



**FACULTAD DE TURISMO Y FINANZAS**

**GRADO EN FINANZAS Y CONTABILIDAD**

**La vivienda en el Impuesto sobre Renta de las Personas Físicas**

Trabajo Fin de Grado presentado por Javier Ruiz Chuliá, siendo la tutora del mismo la profesora Pilar Cubiles Sánchez-Pobre.

Vº. Bº. del Tutor/a/es/as:

Alumno/a:

Dña. Pilar Cubiles Sánchez-Pobre

D. Javier Ruiz Chuliá

Sevilla. 18 de Junio de 2015





**GRADO EN FINANZAS Y CONTABILIDAD  
FACULTAD DE TURISMO Y FINANZAS**

**TRABAJO FIN DE GRADO  
CURSO ACADÉMICO [2014-2015]**

TÍTULO:

**La vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**

AUTOR:

**Javier Ruiz Chuliá**

TUTOR:

**Pilar Cubiles Sánchez-Pobre**

DEPARTAMENTO:

**Derecho Financiero y Tributario**

ÁREA DE CONOCIMIENTO:

**Derecho Tributario**

RESUMEN:

**Este trabajo analiza el tratamiento de la vivienda habitual a efectos del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas, a través de sus diferentes componentes, con una metodología eminentemente práctica. Se abordan supuestos específicos en los que la vivienda plantea una serie de dificultades para el contribuyente: la transmisión a título oneroso; qué deducciones se pueden aplicar; cuales son las vigentes actualmente; cuáles son los porcentajes y el cálculo correcto en la declaración; qué entiende la Ley del IRPF por vivienda habitual; y qué cantidades se deben declarar en caso de alquiler, entre otras cuestiones interesantes. Con la ayuda de multitud de ejemplos y consultas relacionadas con la temática, se afrontará uno a uno estos temas para aclarar conceptos y elaborar conclusiones razonables al respecto.**

PALABRAS CLAVE:

**IRPF, rendimientos de capital inmobiliario, deducciones en la vivienda, pérdidas y ganancias patrimoniales por transmisión de vivienda, exención por reinversión en vivienda.**







---

## ÍNDICE

---

|  |    |
|--|----|
| <b>Introducción</b> .....  | 3  |
| <b>1. IRPF</b> .....   | 5  |
| <b>2. La vivienda habitual en el IRPF</b> .....  | 7  |
| 2.1. Concepto de vivienda habitual .....   | 7  |
| <b>3. Vivienda habitual en los rendimientos de capital inmobiliario</b> .....  | 13 |
| 3.1. Concepto genérico de rendimiento de capital .....   | 13 |
| 3.2. Rendimientos íntegros del capital inmobiliario.....   | 14 |
| 3.3. Rendimiento Neto de capital inmobiliario: Gastos deducibles .....   | 15 |
| 3.4. Reducciones al rendimiento neto de capital .....  | 21 |
| 3.5. Reducción en caso de parentesco .....   | 23 |
| <b>4. Pérdidas y ganancias patrimoniales en la vivienda habitual</b> .....   | 25 |
| 4.1. Concepto .....  | 25 |
| 4.2. Cálculo de las ganancias o pérdidas patrimoniales<br>antes y después de 2015 .....                                | 26 |
| 4.3. Exenciones .....  | 29 |
| 4.4. Pérdidas Patrimoniales no Computables.....  | 33 |
| <b>5. Dedución por inversión en vivienda habitual</b> .....  | 35 |
| 5.1. La desaparición de las deducciones relacionadas con viviendas y<br>explicación de los regímenes transitorios..... | 35 |
| 5.2. Adquisición y rehabilitación .....  | 36 |
| 5.3. Construcción y ampliación .....   | 40 |
| 5.4. Alquiler.....   | 40 |
| 5.5. Obras de adaptación para Discapacitados.....  | 42 |
| 5.6. Cuentas ahorro vivienda .....   | 43 |
| 5.7. La deducción autonómica andaluza .....  | 43 |
| <b>6. Relevancia de la vivienda habitual en otros componentes de la renta</b> .....                                    | 45 |
| 6.1. Imputación de renta inmobiliaria .....  | 45 |
| 6.2. Rendimientos de trabajo en especie .....  | 46 |
| <b>Conclusiones</b> .....  | 47 |







