

**PROGRAMA INFORMA – AEAT**

**TITULO:** IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FISICAS, LEY 35/2006

**CAPITULO:** DEDUCCIÓN VIVIENDA HABITUAL DESDE 1.1.2013. REGIMEN TRANSITORIO

**ÍNDICE DE CONSULTAS**

**número / referencia**

132804 AMPLIACION O REHABILITACION VIVIENDA ADQUIRIDA ANTES DE 1.1.2013

132805 APLICACIÓN A CANTIDADES INVERTIDAS ANTES DE 1.1.2013: REQUISITOS

132807 APLICACIÓN OBRAS E INSTALACIONES DE ADECUACIÓN POR DISCAPACIDAD

132808 APLICACIÓN RÉGIMEN TRANSITORIO HABIENDO DEDUCIDO POR ANTERIOR

132809 AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA. INICIO ANTES 1.1.2013

132810 BASE Y LÍMITE DE DEDUCCIÓN. REGLA GENERAL

132820 BASE Y LÍMITE DEDUCCIÓN OBRAS E INSTALACIONES POR DISCAPACIDAD

132811 COMPRA DE SOLAR ANTES DE 1.1.2013

132812 COMPROMISO DE COMPRA ANTERIOR A 1.1.2013

132816 CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL

132828 CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: APERTURA EN 2008

132829 CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: DEDUCCIÓN A PARTIR 2013

132821 CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: PLAZO PARA APLICAR EL SALDO

132815 CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: REGULARIZACION ANTES 4 AÑOS

132813 DERECHO DE SUPERFICIE ANTERIOR A 1.1.2013

132814 ENTREGAS A PROMOTOR ANTERIOR A 1.1.2013

132818 PORCENTAJES DE DEDUCCIÓN GENERAL

132819 PORCENTAJES DE DEDUCCIÓN OBRAS E INSTALACIONES POR DISCAPACIDAD

## **132804-AMPLIACION O REHABILITACION VIVIENDA ADQUIRIDA ANTES DE 1.1.2013**

**Pregunta:** Contribuyente que en el año 2000 adquiere su vivienda habitual, contratando para ello un préstamo hipotecario, habiéndose deducido anualmente las cantidades satisfechas por tal concepto. En 2013 va a llevar a cabo obras de ampliación o rehabilitación de la misma ¿Puede aplicar el régimen transitorio de deducción por dichas cantidades, toda vez que la vivienda fue adquirida con anterioridad a 1.1.2013?

**Respuesta:** Para la aplicación del régimen transitorio, debe distinguirse entre las cantidades satisfechas para la adquisición y por las cantidades que se satisfagan por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual.

Respecto de las cantidades destinadas a la adquisición de la vivienda el elemento determinante de la aplicación del régimen transitorio es que se hubiera adquirido jurídicamente la vivienda con anterioridad a 1.1.2013 lo cual sucede en el caso planteado.

Por lo que se refiere a las obras de rehabilitación o ampliación es necesario que se hubieran satisfecho cantidades por tales conceptos con anterioridad a 1 de enero de 2013, quedando además condicionado dicho régimen a la terminación de las obras antes de 1.1.2017.

En este caso, al no haberse satisfecho con anterioridad a 1 de enero de 2013 cantidades para la rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, no será de aplicación el régimen transitorio.

**Normativa/Doctrina:** Artículo 68 .1.1º Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 . Disposición transitoria Decimoctava Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolida Finanzas . Consulta Vinculante de la D.G.T. V 2630 - 2010 , de 03 de diciembre de 2010

## **132805-APLICACIÓN A CANTIDADES INVERTIDAS ANTES DE 1.1.2013: REQUISITOS**

**Pregunta:** ¿En qué casos se tiene derecho a aplicar el régimen transitorio de deducción por inversión en vivienda habitual, manteniendo a partir de 2013 los mismos beneficios fiscales existentes en ejercicios anteriores?

