

¡IMPORTANTE! La deducción se elimina para la adquisición, rehabilitación o mejora de la vivienda habitual realizada a partir de 2013.

• **Ámbito de aplicación**

1. **Adquisición de la vivienda habitual**, supuesto objeto de análisis en el presente documento.
2. *Construcción o ampliación de la vivienda habitual.*
3. *Rehabilitación de la vivienda habitual.*
4. *Cantidades depositadas en cuentas vivienda.*
5. *Cantidades satisfechas en concepto de obras e instalaciones de adecuación de la viv. habitual por razón de minusvalía.*

Se elimina la deducción por inversión en vivienda del IRPF para las adquisiciones que se realicen a partir de 1 de enero de 2013. Se mantiene, por tanto, para adquisiciones realizadas hasta el 31 de diciembre de 2012.

Deducción estatal

• **Condiciones y requisitos**

I. La adquisición deberá recaer sobre la vivienda habitual; para que tenga tal carácter se exige que la vivienda constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

II. La base máxima de deducción es de 9.040€ anuales; este límite se aplicará en idéntica cuantía en tributación conjunta. El eventual exceso de las cantidades invertidas sobre dichos importes no puede trasladarse a ejercicios futuros. Cuando la **adquisición se realice con financiación ajena formarán parte de la base de la deducción tanto la amortización del capital como los intereses y demás gastos derivados de dicha financiación.** Dentro de estos últimos pueden citarse, entre otros, los siguientes:

1. **El coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés (*).**
2. Las primas de los contratos de seguro de vida y de incendios, siempre que estén incluidos en las condiciones de los préstamos hipotecarios obtenidos para la adquisición de la viv. habitual.

III. La aplicación efectiva de la deducción está condicionada a que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período impositivo exceda del valor que arroja su comprobación al comienzo del mismo al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar los intereses y demás gastos de financiación.

• **Cuantía**

La deducción será igual al 15% de las cantidades pagadas durante el año para la adquisición de la vivienda.
Deducción máxima = Base máxima deducción(9.040) x Porcentaje deducción (15%) = 1.356€

**Deducciones
autonómicas**

Andalucía

**• Inversión en
vivienda
habitual
protegida**

Cuantía de la deducción: 2%

Base máxima de la deducción: 9.040 € anuales

Requisitos: Mismos que los exigidos para aplicar la estatal y, además:

- Que la vivienda tenga la calificación de protegida de conformidad con la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía en la fecha de devengo del impuesto.
- Que los ingresos anuales de la unidad familiar en la que se integra el contribuyente no exceda de 5,5 veces el Indicador Público de Renta a Efectos Múltiples (IPREM) para 2013 (6.390,13€); se consideran ingresos anuales los compuestos por la Base Imponible General y la Base Imponible del Ahorro.
- Que la adquisición de la vivienda habitual se haya iniciado a partir del 1/1/03.

**• Inversión en
vivienda
habitual por
personas
jóvenes**

Cuantía de la deducción: 3%

Base máxima de la deducción: 9.040 € anuales

Requisitos: Los mismos que los exigidos para aplicar la deducción estatal y, además:

- Que el contribuyente sea menor de 35 años en la fecha de devengo del impuesto.
 - Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no supere 19.000 euros en tributación individual y 24.000 euros en tributación conjunta.
 - Que la adquisición de la vivienda habitual se haya iniciado a partir del 1/1/03.
- Esta deducción es incompatible con la de inversión en vivienda protegida.

Extremadura

**• Inversión en
vivienda
habitual para
jóvenes y para
víctimas del
terrorismo.**

Cuantía de la deducción: 3%, excluidos intereses

Base máxima de la deducción: 9.040 € anuales

Requisitos: Mismos que los exigidos para aplicar la estatal y, además:

- Debe tratarse de una vivienda nueva de protección oficial promovida de forma pública o privada o de una vivienda nueva de Promoción Pública
 - Que el contribuyente sea residente en la Comunidad extremeña y su edad sea igual o inferior a 35 años o se trate, cualquiera que sea su edad, de una víctima del terrorismo.
 - Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no supere 19.000 euros tanto en tributación individual como conjunta (salvo para víctimas del terrorismo).
- Esta deducción no se duplica si la condición de joven y víctima de terrorismo recae en una persona.

