si el matrimonio es en régimen de gananciales, las aportaciones que hagan a partir de la fecha del matrimonio se entienden realizadas con cargo a la sociedad de gananciales y, por tanto, al corresponder la deducción del 15% sobre el 50%

de las cantidades depositadas, cada cónyuge podrá mantener su respectiva cuenta ahorro-vivienda.

- Si el matrimonio es en régimen de separación de bienes, cada uno se deduce exclusivamente por las aportaciones realizadas a su respectiva cuenta ahorro vivienda.

### 3.3. Régimen fiscal

**La deducción a aplicar es el 15%** de las cantidades invertidas en el ejercicio con el límite de **9.015 euros anuales**. Esto significa que si un matrimonio realiza declaraciones individuales, el límite de 9.015 euros anuales se computa por cada declaración.

Es importante resaltar que aunque los límites de deducción (9.015 euros) son anuales, no siempre compensa depositar en la cuenta vivienda dicha cantidad ya que cuando las retenciones a cuenta sufridas en el ejercicio son inferiores a la deducción por cuenta vivienda derivada del depósito de dicha cantidad, el exceso de cantidades depositadas respecto de la que agotaría la cuota líquida del contribuyente no supondrán ningún beneficio fiscal. En estos casos el contribuyente aportará un montante a su cuenta vivienda que no tendrá efectos fiscales positivos en su declaración del año ni en las siguientes.

#### Requisitos

Para que este tratamiento fiscal sea aplicable, este tipo de cuentas debe reunir una serie de requisitos que habrán de ser tenidos en cuenta en cada una de las posibles circunstancias.

1. Un requisito imprescindible a efectos de la declaración es que estas cuentas deben **identificarse** en la declaración del IRPF, detallando la entidad donde está abierta la cuenta, así como la sucursal y el número de cuenta (es decir, hay que consignar de forma completa el código de cuenta-cliente o CCC).
2. El requisito temporal de estas cuentas consiste en que el plazo de duración de la cuenta ahorro-vivienda es de **4 años desde su apertura**. Este plazo se cuenta de

fecha a fecha y no por ejercicios fiscales. Por consiguiente, aunque se puede cancelar una cuenta ahorro-vivienda y abrir otra, de modo que el saldo final de una coincida con el saldo inicial de la otra, el plazo de duración de 4 años se cuenta desde que se abrió la primera cuenta. Esto significa que si el declarante quiere cambiar de cuenta o de entidad -por el motivo que fuere-, no tiene que devolver ninguna cantidad, pero el referido plazo de 4 años contará siempre desde que se abrió la primera cuenta.

Como novedad surgida a raíz del Real Decreto 1975/2008, con efectos 1 de enero de 2008 y para aquellos individuos cuyo plazo para la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual venciese entre el 1 de enero de 2008 y el 30 de enero de 2010, se amplía el plazo hasta el día 31 de diciembre de 2010. En aquellos casos en que el citado plazo hubiese vencido antes de la publicación del citado Real Decreto y hubiesen sido retiradas cantidades con fines distintos a los propios de este tipo de cuentas, podrán ser repuestas sin obligación de regularizar fiscalmente, siempre que esto se produzca antes del término del año fiscal. Por otro lado la propia disposición aclara que, en cualquier caso, las cantidades depositadas una vez transcurrido el plazo de cuatro años no darán derecho a la deducción.

3. Las cantidades depositadas en la cuenta vivienda **sólo pueden ser destinadas a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual**. En caso de que se destinen cantidades para finalidades distintas de las indicadas, se pierde el derecho a la deducción por dichas cantidades. Se entiende que las cantidades dispuestas o reembolsadas corresponden a las primeras depositadas, teniendo que devolver las deducciones de las cantidades indebidamente deducidas más el interés de demora en la declaración del ejercicio en el que se incumplan las condiciones.

Si se hubiese empezado a adquirir la vivienda dentro del plazo de vigencia de la cuenta ahorro-vivienda, pero al transcurrir los 4 años no se hubiese agotado el saldo total de la cuenta, entonces, por el saldo final a dicha fecha habrá que devolver las cantidades indebidamente deducidas más el interés de demora en la cuota de la declaración del ejercicio en que se incumplan las condiciones. No obstante, si el contribuyente no está

obligado a declarar puede reintegrar el importe de las deducciones indebidamente practicadas, junto con los intereses de demora correspondientes, mediante la presentación de declaración complementaria a la del ejercicio en que se incluyó la deducción indebida.