**Respuesta:** El contribuyente podrá mantener a partir de 1.1.2013 el régimen de deducción por inversión en vivienda habitual vigente a 31.12.2012, siempre que con anterioridad a 1.1.2013 hubiera:

- Adquirido jurídicamente su vivienda habitual.
- Satisfecho cantidades destinadas a la construcción de su vivienda habitual.
- Satisfecho cantidades destinadas a rehabilitación o ampliación de vivienda habitual, siempre que estas obras finalicen antes de 1.1.2017. En caso de incumplimiento de este plazo, deberán regularizarse las deducciones practicadas.

En todo caso, resultará necesario que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas para la adquisición o construcción de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad a 1.1.2013, salvo que no hubiera podido aplicarse por haber deducido por otra vivienda anterior.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria decimoctava 1.a) y b) Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolida Finanzas .

## **132807-APLICACIÓN OBRAS E INSTALACIONES DE ADECUACIÓN POR DISCAPACIDAD**

**Pregunta:** ¿Cuál es la deducción por obras e instalaciones de adecuación en la vivienda habitual por razón de discapacidad para aquellos contribuyentes que con anterioridad a 1.1.2013 hubieran ya satisfecho cantidades para la realización de dichas obras?

**Respuesta:** En aquellos casos en los que el contribuyente hubiera satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de su vivienda habitual con anterioridad a 1.1.2013, tendrán como base máxima de deducción 12.080 euros anuales.

No obstante, las obras o instalaciones deberán estar concluidas antes del 1.1.2017.

Esta deducción es compatible e independiente de la deducción por inversión en vivienda habitual, por lo que si se cumplen los requisitos previstos para tener derecho a su aplicación, podrá deducirse por ambos conceptos con los límites establecidos en cada una de ellas.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria decimoctava.2 Ley 35/2006, de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolidada Finanzas .

### **ENLACES CON OTRAS REFERENCIAS**

#### **Número referencia**

126960 DEDUCCIÓN POR OBRAS E INSTALACIONES DE ADECUACIÓN  
126961 PERSONAS CON DERECHO A DEDUCCIÓN

## 132808-APLICACIÓN RÉGIMEN TRANSITORIO HABIENDO DEDUCIDO POR ANTERIOR

**Pregunta:** Contribuyente que invierte cantidades en 2012 para una nueva vivienda habitual, pero que ya dedujo en años anteriores por una vivienda habitual anterior. En 2013 no podrá practicar deducción por adquisición de vivienda toda vez que no se ha superado la base de deducción por la vivienda habitual anterior.

En el momento en que pueda comenzar a deducir ¿podrá aplicar el régimen transitorio al haberse producido la adquisición antes de 1.1.2013 o al no haber practicado la deducción en un periodo anterior a 1.1.2013 ya no será aplicable dicho régimen?

**Respuesta:** El elemento determinante de la aplicación del régimen transitorio es que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 destinadas a adquisición, construcción, rehabilitación o ampliación de vivienda habitual, lo cual implica que la inversión se hubiera iniciado y, con carácter general, que se hubiera practicado la deducción por tales cantidades en una autoliquidación correspondiente a un ejercicio anterior a 2013.

No obstante, cuando habiéndose satisfecho cantidades con anterioridad a esa fecha, no hubiera sido posible practicar la deducción, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 68.1.2º de la LIRPF, se tendrá derecho igualmente a la aplicación del régimen transitorio respecto de las cantidades invertidas en la nueva vivienda que superen a las cantidades invertidas en anteriores viviendas en la medida en que fueron objeto de deducción.

**Normativa/Doctrina:** Artículo 68 .1.2º Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006. Disposición transitoria decimoctava .1 Ley 35 / 2006, de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolida Finanzas. Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0947 - 2011 , de 11 de abril de 2011

## 132809-AUTOCONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA. INICIO ANTES 1.1.2013

**Pregunta:** Contribuyente que inicia en 2010 la construcción de la que será su vivienda habitual mediante autopromoción. Posibilidad de conservar la aplicación de los beneficios a las cantidades que satisfaga a partir del 1 de enero de 2013.

