

Fiscalidad

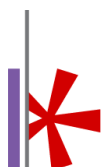
Tema 15

Vivienda

Versión 2016 © Tea Cegos, S.A.

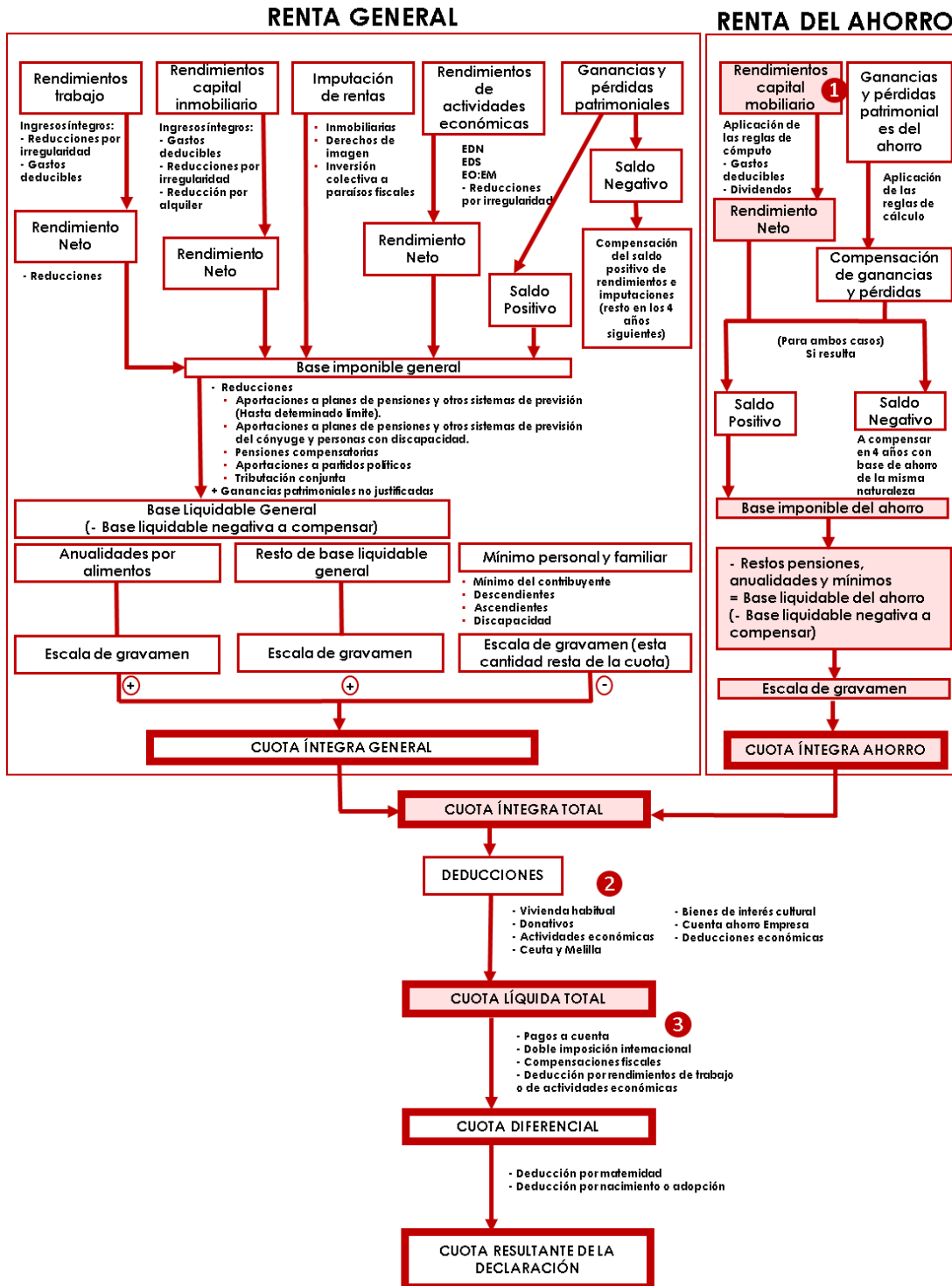
ÍNDICE

ESQUEMA DEL IRPF	3
PRÉSTAMO VIVIENDA	4
FICHA DEL PRODUCTO	4
DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN O REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL	5
Base de la deducción	6
Porcentajes de deducción	7
Incompatibilidad con la exención por reinversión	7
DEDUCCIÓN POR OBRAS DE ADECUACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD	8
CASO PRÁCTICO	9
RESUMEN	12
OTROS IMPUESTOS	13