Por otra parte, son compatibles las aportaciones a la cuenta vivienda con las entregas a cuenta al promotor por la construcción de la vivienda habitual pero no son deducibles las aportaciones a la cuenta vivienda una vez adquirida, esto es, entregada la vivienda. En todo caso, la vivienda adquirida o rehabilitada debe cumplir los requisitos indicados en el apartado de "Vivienda habitual".

#### **Destino de la cuenta vivienda:**

1. **Financiación ajena de vivienda.** Es perfectamente válida la aplicación de las cantidades depositadas en la cuenta vivienda para la amortización de un préstamo hipotecario o personal para adquisición de vivienda que pudiera solicitar el declarante para pagar la vivienda.
2. Si el saldo total de la cuenta vivienda se destina a la **adquisición del solar** sobre el que se va a construir la vivienda habitual también son válidas las deducciones practicadas siempre que el plazo de construcción de la vivienda sobre el solar no sea superior a 4 años, ya que de no ser así, se perderían las deducciones realizadas, tanto de la construcción propiamente dicha como de la cuenta ahorro-vivienda.
3. Si las cantidades depositadas en la cuenta vivienda se destinan a la adquisición de una **vivienda en el extranjero** porque se fija la residencia fuera de España, se pierde el derecho a las deducciones ya que estas deducciones sólo son aplicables a los residentes por obligación personal, esto es, a aquellos que residan más de 183 días en territorio español. En sentido contrario, aquellos ciudadanos que están sujetos a los impuestos españoles por obligación personal y que residan en el extranjero (como es el caso de los miembros de misiones diplomáticas españolas, miembros de oficinas consulares españolas en calidad de funcionarios

o de personal adscrito a ellas, etc.) pueden deducirse por las viviendas adquiridas en el extranjero, siempre que constituyan su vivienda habitual.

Si la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual **no cumple los requisitos legales**, después de haber invertido las cantidades de la cuenta vivienda se perderá el derecho a las deducciones por este concepto de cuenta vivienda.

Como se ha expuesto, el saldo de las cuentas vivienda debe destinarse a la adquisición de la primera vivienda habitual, esto implica que **si el contribuyente es o ha sido propietario de una vivienda habitual** aunque nunca se haya deducido por ella no puede deducirse por cuenta vivienda. En este mismo sentido, **si el contribuyente tiene la nuda propiedad** de una vivienda al no ser propietario de pleno dominio puede deducirse por cuenta vivienda. **Si se tiene la propiedad compartida** de una vivienda o se es copropietario y se adquiere la otra parte de la titularidad de la vivienda, no se puede utilizar la cuenta vivienda.

Por último, el saldo de la cuenta vivienda puede **destinarse a la rehabilitación de la vivienda habitual** y no es necesario que sea la primera rehabilitación ni la rehabilitación de la primera vivienda habitual.

**Recuerde:** La cuenta vivienda no puede utilizarse para **la ampliación de la vivienda habitual**.

### 3.4. Ejemplo práctico: "Cuenta vivienda"

El Sr. Afi tiene, junto con su esposa, una cuenta vivienda a la que han ido realizando aportaciones en el ejercicio 200x por un total de 18.030 euros.

#### ¿Qué cantidad pueden deducirse?

Sin perjuicio de las especialidades normativas de cada Comunidad Autónoma y presumiendo que el régimen económico matrimonial que tienen es el de gananciales cada uno de ellos ha debido de aportar 9.015 euros.

Por tanto, si realizan cada uno de ellos declaración individual se pueden deducir cada uno respectivamente en su declaración del IRPF el 15% sobre 9.015 (que es el límite máximo anual permitido legalmente), es decir, 1.352,25 euros (serían 1.352,25 euros por cada declaración).

Por el contrario, si deciden realizar una declaración conjunta el límite máximo de deducción es el 15% sobre 9.015 euros, esto es, 1.352,25 euros únicamente, porque el límite de 9.015 euros es por declaración y no por declarantes.