**Respuesta:** En los supuestos de construcción de la vivienda habitual, se asimila a la adquisición de vivienda habitual su construcción cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión. Para consolidar las deducciones practicadas, se requiere que la vivienda sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente en un plazo de doce meses contados a partir de la fecha de finalización de las obras. Debiendo residir de forma efectiva y permanente durante un período mínimo de tres años desde la ocupación de la misma.

Por tanto, darán derecho a la deducción los gastos derivados de la ejecución de las obras de construcción hasta que estas se ultimen, así como cualquier otra cantidad satisfecha relacionada con la construcción y adquisición de la vivienda, entre otras las cantidades satisfechas en concepto de honorarios de arquitecto, gastos de estudio geotécnico del terreno, por la licencia de obras, así como los gastos de constitución de hipoteca, siempre que se correspondan con la que constituirá su vivienda habitual.

Es decir, si en el ejercicio 2010 el contribuyente practicase la deducción por los gastos derivados de la ejecución de las obras, se entenderá que el inicio de la construcción se ha producido en la fecha de dicho pago, iniciándose, de esta forma, el requerido plazo de cuatro años para finalizar las obras, y por tanto será aplicable el régimen transitorio por deducción en vivienda habitual.

No obstante, cuando habiéndose satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013, no hubiera sido posible practicar la deducción con anterioridad a dicha fecha por haber practicado deducción por una vivienda anterior en aplicación del artículo 68.1.2º de la LIRPF, se tendrá derecho igualmente a la aplicación del régimen transitorio respecto de las cantidades invertidas en la nueva vivienda que superen a las cantidades invertidas en anteriores viviendas en la medida en que fueron objeto de deducción.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria decimoctava .1 Ley 35/2006, de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12) Medidas Tribut Consolidada Finanzas. Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0636 - 2011, de 14 de marzo de 2011. Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0947 - 2011, de 11 de abril de 2011

## 132810-BASE Y LÍMITE DE DEDUCCIÓN. REGLA GENERAL

**Pregunta** ¿Cuáles son la base de deducción y el límite aplicables a partir de 1.1.2013 por inversión en vivienda habitual?

**Respuesta** Los contribuyentes podrán aplicar la deducción por las cantidades satisfechas en el ejercicio destinadas a la adquisición, construcción, rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual. La base máxima de deducción será de 9.040 euros anuales y será única para todas las cantidades invertidas en vivienda habitual, con excepción de las destinadas a obras e instalaciones adecuación en vivienda habitual por razón de discapacidad, para las que existe una base de deducción independiente, siendo ambas deducciones compatibles entre sí, por lo que si se cumplen los requisitos previstos para tener derecho a su aplicación, podrá deducirse por ambos conceptos con los límites establecidos en cada una de ellas.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria decimoctava .1 Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolidada Finanzas .

## ENLACES CON OTRAS REFERENCIAS

### Número referencia

132805 APLICACIÓN A CANTIDADES INVERTIDAS ANTES DE 1.1.2013: REQUISITOS

## **132820-BASE Y LÍMITE DEDUCCIÓN OBRAS E INSTALACIONES POR DISCAPACIDAD**

**Pregunta:** ¿Cuál es la base de deducción por obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razones de discapacidad? ¿Tiene límite?

**Respuesta:** La base de la deducción está constituida por el importe satisfecho por el contribuyente en el ejercicio en concepto de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda por razones de discapacidad.

Límite de la deducción: el importe máximo de la inversión con derecho a deducción está establecido en 12.080 euros anuales, sin que el eventual exceso de las cantidades invertidas sobre dicho importe pueda trasladarse a ejercicios futuros.