ESQUEMA DEL IRPF

En el siguiente esquema de liquidación del IRPF se indican, en las notas enumeradas a continuación del esquema, los principales puntos en que pueden incidir los productos relacionados con la vivienda (préstamo vivienda).



Desde el 1 de enero de 2013, se ha suprimido la deducción por inversión en vivienda habitual. De todas formas, el régimen transitorio establece que se pueden seguir aplicando las deducciones por adquisición de vivienda aquellos contribuyentes que adquirieron su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2013, o los que han satisfecho cantidades para su construcción, rehabilitación o ampliación, así como la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual para personas con discapacidad (siempre que las obras concluyan antes del 1 de enero de 2017).

Las personas que depositaron cantidades en cuentas vivienda antes de 1 de enero de 2013 no pierden las deducciones practicadas, si cumplen los requisitos exigidos (destinar las cantidades depositadas a la compra de vivienda habitual en el plazo máximo de cuatro años), pero no podrán aplicar la deducción por vivienda, ni seguir deduciendo por cuenta vivienda, a partir de esa fecha.

PRÉSTAMO VIVIENDA

FICHA DEL PRODUCTO

Descripción

Producto de activo.

Préstamos, normalmente con garantía hipotecaria, destinados a la adquisición, ampliación o rehabilitación de la vivienda habitual.

Características

- Formalización mediante escritura pública o mediante póliza de préstamo.
- Amortización a largo plazo.
- Tipo de interés fijo o variable, según las condiciones de cada préstamo. También pueden pactarse tipos mixtos, es decir, fijos durante algunos años y variables durante el resto.
- Puede establecerse la devolución del préstamo en cuotas mensuales, trimestrales, semestrales o incluso anuales.
- El préstamo conlleva una serie de gastos por determinados conceptos: gastos previos a la formalización (tasación de la vivienda, información



registral...) y gastos de formalización (comisiones de apertura, gastos de notario y de registro...).

- Es habitual la contratación simultánea de seguros contra incendios y de seguros de vida.
- Tiene ventajas fiscales en el IRPF, únicamente para los préstamos formalizados antes del 01/01/2013

Perfil del cliente

Personas físicas que financian la adquisición, ampliación o rehabilitación de su vivienda habitual.

Fiscalidad

- Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por el capital pendiente de amortizar, que minora la base imponible para los que adquieran a título lucrativo (gratuito) una vivienda financiada con un préstamo.
- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la formalización del préstamo hipotecario en escritura pública.

DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN O REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL

Las inversiones en la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual dan derecho a una deducción en la cuota íntegra del IRPF. Esta deducción incluye tanto las cantidades pagadas directamente como las que corresponden a pagos (devolución de capital y abono de intereses) por financiación ajena.



BASE DE LA DEDUCCIÓN

Está formada por las cantidades pagadas en el año para adquirir o rehabilitar la vivienda habitual. (También por las aportaciones a cuentas vivienda, si las hay; lo veremos más adelante).

En general, para que la vivienda se considere habitual el contribuyente debe residir en ella al menos tres años; también se considerará vivienda habitual, aunque no haya transcurrido dicho plazo, por fallecimiento del contribuyente o si se dan circunstancias que justifiquen el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, obtención del primer empleo, traslado laboral, cambio de empleo u otras circunstancias análogas.

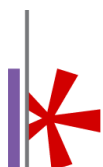
En caso de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, podrá seguirse practicando la deducción por las cantidades satisfechas para la adquisición de la que fue la vivienda habitual durante el matrimonio si continúa teniendo dicha condición para los hijos comunes y el progenitor que los tenga en su compañía.