## 4. Préstamo hipotecario

### 4.1. Definición y costes de formalización

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

Básicamente podemos distinguir **tres clases**:

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

### ¿Cuánto me va a costar formalizar la hipoteca?

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

- a. **Gastos que se deben satisfacer por el solo hecho de solicitar el préstamo**, aunque al final se decida no firmar: **Tasación**: Se ha de indicar quien va a realizar la tasación de inmuebles a hipotecar por parte de la entidad financiera incluyendo información sobre las tarifas las cuales, están sujetas a IVA. La entidad debe

entregar una copia de dicho informe de tasación si la operación de préstamo llega a formalizarse o el original de dicho informe, en caso contrario.

**b. Gastos que conlleva la formalización de la hipoteca:**

- **Comisión de apertura:** Habitualmente representa entre el 0,5% y el 2% de la cantidad que se presta.
- **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados:** En las Comunidades Autónomas que no hayan regulado este Impuesto será de un 0,5% de la responsabilidad hipotecaria, que es la suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca (el capital prestado, los intereses normales y los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc.).

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

AJD	REQUISITOS	TIPOS (sobre la responsabilidad hipotecaria)
ÁLAVA	Tipo general	0,5%
	Vivienda habitual	Exenta
ANDALUCÍA	Tipo general	1%
	Vivienda protegida; Discapacidad 33% o superior; Vivienda habitual menores de 35 años	0,3%
ARAGON	Tipo general	1%
ASTURIAS	Tipo general	1%
	Vivienda protegida	0,3%
BALEARES	Tipo general	1%
CANARIAS	Tipo general	0,75%
	Vivienda habitual	0,5%
CANTABRIA	Tipo general	1%
LA MANCHA	Tipo general	1%
	Primera vivienda habitual	0,5%
LEÓN	Tipo general	1%
	Vivienda habitual familia numerosa; Minusvalía 65% o superior	0,3%
	Menores de 36 años	0,01%
CATALUÑA	Tipo general. Escala:	Hasta 30.000 al 0,50%
		De 30.000,01 hasta 60.000 al 0,75%
		Más de 60.000 al 1,00%
	Vivienda protegida	0,10%

<b>VALENCIA</b>	Tipo general	1%
	Vivienda habitual	0,01%
<b>EXTREMADURA</b>	Tipo general	1%
	Vivienda habitual	0,4%
	VPO	0,1%
<b>GALICIA</b>	Tipo general	1%
	Primera adquisición de vivienda habitual	0,75%
<b>GUPUZCOA</b>	Tipo general	0,5%
	Vivienda habitual	Exenta
<b>MADRID</b>	Tipo general. Escala	Valor real igual o inferior a 120.000 euros al 0,4%
		Valor real igual o inferior a 180000 y superior a 120.000 euros al 0,5%
		Valor real sea superior a 180.000 al 1%
<b>MURCIA</b>	Tipo general	1%
	Vivienda acogida al plan de vivienda joven	0,01%
<b>NAVARRA</b>	Tipo general	0,5%
	VPO de régimen general	Exención
	VPO de régimen especial	Exención
<b>RIOJA</b>	Tipo general	1%
<b>VIZCAYA</b>	Tipo general	0,5%
	Vivienda habitual	Exenta

- **Notario:** Depende del capital garantizado, y por tanto, de la cantidad que se presta. Los notarios tienen la posibilidad de realizar un descuento de hasta el 10% sobre el precio aparecido como tarifa oficial.
- **Aranceles del Registro de la propiedad:** La escritura pública del préstamo hipotecario ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad para hacer constar que sobre dicho bien pesa una carga hipotecaria. El arancel se aplica sobre el total de la deuda contraída por el prestamista, o lo que es lo mismo, sobre el principal del préstamo, más los intereses y gastos. Hasta la total satisfacción de dichas cantidades no se levantará la hipoteca sobre el bien.
- **Gestoría:** Debe liquidarse el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados por la escritura de constitución de hipoteca y presentar ésta para su inscripción en el Registro de la Propiedad. La tramitación, normalmente, la va a realizar un gestor elegido por la entidad financiera, ya que, en otro caso la entidad no entrega el dinero hasta que se obtenga la inscripción, lo que puede demorarse hasta dos meses.