Este límite es independiente del establecido para la deducción por inversión en la vivienda habitual.

En todo caso será necesario haber satisfecho cantidades para la realización de las obras e instalaciones con anterioridad a 1 de enero de 2013.

**Normativa/Doctrina:** Artículo 68 .1.4º Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 . Disposición transitoria decimoctava Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolidada Finanzas .

## **ENLACES CON OTRAS REFERENCIAS**

### **Número referencia**

132820 BASE Y LÍMITE DEDUCCIÓN OBRAS E INSTALACIONES POR DISCAPACIDAD

### 132811-COMPRA DE SOLAR ANTES DE 1.1.2013

**Pregunta:** Contribuyente que compra un solar en 2012 sobre el que tiene intención de edificar la que será su vivienda habitual. ¿Tiene derecho a aplicar a partir de 1.1.2013 el régimen transitorio de deducción sobre la adquisición de vivienda?

**Respuesta:** Se asimila a la adquisición de vivienda habitual su construcción cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión. El inicio de la inversión, procede computarlo a partir de la fecha en la que se satisface la primera cantidad por la que se practica la deducción por inversión en vivienda habitual o, en su caso, por cualquier importe que el contribuyente entregue procedente del saldo de la cuenta vivienda abierta por él mismo.

Por tanto, la entrega de cantidades para la adquisición del terreno sobre el cual se edificará la futura vivienda habitual del contribuyente, puede constituir el inicio del proceso de construcción de la vivienda, permitiendo así iniciar la práctica de la deducción de cumplir con el resto de condiciones y requisitos establecidos por la normativa del Impuesto.

Es decir, si en el ejercicio 2012 el contribuyente practicase la deducción por la adquisición del terreno, se entenderá que el inicio de la construcción se ha producido en la fecha de dicho pago, iniciándose, de esta forma, el requerido plazo de cuatro años para finalizar las obras, y por tanto será aplicable el régimen transitorio por deducción en vivienda habitual.

No obstante, cuando habiéndose satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013, no hubiera sido posible practicar la deducción con anterioridad a dicha fecha por haber practicado deducción por una vivienda anterior en aplicación del artículo 68.1.2º de la LIRPF, se tendrá derecho igualmente a la aplicación del régimen transitorio respecto de las cantidades invertidas en la nueva vivienda que superen a las cantidades invertidas en anteriores viviendas en la medida en que fueron objeto de deducción.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria decimoctava.1 Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolidada Finanzas. Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0637 - 2011 , de 14 de marzo de 2011. Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0947 - 2011 , de 11 de abril de 2011

### 132812-COMPROMISO DE COMPRA ANTERIOR A 1.1.2013

**Pregunta:** En caso de que la vivienda habitual se haya adquirido a partir de 1.1.2013, ¿es posible aplicar el régimen transitorio cuando exista un compromiso formalizado con anterioridad a dicha fecha, como por ejemplo un contrato de arras?

**Respuesta:** No, al margen de los supuestos de ampliación, rehabilitación y construcción, para tener derecho a la aplicación del régimen transitorio ha de producirse la adquisición jurídica antes del 1.1.2013.

La fecha de adquisición de inmuebles se determinará conforme lo establecido en el artículo 1.462 del Código Civil. Para determinar dicha fecha debe tenerse en cuenta que el Derecho español, según el Tribunal Supremo y opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo, de tal manera que no se transfiere... el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida (Sentencia de 27 de abril de 1983). La tradición puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse para los bienes inmuebles: la puesta en poder y posesión de la cosa vendida, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública.

De tal forma que salvo que se pudiera acreditar que la adquisición tuvo lugar en una fecha anterior a la de otorgamiento de la escritura pública, ésta será la fecha de adquisición, lo que siendo una cuestión de hecho deberá quedar acreditado mediante las pruebas aportadas.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria decimoctava .1 Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolidada Finanzas. Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0566 - 2011 , de 08 de marzo de 2011. Consulta Vinculante de la D.G.T. V 1190 - 2011 , de 12 de mayo de 2011

## 132816-CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL

**Pregunta:** ¿Qué se entiende por vivienda habitual a efectos de la aplicación de la deducción por adquisición en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas?