Se asimilan a la adquisición la ampliación de superficie habitable y la construcción (entre otras condiciones, el contribuyente debe pagar los gastos de las obras o entregar cantidades al promotor, y las obras deben finalizar en un plazo de cuatro años desde el inicio de la inversión).

Se consideran obras de rehabilitación de la vivienda habitual cuando:

- Hayan sido calificadas como actuación protegida.
- Tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda y el coste global exceda del 25 % del precio de adquisición o del valor de mercado en el momento de la rehabilitación (se tomará una u otra referencia según la fecha de adquisición).

Se entenderá que la vivienda en la que se ha invertido no ha constituido la residencia del contribuyente si en el plazo de doce 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.



PORCENTAJES DE DEDUCCIÓN

- La deducción por inversión en vivienda habitual se divide en un tramo estatal y un tramo autonómico. Algunas comunidades autónomas han modificado los porcentajes de deducción correspondientes al tramo autonómico.
- Como regla general, la deducción es del 15 % (7,50 % en el tramo estatal y 7,50 % en el tramo autonómico o complementario) de la base de cómputo.

EJEMPLO

Julián Moreno adquiere el 31 de marzo de 2012 una vivienda para residir en ella habitualmente. El coste total, incluidos gastos e impuestos, es de 282.000 EUR. De la anterior cantidad, paga 206.000 EUR con sus ahorros y el resto, 76.000 EUR, lo financia con un préstamo hipotecario a 15 años que le supone una mensualidad de 600 EUR (nueve mensualidades en el primer año, ya que empieza a pagar en abril).

- Base de la deducción en el ejercicio 2010:

Cantidad no financiada	206.000,00 EUR	
Suma de las cuotas mensuales	5.400,00 EUR	(600,00 x 9 meses)
Total	211.400,00 EUR	
Límite	9.040,00 EUR	
Base de cómputo	9.040,00 EUR	
- Importe de la deducción

15% de 9.040,00	1.356,00 EUR
---------------------------	--------------

INCOMPATIBILIDAD CON LA EXENCIÓN POR REINVERSIÓN

La exención de la ganancia patrimonial resultante de la venta de la vivienda habitual anterior, aplicable cuando se reinvierte el importe obtenido en la compra de una nueva vivienda habitual, es incompatible con la deducción en la cuota íntegra.

Por tal motivo, de la cantidad invertida en la compra de la nueva vivienda (que dará lugar a la base de la deducción) deberá restarse la cantidad que corresponde a la ganancia patrimonial resultante de la venta de la vivienda antigua y que quedó exenta por reinversión.



DEDUCCIÓN POR OBRAS DE ADECUACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD

Con independencia de la deducción citada por inversión en vivienda habitual, podrá aplicarse una deducción en la cuota íntegra por el coste de las obras e instalaciones destinadas a adecuar la accesibilidad y la comunicación sensorial de la vivienda habitual de los contribuyentes, incluyendo los elementos comunes del edificio y los que sirven de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes particularidades:

- Deberá obtenerse certificación administrativa de las obras e instalaciones de adecuación.
- La persona discapacitada a favor de quien se realizan las obras e instalaciones de adecuación en la vivienda por el contribuyente puede ser el propio contribuyente, su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado, y debe estar ocupada por estas personas como propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario.
- Respecto a las obras de modificación de los elementos comunes del edificio y la aplicación de dispositivos electrónicos para superar barreras de comunicación o de promoción de su seguridad, podrán aplicarse esta deducción los contribuyentes que sean copropietarios del inmueble.

La base máxima de la deducción es de 12.080,00 EUR.

Respecto al porcentaje de deducción, en general, es del 20 % (10 % en el tramo estatal y 10 % en el autonómico).



CASO PRÁCTICO

A continuación, veremos las ventajas del uso del préstamo vivienda para aprovechar al máximo la deducción por inversión en vivienda habitual.

Nos situamos en mayo de 2012. La familia Perpiñá-Martínez necesitan exactamente 120.200 EUR para la vivienda habitual que van a comprar el 1 de julio de 2012. En dicha cantidad están incluidos todos los gastos e impuestos.

Se planteaban estas dos alternativas:

1. Liquidar totalmente el depósito bancario (30.200 EUR) y las obligaciones del Estado (90.000 EUR) de que disponen y comprar la vivienda al contado.
2. Solicitar un préstamo por 90.000 EUR y reembolsar del depósito el saldo de 30.200 EUR.

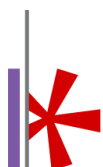
Examinemos, seguidamente, la fiscalidad vinculada a las dos alternativas planteadas:

1. Liquidar totalmente el depósito bancario y las obligaciones del Estado y comprar la vivienda al contado

Sólo podríamos aplicar la deducción por adquisición de la vivienda habitual el primer año, por la base máxima de 9.040 EUR y al tipo general del 15 %, es decir: $15\% \text{ de } 9.040 = 1.356,00 \text{ EUR}$.

2. Solicitar un préstamo por 90.000 EUR y reembolsar del depósito únicamente 30.200 EUR

Esta alternativa comporta pagar 30.200 EUR al contado y financiar los restantes 90.000 EUR con un préstamo vivienda, que suponemos con vencimiento a 15 años y una cuota mensual constante de 753,50 EUR (tipo de interés anual de, aproximadamente, el 5 %), resultado de dividir el límite máximo anual de base de deducción (9.040 EUR) por 12 mensualidades.



En el siguiente cuadro aparecen las mensualidades acumuladas por años:

Años	Total anual pagado por el préstamo
2012	4.521,00 EUR
2013 a 2016	9.042,00 EUR
2027	4.521,50 EUR

La compra se realiza el 1 de julio de 2012, por lo que en este año sólo se pagan cuotas durante seis meses; lo mismo ocurre en el año 2027, a la mitad del cual finaliza el préstamo.

Los importes de deducción aplicables serían los siguientes:

- Año 2012:

Por las cuotas del préstamo 4.521,00 EUR	$4.521,00 \times 15 \% = 678,15 \text{ EUR} \text{ (1)}$
Por una parte al contado, hasta 9.040,00 EUR	$4.519,00 \times 15 \% = 677,85 \text{ EUR}$
Total del año	1.356,00 EUR

- Años 2013 a 2016:

Por los del préstamo	$9.040,00 \times 15 \% = 1.356,00 \text{ EUR}$
Total de cada año	1.356,00 EUR

- Año 2027:

Por el préstamo	$4.521,00 \times 15 \% = 678,15 \text{ EUR}$
Total del año	678,15 EUR

Asimismo para que la deducción sea aplicable deberá cumplirse, para cada año, el requisito de que el patrimonio al finalizar el periodo impositivo exceda del valor que tenía al comienzo en, al menos, la cantidad invertida, sin contar los intereses (normalmente ocurre así, ya que la amortización gradual del préstamo, por medio de rentas que obtiene el contribuyente, implica un aumento simultáneo de su patrimonio).

¹ En realidad no procede diferenciar las cuotas del préstamo con la parte al contado, dado que la cantidad satisfecha (30.200€) ya da el derecho de aplicarse la máxima deducción (15 % sobre 9.040€)



En la siguiente tabla aparecen las deducciones aplicables sin financiar la vivienda habitual y financiándola con un préstamo:

Años	Deducción anual sin financiación externa	Deducción anual con financiación externa
2012	1.356,00 EUR	1.356,00 EUR
2013 a 2026	0,00 EUR	1.356,00 EUR x 14 años
2027	0,00 EUR	678,15 EUR
Total	1.356,00 EUR	21.018,15 EUR

En conclusión, la deducción total con financiación externa (préstamo) se eleva a 21.018,15 EUR, que es la cantidad total que puede ahorrarse del IRPF.

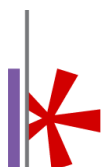
Se trata, sin duda, de una cifra muy importante de ahorro fiscal que favorece la demanda de financiación ajena para comprar la vivienda habitual y que, sin duda, supone una mejora indirecta en la carga de los intereses bancarios correspondientes al préstamo.

Lógicamente, las personas que puedan pagar al contado la totalidad de la vivienda o una parte de la misma deberán tener en cuenta el ahorro de los intereses bancarios. En nuestro ejemplo, los intereses que pagaría el matrimonio Perpiñá-Martínez ascienden, aproximadamente, a 45.000 EUR.

Total pagado	135 000 EUR
Capital recibido	90 000 EUR
Intereses pagados	45 000 EUR

La cantidad total de intereses pagados es superior a las deducciones en el IRPF. (Para simplificar, no actualizamos financieramente las cantidades, ya que todas ellas –pago de intereses y deducciones en el IRPF– se producen a lo largo de los 15 años de duración del préstamo, con lo cual la diferencia entre unas y otras no variaría sustancialmente respecto a la que hemos hallado). De todos modos, el pago al contado también implica renunciar al rendimiento del importe invertido en las obligaciones del Estado (90.000 EUR).

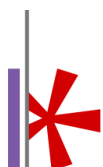
Importante destacar que este ejemplo es válido para operaciones realizadas antes del 01/01/2013, en caso de contratar con posterioridad a esta fecha este ejemplo no será de aplicación pero subsiste un régimen transitorio que lo deja vigente.



RESUMEN

Aspectos fiscales, en el IRPF, relacionados con la vivienda habitual:

- El uso de financiación ajena permite periodificar la base de la deducción, de forma que ésta no supere anualmente el límite de 9.040 EUR. Debe tenerse en cuenta, en todo caso, el requisito de que el importe del patrimonio del contribuyente al finalizar el periodo impositivo exceda del valor que tenía al comienzo del mismo en, al menos, la cuantía invertida, sin computar los intereses y otros gastos de financiación.
- El porcentaje de la deducción es, en general, del 15 % de las cantidades pagadas, sin perjuicio de las modificaciones que introduzcan las comunidades autónomas en el ámbito de sus competencias en el IRPF.
- Deben tenerse en cuenta las incompatibilidades (respecto a las cantidades deducidas o las ganancias patrimoniales exentas por reinversión de la venta de la vivienda anterior).
- La deducción por obras de adecuación de la vivienda habitual de personas discapacitadas es independiente de la anterior. El porcentaje de deducción es del 20 %, mientras que la base máxima de deducción es superior (12.080 EUR).



OTROS IMPUESTOS

Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	
Transmisiones <i>mortis causa</i> e <i>inter vivos</i>	
Préstamo vivienda	Si lo que se transmite es la vivienda habitual financiada con un préstamo, el importe del capital pendiente de amortizar reduce la base imponible (dicha base incluirá el valor de la vivienda). El valor es el referido a la fecha de devengo del impuesto, que es la del fallecimiento del causante o la de la donación.
Tipo de gravamen	
Préstamo vivienda	Según la escala de gravamen del impuesto. (Algunas comunidades autónomas han modificado esta escala de gravamen).

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentales	
Hecho imponible	
Préstamo vivienda	Sólo tributa, por Actos Jurídicos Documentados, el documento público en el que se formaliza el préstamo hipotecario. Por Transmisiones Patrimoniales Onerosas no se tributa, ya que cuando se formalizan simultáneamente un préstamo y una hipoteca en garantía del primero, la garantía queda excluida de tributar y los préstamos otorgados por entidades financieras no están sujetos a Transmisiones Patrimoniales Onerosas.
Tipo de gravamen	
Préstamo vivienda	Están sujetas las escrituras notariales, excepto las copias simples. Se aplica una cantidad fija por pliego o folio (0,30 EUR y 0,15 EUR respectivamente). En préstamos hipotecarios hay que añadir un gravamen variable del 0,5 % que gira sobre las primeras copias de escrituras y se aplica al importe de la responsabilidad hipotecaria (valor del capital prestado, más intereses por un periodo máximo de 5 años, más indemnizaciones, gastos y costas). No obstante, algunas comunidades autónomas han aprobado gravámenes distintos.