## 4.2. Régimen fiscal

Cuando la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se realice **mediante financiación ajena o préstamo, la deducción a aplicar es el 15% sobre la cantidad total pagada durante el año**, es decir, sobre el total abonado en concepto de **amortización del capital e intereses** del mismo, con el límite de **9.015 euros anuales**.

Dentro del apartado de capital o principal **se incluyen también todos los gastos necesarios para la obtención o adquisición de la vivienda**, esto es, los gastos de Notario, Registro, IVA, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en el caso de que el heredero, legatario o donatario vaya a utilizar la vivienda como su vivienda habitual y el Impuesto Municipal del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (si lo paga el comprador en virtud del contrato de compraventa se considera un mayor valor de adquisición).

Las cantidades pagadas que excedan del límite señalado no se pueden deducir en los años siguientes porque un requisito imprescindible es que sean cantidades abonadas o pagadas en el ejercicio.

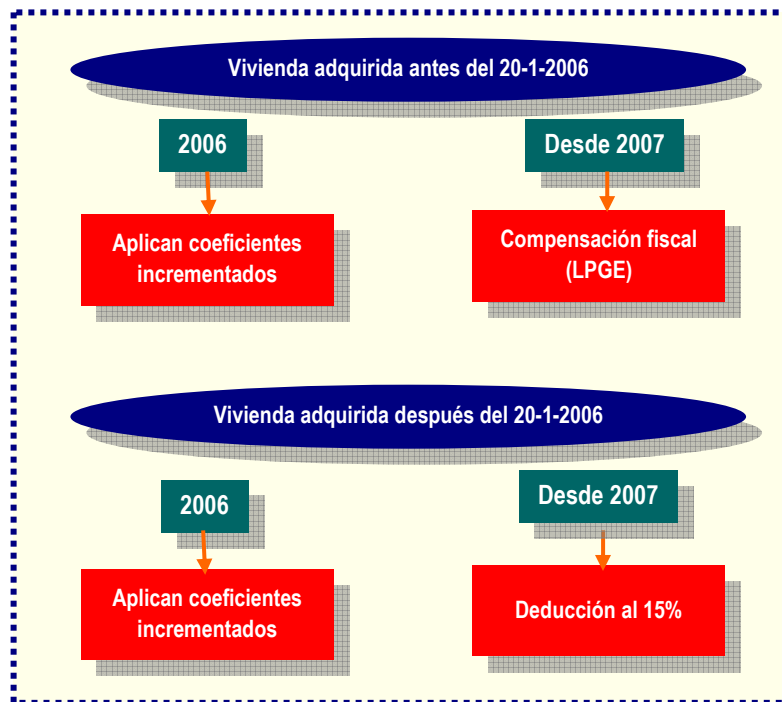
La Dirección General de Tributos, el organismo técnico que dicta la doctrina de Hacienda, en contestación a una organización que agrupa a las entidades bancarias que operan en España ha aclarado el tratamiento de los instrumentos contratados para cubrir el riesgo de incremento del tipo de interés variable de un préstamo hipotecario destinado a la adquisición de la vivienda habitual (Consulta Vinculante N° V1011-07, de 23 de mayo).

## 4.3. Régimen transitorio

Para los propietarios de viviendas adquiridas a partir del 20 de enero del 2006 el tipo de deducción aplicable a partir del ejercicio 2007 es, en todo caso, del 15% (ver apartado anterior) **sin distinguir entre situaciones o no de financiación ajena**.

Aquellos contribuyentes que **hubiesen adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 20 de enero de 2006 utilizando financiación ajena y puedan aplicar en 2009 la deducción por adquisición de vivienda** se podrán deducir de su cuota diferencial (en su IRPF de 2009) una cantidad que tiene como objetivo “compensarles”

por la desaparición de los porcentajes de deducción incrementados vigentes hasta 31/12/2006.



La cuantía de esta deducción será la suma de las deducciones correspondientes al tramo estatal y al autonómico.

**1) Deducción estatal:**

Deducción: diferencia (+) entre dos cantidades (A) y (B)

(A)= Incentivo teórico con la normativa anterior.

Esto es, el 13,4% sobre los primeros 4.507,59 euros de base (capital e intereses) y el 10,05% sobre el exceso hasta 9.015,18 euros..

(B)= Deducción por vivienda (nueva normativa).