**Respuesta:** La edificación que constituya la residencia habitual del contribuyente durante un plazo continuado de al menos 3 años. Se entenderá que la vivienda tuvo ese carácter, aunque no haya transcurrido dicho plazo, cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio.

Esta no constituirá vivienda habitual cuando transcurridos 12 meses desde la fecha de adquisición o terminación de las obras, no se hubiera habitado de manera efectiva y con carácter permanente por el contribuyente salvo que:

- se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apdo. 1 del artículo 54 del Reglamento del IRPF.
- se disfrute de vivienda habitual por cargo o empleo y la vivienda no sea objeto de otra utilización. En este caso el plazo se contará a partir del cese.

**Normativa/Doctrina:** Artículo 54 .1 Y 2 Real Decreto 439 / 2007 , de 30 de marzo de 2007 .

## ENLACES CON OTRAS REFERENCIAS

### Número referencia

126863 CIRCUNSTANCIAS DE CAMBIO ANTES DE 3 AÑOS

126984 VIVIENDA HABITUAL: NO OCUPACION EN PLAZO 12 MESES

### 132828-CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: APERTURA EN 2008

**Pregunta:** Contribuyente que abrió una cuenta vivienda durante el año 2008, pero que durante 2012 no ha destinado el saldo de la misma a la primera adquisición o rehabilitación de vivienda habitual. Dado que en 2012 ya han transcurrido cuatro años desde su apertura ¿Debe devolver las deducciones practicadas? ¿Debe abonar intereses de demora?

**Respuesta:** Con carácter general, la normativa establece que cuando en períodos impositivos posteriores al de su aplicación se pierda el derecho, en todo o en parte, a las deducciones practicadas, el contribuyente estará obligado a sumar a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica o complementaria devengadas en el ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos, las cantidades indebidamente deducidas **más los intereses de demora** a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Excepcionalmente se prevé la posibilidad de no tener que abonar intereses de demora cuando a 1.1.2013 no hubieran transcurrido cuatro años desde la apertura de la cuenta y la regularización se realice en 2012. Por tanto, si la cuenta fue abierta en 2008, habrán transcurridos más de cuatro años desde su apertura, por lo que deberán sumarse los intereses de demora.

**Normativa/Doctrina:** Artículo 56 Real Decreto 439 / 2007 , de 30 de marzo de 2007 . Artículo 59 Real Decreto 439 / 2007 , de 30 de marzo de 2007 . Disposición transitoria decimoctava Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolida Finanzas .

### 132829-CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: DEDUCCIÓN A PARTIR 2013

**Pregunta:** Contribuyente que tiene abierta una cuenta vivienda antes de 1.1.2013. ¿Tiene derecho a seguir practicando la deducción por las cantidades que aporte a la cuenta a partir de 2013?

**Respuesta:** No. La nueva normativa del impuesto no regula un régimen transitorio para las cantidades que se depositen a partir de 1.1.2013 en entidades de crédito en cuentas, que hubieran sido abiertas hasta 31.12.2012, a diferencia de lo que sucede en los casos de adquisición, construcción, rehabilitación o ampliación de vivienda habitual.

Por tanto, en ningún caso podrá aplicarse deducción por las aportaciones realizadas en cuentas vivienda a partir de 1.1.2013.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria decimoctava Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolida Finanzas .

## **132821-CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: PLAZO PARA APLICAR EL SALDO**

**Pregunta:** Contribuyente que tiene una cuenta vivienda abierta antes de 1.1.2013, a la que ha ido realizando aportaciones por las que ha practicado deducciones en años anteriores, sin que hayan transcurrido cuatro años desde su apertura. ¿Cuál es el plazo que tiene para poder destinar el saldo a la primera adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual?