## Introducción

Quizás la mejor forma de entender nuestro sistema tributario sea a través de ejemplos prácticos estudiando la problemática planteada por los mismos contribuyentes, que han tenido dificultades en la interpretación de la Ley. Es por ello, que he decidido desarrollar este proyecto como un breve manual capaz de cubrir cualquier cuestión relacionada con la vivienda a efectos prácticos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF a partir de ahora), sin abusar de textos extensos y tediosos, intentado explicar de forma eficaz los conceptos necesarios para poder responder a las cuestiones que se plantean. Esto es, conocer la norma con objeto de solucionar los propios problemas fiscales en relación a la vivienda, y en definitiva, cómo la Administración afronta estos casos, mediante multitud de cuestiones y resoluciones escogidas adecuadamente para cada tema. El objetivo, es asimilar un concepto real (pues las dudas están seleccionadas de la web oficial de la Administración), más práctico, apoyándonos en opiniones de autores especialistas, para facilitar la comprensión de los conceptos expuestos tanto en el Reglamento como en la Ley.

He elegido como foco central la vivienda, pues es el elemento patrimonial al que hace mayor referencia la Ley del IRPF. Se trata del activo básico del contribuyente, de relevancia constitucional, y en mi opinión, desconocido en temas fiscales para muchos. Sufre multitud de cambios en cortos períodos de tiempo, por lo que es complicado mantenerse actualizado, aunque la importancia es mayor, ya que cada uno de nosotros estamos vinculados a la vivienda de diferentes formas, ya sea como propietarios, inquilinos, o pendientes de transmisiones patrimoniales.

Es por ello que he decidido redactar hasta 20 ejemplos de esta problemática, actualizados a la nueva Reforma del 1 de enero 2015 del IRPF, para paliar todas las dudas que surgirán en la lectura. Ejemplos de ello, y a tenor del índice redactado en la página anterior, son la deducción por adquisición de vivienda, exención por reinversión en vivienda habitual, concepto de vivienda habitual a efectos del IRPF, y multitud de supuestos que verdaderamente suponen un quebradero de cabeza al contribuyente que necesitará una ayuda complementaria para afrontar su declaración.

Además, y en consecuencia de la Reforma mencionada, he decidido elaborar un punto específico (el 5.1 en el apartado de deducciones) donde se aclararán las modificaciones que han surgido en este ejercicio 2015 referente a los rendimientos de capital inmobiliario (en el caso del arrendador), y las deducciones por alquiler de vivienda (en caso de inquilinos). Una Reforma que ha afectado de manera decisiva a este trabajo, ya que un factor importante de éste es el análisis de las ayudas, bonificaciones y posibles facilidades que el Estado ha aporta en este aspecto. Ahora y a partir del 1 de Enero de 2015, estas bonificaciones, o se han reducido en gran medida, o directamente se han eliminado. Se trata de un punto que sin duda ha traído multitud de complicaciones, debido al importante ahorro que suponían para los contribuyentes. Como crítica, y posibles salidas a estas situaciones, se comentará brevemente la interpretación de cada deducción en los apartados correspondientes, y finalmente, y de forma más extensa, se atenderá la problemática y las repercusiones de esta Reforma en las conclusiones al final de este trabajo.



# CAPÍTULO 1

## IRPF

El IRPF es el tributo con mayor capacidad para generar ingresos a nivel recaudatorio. Conforme al art. 1 de su ley, el IRPF «es un tributo de carácter personal y directo que grava, según los principios de igualdad, generalidad y progresividad, la renta de las personas físicas de acuerdo con su naturaleza y sus circunstancias personales y familiares». Atendiendo a sus características tributarias, es un impuesto:

- Directo: Su gravamen recae sobre la renta del contribuyente
- Personal: La persona es el centro de imputación del objeto gravado.
- Periódico: Su hecho imponible tiene carácter sucesivo, se produce de manera continuada.
- Subjetivo: La carga tributaria se modula en función de las circunstancias personales y familiares (edad, discapacidad, o número de personas a cargo del contribuyente)
- Progresivo: La carga tributaria aumenta proporcionalmente a la riqueza gravada en cada caso. En la última Reforma, se distinguen dos tipos de impuesto sobre la renta, uno progresivo (renta general) y otro proporcional (renta del ahorro) (ahora presenta una progresividad moderada)

La vigencia del IRPF, según el art 4 de LIRPF, se extiende a todo el territorio español. Existen especialidades en los regímenes tributarios forales de Navarra y País Vasco, por lo que la competencia para regular el IRPF queda en su potestad normativa, sujeta a ciertas limitaciones del concierto económico Vasco y el cupo de Navarra.