Esto es, la base de la deducción (capital e intereses) x 10,05%.

**2) Deducción autonómica**

Deducción: diferencia (+) entre dos cantidades (A) y (B)

(A)= Incentivo teórico con la normativa anterior.

Esto es, el 6,6% sobre los primeros 4.507,59 euros de base (capital e intereses) y el 4,95% sobre el exceso hasta 9.015,18 euros.

(B)= Deducción por vivienda (nueva normativa).

Esto es, la base de la deducción (capital e intereses) x 4,95%.

**Ejemplo.-** Si la vivienda se adquiere en 2001 se resuelve tal que (han pasado más de dos años):

Inversión 2009	€
Capital	11.000
Intereses	4.500
Adquisición	2.001

**1) Deducción estatal: 151,00**

A) Deducción normativa anterior	13,40%	4.507,59	604,02
	10,05%	<u>4.507,59</u>	<u>453,01</u>
		9.015,18	1.057,03
B) Deducción vigente	10,05%	9.015,18	906,03

**2) Deducción autonómica: 74,38**

A) Deducción normativa anterior	6,60%	4.507,59	297,50
	4,95%	<u>4.507,59</u>	<u>223,13</u>
		9.015,18	520,63
B) Deducción vigente	4,95%	9.015,18	446,25

**Deducción a aplicar (1 + 2): 225,38**

Por tanto, en el ejemplo planteado, el contribuyente podría minorar su cuota líquida en 225,38€.

Añadir (cuestión relevante) que la propia mecánica de la compensación fiscal, que solo permite aplicar la deducción de la cuota líquida del impuesto corregida en el importe de la deducción por doble imposición internacional que sea aplicable) hace que en aquellos casos en que no exista cuota líquida (i.e. si se efectúan aportaciones a partidos políticos o se pagan pensiones compensatorias que hagan que la cuota del ahorro sea cero), no se pueda hacer efectiva esa compensación.

Para el periodo impositivo 2010 se prevé la “prorroga” de esta compensación, aunque habrá que esperar a la correspondiente LGPE de 2011.

## 5. Coste de la adquisición de vivienda

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

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

### ¿Qué impuestos gravan la compraventa de una vivienda?

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

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

#### 5.1. En el caso de compra a un promotor

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

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

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

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

AJD	REQUISITOS	TIPOS
ÁLAVA	Tipo general	0,5%
ANDALUCÍA	Tipo general	1%
	Vivienda protegida; Discapacidad 33% o superior; Vivienda habitual menores de 35 años	0,3%
ARAGON	Tipo general	1%
	Vivienda habitual de familia numerosa	0,3%
ASTURIAS	Tipo general	1%
	Vivienda protegida	0,3%
BALEARES	Tipo general	1%
	Menor de 36; Discapacitado; Familia numerosa; Vivienda protegida	0,5%
CANARIAS	Tipo general	0,75%
	Vivienda habitual	0,5%
CANTABRIA	Tipo general	1%
	Vivienda habitual	Valor real igual o inferior a 300.000 al 0,3%
		Valor real superior a 300.000 al 1%
	Municipio con despoblación o alta dispersión	Valor real igual o inferior a 300.000 al 0,3%
		Valor real superior a 300.000 al 1%
LA MANCHA	Tipo general	1%
	Primera vivienda habitual	0,5%
LEÓN	Tipo general	1%
	Vivienda habitual familia numerosa; Minusvalía 65% o superior; Menores de 36 años	0,3%
	Vivienda jóvenes en núcleos rurales	0,01%
CATALUÑA	Tipo general. Escala:	Hasta 30.000 al 0,50%
		De 30.000,01 hasta 60.000 al 0,75%
		Más de 60.000 al 1,00%
	Vivienda protegida	0,10%
EXTREMADURA	Tipo general	1%
	Vivienda habitual	0,4%
	VPO	0,1%
VALENCIA	Tipo general	1%
	Vivienda habitual	0,01%
	XXXIII Edición de la Copa del América	0,01% de la CUOTA (bonificación del 99,99%)
GALICIA	Tipo general	1%
	Primera adquisición de vivienda habitual	0,75%
GUPUZCOA	Tipo general	0,5%