**Respuesta:** El plazo para invertir las cantidades depositadas en la cuenta vivienda será de cuatro años a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, computándose dicho plazo de fecha a fecha. Cuando en el mes de vencimiento no hubiera día equivalente al inicial del cómputo, se entenderá que el plazo expira el último día del mes. Para no perder el derecho a las deducciones practicadas a través de la cuenta vivienda deberá destinarse a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en plazo la totalidad del saldo.

Si transcurrido el plazo de 4 años desde su apertura no se destina el saldo de la cuenta a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, deberán regularizar las deducciones practicadas, con inclusión de intereses de demora.

No obstante, si el contribuyente que con anterioridad a 1 de enero de 2013 hubiera depositado cantidades en cuentas vivienda siempre que a dicha fecha no hubiera transcurrido el plazo de cuatro años desde la apertura de la cuenta, podrá regularizar las deducciones, sumando a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica devengadas en el ejercicio 2012 las deducciones practicadas hasta el ejercicio 2011, sin intereses de demora.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria Decimoctava Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolida Finanzas . Artículo 56 y 59 Real Decreto 439 / 2007 , de 30 de marzo de 2007 .

## **ENLACES CON OTRAS REFERENCIAS**

### **Número referencia**

132815 CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: REGULARIZACION ANTES 4 AÑOS

132829 CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: DEDUCCIÓN A PARTIR 2013

## 132815-CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: REGULARIZACION ANTES 4 AÑOS

**Pregunta:** Contribuyente que tiene abierta una cuenta vivienda antes de 1.1.2013. ¿Debe devolver las deducciones practicadas hasta ese momento?

**Respuesta:** Los contribuyentes que con anterioridad a 1 de enero de 2013 hubieran depositado cantidades en cuentas vivienda destinadas a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, siempre que en dicha fecha no hubiera transcurrido el plazo de cuatro años desde la apertura de la cuenta, podrán sumar a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica devengadas en el ejercicio 2012 las deducciones practicadas hasta el ejercicio 2011, **sin intereses de demora.**

Es decir, la nueva normativa del impuesto establece la posibilidad de regularizar en el **ejercicio 2012** las deducciones practicadas hasta 2011, siempre que no hayan transcurrido cuatro años desde su apertura sin tener que abonar intereses de demora. No obstante si finalmente se destina el saldo de la cuenta en el plazo de cuatro años desde su apertura, no se perderá el derecho por las deducciones practicadas.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria decimoctava Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolidada Finanzas . Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0564 - 2011 , de 08 de marzo de 2011 Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0640 - 2011 , de 14 de marzo de 2011

## ENLACES CON OTRAS REFERENCIAS

### Número referencia

132821 CUENTA VIVIENDA ANTERIOR A 1.1.2013: PLAZO PARA APLICAR EL SALDO

### 132813-DERECHO DE SUPERFICIE ANTERIOR A 1.1.2013

**Pregunta:** ¿Contribuyente que adquirió el derecho de superficie de un inmueble, construyendo sobre ese suelo su vivienda habitual y sobre la que tiene el pleno dominio. Si adquiere a partir de 1.1.2013 la plena propiedad del suelo ¿Tiene derecho a aplicar el régimen transitorio de deducción sobre la adquisición del suelo?

**Respuesta:** Cuando el contribuyente titular del derecho de superficie, adquiere con posterioridad el porcentaje de suelo que le corresponde, consolidando la propiedad plena del suelo y del vuelo, podrá aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual por las cantidades que satisfaga para adquirir el suelo siempre que nuevamente se cumplan los requisitos establecidos en la normativa del Impuesto para la práctica de la deducción.

