

RENTA 2012: DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

Como ya es sabido la posibilidad de aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual ha desaparecido desde el uno de enero del año actual 2013 estableciéndose, no obstante, un régimen transitorio que permitirá seguir practicándose deducciones a aquellos contribuyentes que, antes de finalizar el año 2012, hubiesen adquirido su vivienda, o hubieran satisfecho cantidades para la construcción, ampliación, rehabilitación, o realización de obras de adecuación por razones de discapacidad en su vivienda habitual.

En cualquier caso, durante el período impositivo correspondiente al año 2012 la referida deducción es plenamente aplicable y a ella vamos a hacer referencia a través de estas breves notas.

La vivienda habitual se define, en términos generales, como la edificación que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años. Este requisito temporal puede ser incumplido por causa de fallecimiento del contribuyente, o por la concurrencia de determinadas circunstancias (por ejemplo, un traslado laboral o la separación matrimonial) que exijan el cambio de domicilio, sin que por ello se pierda el derecho a la deducción previamente adquirido. Precisar que, en general, para que la vivienda adquiera la calificación de habitual se exige su ocupación en el plazo de doce meses contados a partir de la fecha de adquisición o, en su caso, finalización de las obras de construcción. Este segundo requisito, también de carácter temporal, puede incumplirse, sin perder el derecho a la deducción, de producirse las mismas situaciones contempladas anteriormente para la permanencia durante el período de tres años.

Definida la vivienda como una edificación, la normativa aplicable concede la consideración de vivienda, a efectos de practicar la deducción, a los jardines, piscinas, instalaciones deportivas, así como a las plazas de garaje, con un máximo de dos, que se adquieran conjuntamente con la vivienda y se encuentren en el mismo complejo inmobiliario.

Para que la vivienda adquirida genere el derecho a la deducción aquí contemplada, se exige que se adquiera el pleno dominio, no admitiéndose, a efectos de deducción, la adquisición de la nuda propiedad, el usufructo o cualquier otro derecho real de uso o disfrute.

Se asimila a la adquisición de vivienda la construcción o ampliación de la misma. Ello permite la deducción de las cantidades satisfechas con anterioridad, en el caso de la construcción, o con posterioridad, en el supuesto de la ampliación, al momento en que tiene lugar la adquisición jurídica de la vivienda.

Dentro del concepto de construcción se admite tanto la autopromoción, es decir la construcción realizada por el propio contribuyente, como la adquisición de viviendas en construcción a promotores inmobiliarios. En ambos casos se exige la finalización de las obras en un plazo máximo de cuatro años (existen excepciones al incumplimiento del plazo temporal que no impiden el ejercicio del derecho a la deducción) desde el inicio de la inversión, considerándose que este tiene lugar, en el supuesto de autopromoción, cuando se adquiere el terreno, y cuando se firma el contrato con el promotor y se entrega la primera cantidad a cuenta en el caso de adquisición de viviendas en fase de construcción.

En cuanto a la ampliación de la vivienda habitual consiste en la ampliación de la superficie habitable de una forma permanente durante todo el año. Ejemplos típicos son el cerramiento de terrazas, el derribo de tabiques para unir habitaciones o la adquisición del piso contiguo, o del inmediatamente superior o inferior.

Otra modalidad de inversión en vivienda habitual es la consistente en la rehabilitación de la misma, considerándose como tal las obras que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

- Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.
- 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 exceda del 25% del precio de adquisición, cuando la adquisición se hubiese efectuado en los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación, o del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento del inicio de dichas obras. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

Conceden derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual del contribuyente, cuando estas sean necesarias por razón de la discapacidad del propio contribuyente, de su cónyuge, o de un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que convivan con él.

La última modalidad de inversión en vivienda habitual que genera derecho a deducción está constituida por las cantidades depositadas, en entidades de crédito, en cuentas vivienda. Son exigibles una serie de requisitos para que dichas cantidades sean susceptibles de poder deducirse. En concreto:

- Han de depositarse en cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición.
- Las cuentas viviendas deberán identificarse separadamente en la declaración del impuesto consignando el código cuenta cliente (CCC), el titular de la cuenta y la fecha de apertura.
- Cada contribuyente solo podrá mantener una cuenta vivienda admitiéndose, en el caso de matrimonio en régimen de gananciales, que cada cónyuge pueda tener una cuenta vivienda a su nombre.
- Los saldos han de destinarse a la primera adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente.
- La aplicación del saldo ha de realizarse en el plazo máximo de cuatro años contados a partir de la fecha de apertura de la cuenta.

Como ya se ha indicado a partir del año 2013 desaparece la deducción por inversión en vivienda habitual estableciéndose, no obstante, un régimen transitorio para aquellos que venían disfrutando con anterioridad de este beneficio fiscal, régimen que no resultará de aplicación a los titulares de cuenta vivienda. En consecuencia, desde el uno de enero de 2013 los ingresos que se realicen en las cuentas que reúnan los requisitos para considerarse cuentas vivienda ya no generarán derecho a deducción por inversión en vivienda habitual.

De manera excepcional, y exclusivamente a través de la declaración de la renta correspondiente al año 2012, se permite a aquellos contribuyentes que no teniendo la intención de adquirir una vivienda en el futuro, y siempre que a 1 de enero de 2013 no hayan transcurrido más de cuatro años desde la fecha de apertura de la cuenta vivienda, que puedan regularizar las cantidades deducidas en años anteriores sin intereses de demora. No harán uso de esta regularización voluntaria sin coste financiero aquellos contribuyentes que tengan previsto adquirir una vivienda habitual antes de que transcurran cuatro años desde la fecha de apertura de la cuenta vivienda. Esta medida extraordinaria afectará, en definitiva, a los contribuyentes que hayan abierto su cuenta vivienda a partir del año 2009.

La base máxima de deducción para las inversiones en adquisición, rehabilitación, construcción o ampliación de vivienda habitual, así como para las cantidades depositadas en cuentas vivienda es, tanto en declaración individual como conjunta, de 9.040 euros anuales. En el supuesto de obras de adaptación de la vivienda por motivos de discapacidad el límite máximo de inversión deducible es de 12.080 euros. Este límite es independiente del común al resto de las inversiones en vivienda habitual.

No obstante el techo superior establecido en cuanto a la cantidad invertida con derecho a deducción, en la práctica puede ocurrir que el importe sobre el cual puede aplicarse el porcentaje de deducción sea inferior a aquella. Esto sucederá en aquellos supuestos en que la diferencia entre los patrimonios, al cierre e inicio del ejercicio, sea inferior a la cantidad invertida con derecho a deducción. Con esta medida se persigue que la inversión desgravable haya sido financiada con la renta del período impositivo y no, en su caso, con el ahorro acumulado de años precedentes.

Por último, indicar que el porcentaje de deducción aplicable sobre la base desgravable se divide en el tramo estatal (7,5%) y el autonómico que, en términos generales, es coincidente con el estatal. Por lo tanto, en general, el porcentaje de deducción acumulado es del 15%. Por lo que se refiere a la deducción especial en el caso de obras de acondicionamiento de la vivienda por razones de discapacidad, el tramo estatal es del 10%, coincidente con el autonómico, a excepción de Cataluña que lo ha establecido en el 15%.

Madrid, 28 de mayo de 2013