<b>MADRID</b>	Tipo general. Escala	Valor real igual o inferior a 120.000 euros al 0,4%
		Valor real igual o inferior a 180000 y superior a 120.000 euros al 0,5%
	Vivienda protegida	Valor real sea superior a 180.000 al 1%
<b>MURCIA</b>	Tipo general	0,2%
	Vivienda acogida al plan de vivienda joven	1%
<b>NAVARRA</b>	Tipo general	0,01%
	VPO de régimen general	0,5%
	VPO de régimen especial	Exención
<b>RIOJA</b>	Tipo general	Exención
	Vivienda habitual	1%
	Vivienda habitual con valor real de mercado < 150,253€	0,5%
<b>VIZCAYA</b>	Tipo general	0,4%
		0,5%

## 5.2. En el caso de compra a un particular

Cuando se trata de viviendas usadas o de segunda mano, el Impuesto que debe pagarse es el de **Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO)**. Si existen diferencias entre el valor declarado y el valor real, la Hacienda Pública podrá girar liquidaciones complementarias, y eventualmente, para el caso de que la diferencia exceda ciertos porcentajes, se imponen sanciones que pueden llegar a ser graves.

La normativa reguladora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, establece que **la base imponible a consignar en las correspondientes declaraciones será el valor real** de los bienes transmitidos.

Para facilitar la determinación de este valor las comunidades autónomas publican valoraciones de inmuebles que tienen efectos vinculantes para el contribuyente durante un plazo determinado.

Por su parte, la Ley General Tributaria señala que el valor de los bienes podrá comprobarse por la Administración con arreglo a diferentes medios, entre los que se incluyen la referencia a precios medios de mercado y los dictámenes de peritos de la Administración.

La tarifa de este impuesto varía en función del lugar de compra:

ITP	REQUISITOS	TIPOS
<b>ÁLAVA</b>	Tipo general	4%
	Vivienda habitual de menos de 120m2	2,5%
<b>ANDALUCÍA</b>	Tipo general	7%
	Vivienda protegida; Discapacidad 33% o superior; Vivienda habitual menores de 35 años	3,5%
<b>ARAGON</b>	Tipo general	7%
	Vivienda habitual de familia numerosa	3%
<b>ASTURIAS</b>	Tipo general	7%
	Vivienda protegida	3%
<b>BALEARES</b>	Tipo general	7%
	Menor de 36 años; Discapacitado; Familia numerosa	3%
	Vivienda protegida	1%
<b>CANARIAS</b>	Parque Balear IT	0,5%
	Tipo general	6,5%
<b>CANTABRIA</b>	Tipo general	Valor real igual o inferior a 300.000 al 7%
		Valor real superior a 300.000 al 8%
	Vivienda habitual	Valor real igual o inferior a 300.000 al 5%
		Valor real superior a 300.000 al 8%
	Municipio con despoblación o alta dispersión	Valor real igual o inferior a 300.000 al 5%
		Valor real superior a 300.000 al 8%
Minusvalía del 65% o superior	Valor real igual o inferior a 300.000 al 4%	
Valor real superior a 300.000 al 8%		
<b>LA MANCHA</b>	Tipo general	7%
	1ª vivienda habitual	6%
<b>LEÓN</b>	Tipo general	7%
	VPO; Familia numerosa; Minusválidos; Jóvenes menores de 36 años	4%
	Jóvenes en núcleos rurales	0,01%
<b>CATALUÑA</b>	Tipo general	7%
	Vivienda habitual	5%
<b>VALENCIA</b>	Tipo general	7%
	Vivienda protegida y minusválidos; Vivienda habitual de familia numerosa	4%
	XXXIII Edición de la Copa del América	Bonificación del 0,01% de la

		cuota
<b>EXTREMADURA</b>	Tipo general	7%
	Vivienda habitual	6%
	Vivienda de Protección Oficial	3%
	Vivienda jóvenes	Bonificación del 20% sobre la cuota del tipo reducido del 6%
<b>GALICIA</b>	Tipo general	7%
	Vivienda habitual	4%
<b>GUZCOA</b>	Tipo general	4%
	Vivienda habitual de menos de 120m2	2,5%
	Familia numerosa	2,5%
<b>MADRID</b>	Tipo general	7%
	Ubicada en Distrito Municipal Centro; Vivienda habitual familia numerosa	4%
<b>MURCIA</b>	Tipo general	7%
	VPO de régimen especial	4%
	Vivienda habitual familia numerosa	3%
	Vivienda habitual menores de 36 años	3%
<b>NAVARRA</b>	Tipo general	6%
	Vivienda habitual familiar familia numerosa	5%
<b>RIOJA</b>	Tipo general	7%
	Vivienda habitual de familia numerosa; Vivienda protegida; Jóvenes; Minusválidos	5%
	Vivienda habitual de familia numerosa	3%
<b>VIZCAYA</b>	Tipo general	6%