Es decir, para tener derecho a aplicar este régimen transitorio es necesario que la adquisición del suelo se produzca con anterioridad a 1.1.2013.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria decimoctava .1 Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolidada Finanzas . Consulta Vinculante de la D.G.T. V 1189 - 2011 , de 12 de mayo de 2011. Consulta Vinculante de la D.G.T. V 1190 - 2011 , de 12 de mayo de 2011

### 132814-ENTREGAS A PROMOTOR ANTERIOR A 1.1.2013

**Pregunta:** Contribuyente que entrega a cuenta al promotor antes del 1.1.2013 cantidades para la construcción su vivienda habitual ¿Tiene derecho a aplicar a partir de 1.1.2013 el régimen transitorio de deducción sobre la adquisición de vivienda?

**Respuesta:** Sí. Resultará de aplicación el régimen transitorio, por lo que el contribuyente podrá seguir practicando a partir de 2013 la deducción respecto de esa vivienda con independencia de la cuantía de su base imponible, tanto por las cantidades entregadas al promotor hasta el momento de la entrega como, en su caso, por las restantes cantidades que den derecho a la deducción una vez adquirida la vivienda (gastos de notario, registro, cuotas del préstamo hipotecario,...).

En este caso, salvo las ampliaciones excepcionales contempladas en la normativa del Impuesto, las obras deberán finalizar antes del plazo de cuatro años desde el inicio de la inversión, conforme al régimen de deducción aplicable en caso de construcción de vivienda habitual.

No obstante, cuando habiéndose satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013, no hubiera sido posible practicar la deducción con anterioridad a dicha fecha por haber practicado deducción por una vivienda anterior en aplicación del artículo 68.1.2º de la LIRPF, se tendrá derecho igualmente a la aplicación del régimen transitorio respecto de las cantidades invertidas en la nueva vivienda que superen a las cantidades invertidas en anteriores viviendas en la medida en que fueron objeto de deducción.

**Normativa/Doctrina:** Disposición transitoria decimoctava.1 Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolidada Finanzas . Consulta Vinculante de la D.G.T. V 0569 - 2011 , de 08 de marzo de 2011

### 132818-PORCENTAJES DE DEDUCCIÓN GENERAL

**Pregunta** ¿Cuáles son los porcentajes de deducción por inversión en vivienda?

**Respuesta** Los porcentajes de deducción están desglosados en dos partes:

Tramo estatal: El 7,5% de las cantidades satisfechas en el período.

Tramo autonómico: Cada Comunidad Autónoma podrá fijar sus propios porcentajes. No obstante cuando no se hubieran aprobado se aplicará el 7,5%

**Normativa/Doctrina** Artículo 68 .1 Ley 35/2006, de 28 de noviembre de 2006 Modif. D. Final 2.8 Ley 22/2009. Artículo 78 Ley 35/2006 , de 28 de noviembre de 2006 Modif. D.Final 2.13 Ley 22/2009 .Disposición transitoria decimoctava Ley 35/2006, de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolidada Finanzas .

## **132819-PORCENTAJES DE DEDUCCIÓN OBRAS E INSTALACIONES POR DISCAPACIDAD**

**Pregunta:** ¿Cuales son los porcentajes de deducción aplicables por obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razones de minusvalía?

**Respuesta:** Los porcentajes de deducción están desglosados en dos partes:

Tramo estatal: El porcentaje de deducción será el 10%.

Tramo autonómico: Cada Comunidad Autónoma podrá fijar sus propios porcentajes.

No obstante cuando no se hubieran aprobado se aplicará el porcentaje del 10%.

**Normativa/Doctrina** Artículo 68 .1.4º.e) Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Modif. D.Final 2.8 Ley 22/2009 . Artículo 78 Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Modif. D.Final 2.13 de Ley 22/2009 . Disposición transitoria decimoctava Ley 35 / 2006 , de 28 de noviembre de 2006 Añadida L 16/2012 (27.12)Medidas Tribut Consolidada Finanzas .