El hecho imponible es la obtención de renta por el contribuyente, siendo ésta, según el art. 2 LIRPF: «la totalidad de los rendimientos, ganancias y pérdidas patrimoniales y las imputaciones de renta que se establezcan por la ley».

El art. 6.2 LIRPF presenta la siguiente enumeración de componentes de la renta

- Los rendimientos del trabajo
- Los rendimientos del capital
- Los rendimientos de las actividades económicas
- Las ganancias y pérdidas patrimoniales
- Las imputaciones de renta que se establezcan por ley.

Este trabajo se centrará en los componentes de la renta relacionados con la vivienda habitual, siendo éstos: los rendimientos de capital (en la sección de rendimientos de capital inmobiliario) y las ganancias y pérdidas patrimoniales, regulados por los arts. 22 a 24 (13 al 16 RIRPF), y arts. 33 a 39 (40 al 42 RIRPF) respectivamente de la citada LIRPF.

Una vez calculada la cuota íntegra, aplicaremos las deducciones pertinentes para obtener la cuota líquida. En este caso, veremos las deducciones que se aplican por adquisición de vivienda habitual (que afecta a los contribuyentes que hayan adquirido su vivienda antes del 1 de enero de 2013), obras, rehabilitación (aplicable al período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2015 y alquiler (conforme a lo dispuesto en los artículos 67.1, 68.7 y 77.1 de la Ley del Impuesto, en vigor a 31 de diciembre de 2014).

Por último, se reconocerá la relevancia de la vivienda en los rendimientos de trabajo en especie, y las imputaciones de renta inmobiliarias.



## CAPÍTULO 2

### Concepto de vivienda habitual en el IRPF

#### 2.1. Concepto de vivienda habitual

Quiero comenzar este capítulo con una referencia a tres conceptos que crean especial problemática en los usuarios: Residencia habitual, vivienda habitual y domicilio fiscal.

Según la normativa del IRPF se considerará como domicilio fiscal aquel en el que el sujeto pasivo tenga la residencia habitual. Ésta a su vez se la conceptualiza como aquella en la que el sujeto pasivo pasa más días del año.

Entonces podemos decir que: domicilio fiscal = residencia habitual = lugar en el que se pasan más días del año.

De esa manera, la norma (art. 72 LIRPF), nos dice que son residentes en el territorio de una Comunidad Autónoma: Cuando el contribuyente permanezca en su territorio un mayor número de días del período impositivo (para determinar el período de permanencia se computarán las ausencias temporales). Salvo prueba en contrario, se considerará que una persona física permanece en el territorio de una Comunidad Autónoma cuando en dicho territorio radique su vivienda habitual.

Cuando no fuese posible determinar la permanencia referida en el párrafo anterior, se considerarán residentes en el territorio de la Comunidad Autónoma donde tengan su principal centro de intereses. Se considerará como tal el territorio donde obtengan la mayor parte de la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, determinada por los siguientes componentes de renta: rendimientos del trabajo, rendimientos de capital inmobiliario, rendimientos derivados de la actividad económica

Por último el apartado d) de este artículo afirma que si vives más de 183 días al año (o todo el año) en cierta Comunidad Autónoma será tu domicilio fiscal; y la declaración de la renta la tendrás que presentar sometido a las especificidades tributarias de esa Comunidad Autónoma.

El concepto de «vivienda habitual» tiene relevancia para diversos conceptos en la ley, este trabajo se centrará principalmente en lo tocante a la deducción por adquisición de vivienda, y la exención por reinversión. Estos dos conceptos se verán en los apartados 5.1 (inversión en vivienda habitual) y 4.2 (ganancias patrimoniales), pero como primera visión, nos conviene conocer cómo establece la Ley del IRPF la habitualidad de la vivienda.

De conformidad con los arts. 68.1.3.º LIRPF (en su redacción vigente hasta 2012) y 54 RIRPF, se define la vivienda habitual como la edificación que cumple con los siguientes requisitos:

- 1) *Que vaya a constituir su residencia habitual durante al menos 3 años.*

Para evitar situaciones absurdas, se exceptúa el requisito de tres años de residencia continuada en los casos de defunción del contribuyente (resultaría irónico esperar dicho acontecimiento), matrimonio, separación matrimonial u otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, como traslado laboral, u otras similares justificadas, por ejemplo causas médicas.

Si el contribuyente mantiene la posibilidad de elegir (no es una necesidad), no se estará en presencia de una circunstancia que permita excepcionar el plazo de tres años o el plazo de 12 meses para la ocupación, en caso contrario, el contribuyente consolidará las deducciones practicadas hasta el momento en que se den las circunstancias que exigen el cambio de vivienda.