### 5.3. Otros impuestos

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

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

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

Por otra parte, y desde la escritura pública de compraventa, el comprador deberá incluir como ingreso en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) el valor que resulte de aplicar un determinado porcentaje (2% con carácter general y 1,1% para inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado), sobre el valor catastral de la vivienda o sobre su precio en escritura si este último fuese superior. En todo caso, no será de aplicación el porcentaje anterior siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual.

### **Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)**

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

## 6. Casos especiales

### 6.1. Separación judicial, divorcio o nulidad matrimonial

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

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

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

Para la deducción de aplicaran las normas generales (el 15% sobre los 9.015 euros anuales).

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

### 6.2. Rehabilitación de vivienda habitual

La rehabilitación de la vivienda habitual tiene una deducción, como en los casos anteriores, del **15% de las cantidades invertidas, con el mismo límite de 9.015 euros** cuando las obras cumplan cualquiera de los **requisitos** siguientes:

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

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

### 6.3. Obras en vivienda habitual para minusválidos

También pueden aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes que efectúen **obras e instalaciones de adecuación en la misma**, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes especialidades:

1. Las obras e instalaciones de adecuación deberán ser **certificadas por la Administración** competente como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad, en los términos que se establezcan reglamentariamente.
2. Darán derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación que deban efectuarse en la vivienda habitual del contribuyente, por razón de la discapacidad **del propio contribuyente o de su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él.**
3. La vivienda debe estar ocupada por cualquiera de las personas a que se refiere el párrafo anterior a título de **propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario.**

4. La **base máxima** de esta deducción (independientemente de la prevista para adquisición de vivienda habitual) será de **12.020 euros anuales**.
5. El porcentaje de deducción será, en todo caso, el 20% sin distinguir entre situaciones o no de financiación ajena.

#### 6.4. Exención por reinversión en vivienda habitual

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

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

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

#### Requisitos

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

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

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

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

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

### Ejemplo práctico de exención por reinversión total o parcial

#### 1. Reinversión total:

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

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

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

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

progresivo del IRPF vigente desde el 1-1-2010 del 19% para rendimientos inferiores a 6.000,01 euros anuales y del 21% para los restantes, pero al reinvertirse su importe en la adquisición de una nueva vivienda ésta se declara exenta de impuestos.

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

## 2. Reinversión parcial

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

La venta del inmueble sigue generando una ganancia patrimonial aproximada de 30.050,60 euros (habría que aplicar coeficientes de actualización) que hay que integrar en la renta del ahorro. En condiciones normales toda la plusvalía debería tributar al 19%-21%, pero al reinvertirse parcialmente en la adquisición de una nueva vivienda quedará parcialmente exenta:

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

## 6.5. Hipoteca inversa

**No se consideran rentas gravables en el IRPF** las cantidades percibidas como consecuencia de **las disposiciones que se hagan de la vivienda habitual** por parte de las personas **mayores de 65 años**, así como de las personas que se encuentren en situación de **dependencia severa o de gran dependencia** a que se refiere la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia, siempre que se lleven a cabo de conformidad con la regulación financiera relativa a los actos de disposición de bienes que conforman el patrimonio personal para asistir las necesidades económicas de la vejez y de la dependencia.

Faltan por concretar esas condiciones financieras.

## 6.6. Régimen de deducciones previas

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

- **Limitación en base**

Constituirá la base de deducción de la nueva vivienda habitual la diferencia entre el precio de la nueva y el precio de la anterior o anteriores en la medida en que hayan sido objeto de deducción, es decir habrá que restar del valor de la nueva la base sobre la que se giró la deducción del 15% de la anterior o anteriores y no la deducción en sí practicada.

- **Limitación temporal**

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