(*) El siguiente cuadro resume la **tributación en IRPF de las coberturas de tipos de interés para préstamos destinados a viv. habitual**

CAP DE TIPOS DE INTERÉS	TRIBUTACIÓN
Prima de cobertura (importe pagado)	El importe satisfecho por la contratación forma parte de la base máxima de deducción por inversión en vivienda habitual
Rentas positivas del cap	<ul style="list-style-type: none">• Las rentas derivadas de la aplicación de instrumentos de cobertura están exentas de IRPF si su finalidad es cubrir el riesgo de incremento del tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual; no obstante, para determinar la base de la deducción los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por aplicación del citado instrumento.• Si el destino no fuera el de la vivienda habitual, el tratamiento sería el de ganancia patrimonial sujeta y no exenta.

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Los intereses y demás gastos derivados de la utilización de financiación ajena para la adquisición de un inmueble tienen la consideración de gasto fiscalmente deducible en el IS.

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

El Impuesto sobre el Patrimonio grava el patrimonio neto, es decir, el valor real de los bienes menos las deudas que pesan sobre ellos. Por ello, si el contribuyente es titular de un inmueble hipotecado debe hacerlo constar en su declaración de Patrimonio por el mayor de los 3 siguientes valores:

1. Precio de adquisición.
2. Valor catastral.
3. Valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.

Así mismo deberá consignar como deuda deducible el **capital vivo del préstamo hipotecario a 31 de diciembre**, fecha de devengo del impuesto.

El Impuesto de Patrimonio fue restablecido por el Real Decreto-ley 13/2011, si bien con carácter temporal, para los ejercicios 2011 y 2012. No obstante, la Ley 16/2012, de medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, ha **prorrogado el impuesto para 2013**. El mínimo exento se sitúa en 700.000 € (las CCAA andaluza y extremeña, con competencias normativas en la materia, no lo han modificado), por lo que no existe obligación de declarar si la valoración del patrimonio del contribuyente persona física es inferior a ese límite; no obstante, **la vivienda habitual goza de una exención adicional de 300.000€**, por lo que el valor del patrimonio exento se situaría en 1 millón de euros, siempre y cuando valor neto de la vivienda habitual sea $\geq 300.000€$.

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES

Al igual que hemos visto para el Impuesto de Patrimonio, el inmueble hipotecado se valora en Sucesiones por su valor neto, esto es, por la diferencia entre el valor del bien y el de la deuda que lo grava.

La transmisión mortis causa de la vivienda habitual goza de una reducción en el ISyD igual al 95% de su valor (del 99,99% para la C.A. andaluza y entre el 95% y el 100% para la extremeña, en función del valor de la vivienda transmitida), con el límite de 122.606,47€ para cada heredero (que sea cónyuge, ascendientes, descendientes o colaterales de más de 65 años que hubiesen convivido con el causante durante los 2 años anteriores al fallecimiento) y siempre y cuando la adquisición se mantenga 10 años.

El impuesto sobre Sucesiones y Donaciones es un impuesto cedido parcialmente a las Comunidades Autónomas, por lo que éstas tienen competencias, no sólo de recaudación, sino también normativas. En el caso de la **C.A. Andaluza** destaca la reducción de la base imponible del cónyuge y parientes directos (descendientes o ascendientes), cuando el valor de los bienes y derechos adquiridos por cada uno de los herederos no exceda de 175.000 € y su patrimonio preexistente esté comprendido en el primer tramo de la escala establecida en el artículo 22 de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (402.678,11 €).

La **C.A. de Extremadura** ha previsto una reducción en la base imponible a favor del cónyuge, los descendientes y los ascendientes por herencias en las que el caudal hereditario no sea superior a 600.000 € y el patrimonio preexistente de cada heredero no supere los 300.000 €. El importe de la reducción consistirá en una cantidad variable, la cual sumada al de las restantes reducciones aplicables por el contribuyente, excluida la relativa a los beneficiarios de pólizas de seguros de vida, deberá ser igual a 175.000 €. Si la suma de las restantes reducciones fuera superior a 175.000€ no procedería aplicar la presente reducción.

IMPUESTO DE LA RENTA DE NO RESIDENTES

Si el titular del inmueble hipotecado es no residente no está sujeto al IRPF sino al IRNR. Al ser no residente la vivienda no puede tener la consideración de habitual, por lo que **no hay posibilidad de deducir en la cuota del impuesto los pagos realizados para la adquisición** de la misma.

Sí está obligado a declarar los rendimientos del capital inmobiliario, si el inmueble está arrendado, o la correspondiente imputación de renta, si el bien inmueble tiene como destino el uso propio. El tipo de gravamen para los años 2012 y 2013 es del 24,75%.