Solo se considera primera adquisición de vivienda habitual si nunca se ha sido propietario en pleno dominio (usufructo y nuda propiedad) de otra edificación, pudiendo aplicarla si sólo posee la nuda propiedad de una mitad indivisa de un inmueble en construcción que le dejó en herencia su padre y ha residido, junto a su madre viuda, en el domicilio familiar (RDGT V1781-09, de 31 de julio de 2009)

Según GARCÍA BERRO<sup>1</sup> «Se exige que el cambio de residencia sea necesario, es decir, motivado por circunstancias ajenas a la mera voluntad o conveniencia del contribuyente. La justificación podrá hacerse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho (Resol. DGT 1882/1999, de 15 de octubre, 2349/2000, de 15 de diciembre, y 1389/2003, de 23 de septiembre)».

- 2) *Que el contribuyente la habite de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses, contados desde la fecha de adquisición o de terminación de obras.*

Existen algunas excepciones como el fallecimiento del contribuyente o causas similares a las del punto número uno.

Se incluyen, a efectos de la deducción por vivienda habitual, las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con la vivienda, con un máximo de dos siempre que se encuentren en el mismo edificio o complejo y se entreguen en el mismo momento que la vivienda, que su adquisición se realice en el mismo acto que la misma y que sea utilizadas por el adquirente sin que su uso esté cedido.

Para que se compute el plazo de 3 años de residencia habitual es necesario ser titular del pleno dominio del inmueble, aunque sea parcial. No computa el tiempo en que, con carácter previo, se ha residido en la vivienda como arrendatario (RDGT 2506-07, de 23 de noviembre) ni tampoco computa si es titular la nuda propiedad (RDGT 570-08, de 18 de marzo de 2008)

Un apunte importante que nos ofrece BUENO MALUENDA<sup>2</sup> es el siguiente: «La norma quiere que la vivienda se ocupe por el sujeto pasivo inmediatamente tras la realización de la inversión, de tal forma que las deducciones puedan practicarse desde el primer momento. Por ello, cuando se cumple con el requisito de la ocupación en el plazo de 12 meses tras la adquisición entendemos posible sostener que el cómputo de los tres años se inicie desde el momento en que se ha realizado la inversión. Pues es ésta, la inversión, la que constituye el objeto del beneficio fiscal al que el concepto de vivienda habitual debe servir».

Por lo tanto, si se cumplen estos dos requisitos, que no hacen más que probar la habitualidad del contribuyente a dicha vivienda, éste podrá optar a la deducción.

Tratándose de matrimonio, la exigencia de residencia durante tres años o del plazo de 12 meses de ocupación debe concurrir en aquel cónyuge que practica la deducción, o en su caso, en los dos, si ambos se la imputan.

Sin adelantarnos a los puntos posteriores de este trabajo es conveniente mencionar la desaparición de la deducción por inversión en vivienda habitual (expuesto en el punto 5.1 anteriormente mencionado) Se encontraba regulada en el art. 68.1 LIRPF, vigente hasta el 31 de diciembre de 2012. Su contenido fue derogado por la Ley

<sup>1</sup> García Berro, F. en AAVV (director Pérez Royo) «Curso de derecho tributario Parte especial» año 2013, pág. 279

<sup>2</sup> Bueno Maluenda, C. «La vivienda habitual en el IRPF», año 2010, pág. 112

16/2012, de 27 de diciembre, pero como se indica en el texto de su regulación, sigue siendo aplicable a aquellos contribuyentes que adquirieron su vivienda con anterioridad al 1 de enero de 2013, en los términos que se exponen.

### 2.1.1. ¿Puede ser vivienda habitual mi local, o mi barco?

Es conveniente subrayar el término «edificación» para perfilar la definición expuesta por LIRPF. Tratando de desentrañar el concepto de edificación, LÓPEZ DÍAZ<sup>3</sup> comenta: «...la vivienda habitual, desde el punto de vista físico, exige una construcción unida permanentemente al suelo, separada e independiente. Por esta razón no puede considerarse como vivienda un vehículo o remolque o caravana, ni tampoco la adquisición de una yate, aun cuando el sujeto pretenda destinarlo a su residencia habitual, pues no cumple en ningún caso los requisitos de las edificaciones, por lo que son considerados como bienes muebles»

Es posible defender la admisión de una vivienda habitual que no constituya una edificación, por ejemplo una embarcación o un remolque, o una casa de madera.

La Resolución de la DGT 12 de abril de 2006 [JUR 2006, 157143] establece que podría ser conceptuado como edificación a efectos de su consideración como vivienda habitual todo inmueble que esté acondicionado o susceptible de acondicionarse como vivienda, y de él puede predicarse los requisitos de titularidad y residencia efectiva y permanente del contribuyente. Así se admitió dicha calificación a un «loft» que cumple dichas características, o también una casa prefabricada de madera.

#### Caso #1

(Consulta DGT de 17 de julio de 2001. núm. 1481-01. No vinculante)

#### **Posibilidad de considerar como vivienda una propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad como local de negocios**

*Esto nos lleva al concepto de vivienda habitual. Según el artículo 51 del Reglamento del Impuesto, se entiende por vivienda habitual la edificación que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años.*

*Con esta definición, en principio, se incluyen todo tipo de edificaciones o inmuebles. Ahora bien, para que el inmueble que pretende adquirir, inscrito en el Registro de la Propiedad como local de negocio, pueda ser considerado como vivienda habitual del contribuyente, ha de constituir su vivienda propiamente dicha, es decir, ha de tratarse de un local acondicionado o susceptible de ser acondicionado para vivienda.*

*Pero, además es preciso que se cumplan el resto de los requisitos señalados en el artículo 54 del Reglamento del Impuesto, es decir, ha de ser ocupada antes de que transcurran doce meses desde la fecha de su adquisición y ha de constituir su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años, salvo que concurren circunstancias excepcionales que impidan su ocupación o exijan, necesariamente, el cambio de domicilio, sin cumplirse los plazos reglamentariamente establecidos.*

*Por lo tanto, un local de negocios puede ser perfectamente tu vivienda habitual, si cumple con los requisitos del punto 2.2. La única diferencia que tiene que demostrar su habitabilidad.*

<sup>3</sup> López Díaz, A. «Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción», año 2007 página 493

### **2.1.2. Tengo mi trabajo en casa, ¿sigue siendo vivienda habitual?**

Según el gabinete CUATRECASAS<sup>4</sup>, «no perderá la condición de vivienda habitual cuando una parte no sustancial de ésta se destina a usos profesionales».

Distinto sería si la vivienda se afectase totalmente a una actividad empresarial, con la reserva de una habitación para vivienda. Como su uso no es de morada al titular, sino una ganancia empresarial, no se consideraría vivienda habitual. Podrán gozar íntegramente de la deducción (para casos anteriores al 1 de enero de 2013) los típicos despachos de notarios, o consultas médicas en la propia casa, por ejemplo.

### **2.1.3. ¿Cómo demostrar que la vivienda es la habitual?**

JOSÉ TRECET<sup>5</sup> plantea este interrogante con el objetivo de clarificar y ultimar los conceptos de vivienda habitual.

Comenta que mediante el empadronamiento puede demostrarse la vivienda habitual del contribuyente: «... Si bien domicilio fiscal y padrón no tienen por qué coincidir, este es el primer medio que la Agencia Tributaria utiliza para comprobar si una persona residía o no en la vivienda antes de los mencionados doce meses o durante los tres años estipulados por ley»

Y concluye con un apunte muy útil para dicha demostración por otros medios: «Otras herramientas que pueden utilizarse para demostrar la residencia efectiva en la vivienda son los recibos del hogar como agua, luz, gas... así como otra correspondencia que hayamos recibido. El problema es que Hacienda no siempre acepta esta documentación alternativa, por lo que empadronarse sigue siendo la mejor solución».

En la STSJ de Madrid, de 3 de febrero de 2005, FJ 2.º, Señala con acierto que los consumos de las facturas aportadas, deben reflejar un consumo constante que refleje la ocupación de la vivienda. Y en la STSJ de Aragón, de 4 de marzo de 2004, FJ 8.º afirma que el certificado de empadronamiento no es prueba suficiente del carácter de habitual de la vivienda. Ya que este certificado tiene unas exigencias diferentes al concepto de residencia habitual a efectos del IRPF. También establece que su no aportación, no significa que ésta no tenga carácter de residencia habitual, ya que se puede justificar por otros medios, como ya explicó José Trecet.

### **2.1.4. Pluralidad (duplicidad) de viviendas habituales**

Desde una perspectiva estrictamente civil (pluralidad de domicilios) el tener varias viviendas es un fenómeno aceptado. Pero a efectos tributarios, es insostenible.

LÓPEZ DÍAZ<sup>6</sup> comenta: «La habitualidad de la residencia conlleva una cierta exclusividad, lo que impide que se pueda compartir entre dos viviendas. La adquisición de una nueva vivienda habitual supondrá la pérdida de la anterior».

Pero en cambio, PÉREZ ROYO<sup>7</sup> admite en uno de sus criterios, la deducción por dos viviendas «siempre que las circunstancias profesionales o de trabajo del mismo permitan la utilización frecuente o habitual de las mismas».

Por lo tanto el problema reside en la «duplicidad de viviendas», es decir, cuando una persona reparte su morada, al tiempo, en dos viviendas distintas. Aquí ni la Ley ni

<sup>4</sup> Cuatrecasas, Comentarios al Impuesto sobre la renta..., op. Cit, pág. 1131

<sup>5</sup> José Trecet (2013). «Concepto de vivienda habitual». Consultado el 14/02/2014 [www.impuestosrenta.com](http://www.impuestosrenta.com)

<sup>6</sup> López Díaz, A. «Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción...», año 2007 pág. 495

<sup>7</sup> Pérez Royo, I. «Manual del impuesto sobre la renta», año 2011, pág. 303

el Reglamento resuelven con qué criterios se podría establecer cuál de ellas es la habitual.

La opinión del Tribunal (STSJ Castilla y León de 22 de marzo de 2000, Rec. nº 322/1998 JT 2000, 483) dice que la continuidad y la permanencia otorgarían el carácter de habitual a aquel domicilio donde se residiera por más tiempo a lo largo de cada período impositivo, puesto que un mismo sujeto pasivo no puede tener más de una vivienda habitual al mismo tiempo. Luego en este caso, se dice lo más lógico: «Cuanto más tiempo pase en un sitio más habitual es su residencia». El Tribunal Supremo así se pronunció en su sentencia de 19 de febrero de 1997 en este sentido.

No tiene consideración de vivienda habitual, aquella que solamente se ocupa los fines de semana, por residir de lunes a viernes, por motivos laborales, en otra localidad (STSJ Madrid de 20 de junio de 2001, Rec. 1364/1998)

Para autores como LÓPEZ DÍAZ<sup>8</sup>, tanto la vivienda como la residencia se refieren al sujeto pasivo, por lo que, independientemente de que se tribute conjunta o separadamente, cada sujeto, que obtenga rentas, puede tener su propia vivienda habitual, y practicar la deducción por las cantidades invertidas, siempre que resulte posible demostrar su residencia habitual en la misma.

### Caso #2

(Consulta DGT de 22 de agosto de 1997 y de 10 de marzo de 2000 núm. 00554-00)

***El consultante adquirió, al contado, en X1 una vivienda en Mijas (Málaga) por motivos personales y profesionales, siendo su intención ocuparla de forma inmediata y continuada, si bien, parece que su domicilio se sitúa en Madrid***

*En aquellos casos en los que, como parece desprenderse del escrito de consulta, hay duplicidad de domicilios y pudiera haber dudas sobre cuál es el que constituye la residencia habitual, las exigencias de continuidad y permanencia otorgarían el carácter habitual a aquel domicilio donde se residiera por más tiempo a lo largo de cada período impositivo, puesto que un mismo sujeto pasivo no puede tener más de una vivienda habitual al mismo tiempo.*

#### 2.1.5. Justificación del cambio de vivienda habitual, permitiendo la deducibilidad, aun sin llegar a residir 3 años

Se entiende cumplidos los requisitos vistos en el art. 54 RIRPF, y puede justificar el cambio de vivienda habitual, cuando el contribuyente está implicado en alguno de estos supuestos:

- Si para evitar la enorme complejidad que ofrece el tráfico viario al haber sido desplazado a un nuevo centro de trabajo, enajena la vivienda y adquiere otra antes de dicho plazo (STSJ Canarias 120/2008, de 28 de marzo)
- Por el nacimiento de un nuevo hijo a una familia numerosa, la cesación en su relación laboral por cuenta ajena y el inicio de la actividad profesional por cuenta propia en el nuevo domicilio, y el contar con una empleada de hogar que pernocta en el domicilio (STSJ Cataluña 181/2008 de 18 de febrero)
- Si se acredita que fue para obtener un trabajo mejor remunerado, mediante la aportación de la nómina de la empresa en la que se trabajó (STSJ Baleares 927/2006, de 8 de noviembre)

<sup>8</sup> López Díaz, A «Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción», año 2010 pág. 495

- Si se acredita que la nueva vivienda tiene mayor superficie que la primera mediante certificación firmada por un arquitecto que favorece su uso por personas con discapacidades o con edad avanzada (STSJ Canarias 347/2008 de 13 de junio)
- Si se produjo separación matrimonial, el cambio del que había sido domicilio conyugal era necesario pues afectaba a la propia salud psíquica (SSTSJ Asturias 1879/2006 de 9 de octubre)
- Para decidir si los problemas vecinales con orígenes en la xenofobia, racismo y agresiones, habiendo llegado a poner una denuncia en el juzgado (RDGT 2507/2007, 23 de noviembre)

## CAPÍTULO 3

### Rendimientos de Capital Inmobiliario

#### 3.1. Concepto genérico de rendimientos del capital

Según el art. 21 LIRPF, «se consideran rendimientos íntegros del capital todas las utilidades o contraprestaciones, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, dinerarias o en especie, que provengan directa o indirectamente, de elementos patrimoniales, bienes o derechos, cuya titularidad corresponda al contribuyente y no se hallen afectos a actividades económicas realizadas por éste».

Como podemos comprobar, la vivienda encaja perfectamente en este componente de la renta que acabamos de definir. Se trata de un elemento patrimonial, cuya titularidad corresponde únicamente al contribuyente. Aunque no se asemeja al concepto de morada que hemos definido en los apartados anteriores, más bien a una contraprestación que proviene de la vivienda, es decir, un arrendamiento.

Conviene distinguir entonces, los bienes y derechos que están relacionados a una actividad económica, que son los que cumplen los siguientes requisitos:

- Que sean necesarios para su ejercicio
- Que se encuentren debidamente inscritos en los correspondientes libros del empresario.
- Que se utilicen de forma exclusiva en el ejercicio de la actividad.

Por lo tanto, solo los elementos no afectos a una actividad económica, pueden generar rendimientos de capital inmobiliario.

##### 3.1.1. El arrendamiento como una actividad económica

Resulta esencial determinar en qué casos los inmuebles, titularidad del contribuyente, se encuentran afectos a sus actividades económicas.

Analizando el primer apartado del artículo 27 LIRPF: «se consideran rendimientos de actividades económicas los que procediendo del trabajo personal y del capital (mobiliario o inmobiliario) conjuntamente, o de uno solo, suponen por parte del contribuyente la ordenación por cuenta propia de medios de producción y de recursos humanos con la finalidad de intervenir en la producción o distribución de bienes o servicios».

El apartado 2 de este artículo dispone literalmente: «Se entenderá que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente cuando para la ordenación de ésta se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa».

Antes de la Reforma del 1 de Enero de 2015, además del empleado a jornada completa, se exigía que para el desarrollo de la actividad se contase con un local destinado a ello.

La eliminación de este segundo requisito repercute positivamente en el contribuyente que quiere imputar sus ingresos a rendimientos de actividades económicas para bonificarse de una menor carga fiscal, sin requerir entonces de la inversión de un local, cuando realmente no lo necesita para su actividad económica.

En resumen, el arrendamiento de inmueble se considera rendimiento de capital inmobiliario, siempre y cuando no se dé ninguno de estos casos:

- Arrendamiento de negocio. Cuando el local dispone de todo lo necesario para llevar a cabo el desarrollo de una actividad. Ello genera rendimiento de capital mobiliario
- Actividad económica, cuando en el arrendamiento del inmueble trabaja un empleado a jornada completa

### Caso #3

***Marta dispone de un local, arrendado, dedicado en exclusiva a su actividad y de una persona contratada a tiempo completo, que a su vez es socio y administrador solidario de la misma***

*Se entiende que el arrendamiento de inmuebles se realiza como actividad económica, ya que la persona empleada por la sociedad, a pesar de estar incluido en el Régimen Especial de Autónomos, tiene un contrato laboral y a jornada completa, percibiendo su remuneración por la prestación de servicios a la sociedad distintos de los derivados de su pertenencia al Consejo de Administración. Por otro lado, y según la nueva Reforma, ya no es imprescindible la disposición del local, se entiende como actividad económica solo con el empleado contratado.*

### 3.2. Rendimientos íntegros del capital inmobiliario

El artículo 23 LIRPF considera rendimientos íntegros del capital inmobiliario:

- Aquellos procedentes de la titularidad de bienes rústicos y urbanos (no afectos a la realización de una actividad económica)
- Aquellos procedentes de la titularidad de derechos reales que recaigan sobre ellos
- Todos aquellos que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquellos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza

Además el art. 22 LIRPF en su segundo apartado, determina qué conceptos componen el rendimiento íntegro:

- El importe que por todos los conceptos deban satisfacer el adquirente, cesionario o arrendatario.
- En el caso de que se hubieran incluido bienes junto con el inmueble (por ejemplo mobiliario en el arrendamiento de un inmueble) también tendrá la calificación de rendimientos del capital inmobiliario la parte de contraprestación correspondiente a la cesión de estos bienes (muebles).
- GARCÍA BERRO<sup>9</sup> añade también: «Las cantidades recibidas por la repercusión al cesionario de gastos ocasionados por el inmueble (cuotas de comunidad por ejemplo)»
- No se incluirán entre los rendimientos íntegros las cuotas de IVA repercutidas al cesionario. Tampoco el Impuesto General Canario (IGIC). Tales cuotas deben ingresarse en la Hacienda Pública por quien las repercute, por lo que no representan para éste un mayor ingreso.

<sup>9</sup> García Berro, F. op. Cit., 2013, página 149

Según el manual de CORDÓN y ORDANZA<sup>10</sup> los arrendadores de inmuebles realizan operaciones sujetas a IVA por las que deben repercutir dicho impuesto. Por este motivo, el IVA repercutido en los arrendamientos no será un mayor ingreso íntegro del IRPF sino será objeto de liquidación deduciendo el IVA soportado. El IVA soportado tampoco será un gasto deducible sino que entrará en la mecánica liquidatoria del IVA».

### 3.3. Rendimiento neto del capital inmobiliario: Gastos deducibles

Se obtiene al minorar el rendimiento íntegro en los gastos deducibles y en las amortizaciones previstas en el art. 23 LIRPF y en el art. 13 del RIRPF (siempre que estas respondan a su depreciación efectiva).

El art. 13 del RIRPF. Contiene una serie de gastos que se entienden como gastos necesarios, esto es, todo gasto que aunque pueda resultar prescindible, se encuentre dirigido de forma objetiva a la obtención de los ingresos gravados, y sea normal dentro del ámbito en que se realiza.

No es una lista cerrada. Han de correr por cuenta del arrendador y deben estar debidamente justificados.

#### *1º Intereses (y otros gastos financieros) de capital ajeno invertidos en la adquisición o mejora de inmuebles que vayan a generar rendimientos de capital*

Lo más normal que para adquirir o mejorar un inmueble se pida un préstamo a entidades bancarias. Estos gastos los tiene que afrontar el contribuyente a lo largo de la vigencia del contrato, por lo que se consideran necesarios, por ende, deducibles; siempre y cuando su destino sean bienes que vayan a generar rendimiento.

Un ejemplo claro sería un préstamo hipotecario para la adquisición de un inmueble que se destina al arrendamiento.

Son también deducibles las comisiones aplicadas por el prestamista, y los gastos notariales. En ningún momento lo serán las cantidades correspondientes a la amortización del capital.

Los Tribunales de las diferentes Comunidades Autónomas tienen ciertas diferencias con respecto a la deducibilidad de los intereses. La STSJ de Aragón de 22 diciembre de 2003 por ejemplo, estimó no deducibles los intereses de un préstamo hipotecario obtenido para adquirir el inmueble al haberse constituido la hipoteca sobre otro inmueble diferente del arrendado. Para la STSJ de Baleares de 25 de abril de 2001 en cambio sí lo serán si posteriormente serán objeto de arrendamiento. En la STSJ del País Vasco, de 29 de enero de 1999 también pueden deducirse los intereses de un préstamo con garantía personal destinado a la adquisición o mejora de un bien inmueble.

Según la resolución de la DGT de 10 de abril de 1999, también resultan deducibles los intereses de los capitales ajenos invertidos en la satisfacción de la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones correspondiente a dicha adquisición hereditaria, tanto si los intereses corresponden a un aplazamiento o fraccionamiento concedido en relación con dicha cuota por la Administración Tributaria, como si se obtiene un préstamo para su satisfacción.

#### *2º Gastos de reparación y conservación del inmueble.*

<sup>10</sup> «Manual del IRPF», (2011) pág. 376

Es conveniente hacer una distinción con los gastos de ampliación o mejora, ya que difiere de manera sensible su fiscalidad.

Atendiendo al art. 13 RIRPF se consideran gastos de reparación y conservación los siguientes:

- