



## RECORTES EN LA DEDUCCION POR VIVIENDA

Quedan pocos meses para finalizar el año 2010, y los más precavidos empiezan a realizar sus previsiones para 2011. Entre nuestros clientes personas físicas, hay una clara preocupación sobre la posible modificación de las deducciones por inversión en vivienda habitual.

Esta deducción ha supuesto, durante años, un ahorro muy importante para la mayoría de los contribuyentes, y surgen muchas dudas al respecto, que intentaremos resolver a continuación.

En principio, hay que dejar claro que, a fecha de publicación de esta circular, esta modificación es un proyecto de ley, que por tanto está sujeta a posibles variaciones durante la tramitación parlamentaria. Concretamente se trata del Proyecto de Ley de Economía Sostenible, que en su artículo 113, hace una modificación de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Con carácter general, y con efectos desde el 1 de enero de 2011, el Proyecto de Ley dice:

*Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán deducirse el 7,5 por ciento de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.*

*La base de la deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo 19 de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma.*

*En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.*



*También los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales podrán aplicar esta deducción por las cantidades que se depositen en entidades de crédito, en cuentas que cumplan los requisitos de formalización y disposición que se establezcan reglamentariamente, y siempre que se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.*“

Es decir, para las adquisiciones, rehabilitaciones o depósitos en cuenta ahorro-vivienda, que se realicen a partir del 1 de enero de 2011, la deducibilidad por inversión en vivienda habitual será inferior. Con efectos desde 1 de enero de 2011, se añade una nueva disposición transitoria decimoctava, con el siguiente contenido:

*Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 euros anuales que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad al 1 de enero de 2011 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma, tendrán como base máxima de deducción respecto de dicha vivienda la establecida en el artículo 68.1.1º de esta ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales. Igualmente, la base máxima de deducción será la prevista en el*

*párrafo anterior respecto de las obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2011 y las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2015.*

Por tanto, quienes hayan adquirido su vivienda antes de dicha fecha pueden considerar que no verán empeorada su situación con respecto a la que tienen actualmente. Pero para quienes no hayan adquirido su vivienda, deberán analizar cuidadosamente su situación para decidir si el Proyecto de Ley les puede suponer un inconveniente fiscal. Es importante anotar que, a efectos fiscales, la adquisición de la vivienda se produce con la entrega de llaves u otorgamiento de escritura pública. No obstante, según lo redactado en la disposición transitoria anterior se entiende que si los pagos a promotores ya se han ido produciendo antes del 1 de enero de 2011, aunque la escritura se otorgue en 2012, por ejemplo, se aplicará la deducción vigente actualmente.

Asimismo, quienes estén pensando en vender su vivienda para comprar una nueva deben tener en consideración que, a efectos fiscales, el régimen que se les aplicará será el nuevo, por lo que la venta de su vivienda tendrá una penalización fiscal, consistente en la posibilidad de que para la adquisición de su nueva vivienda no disfruten de incentivos fiscales.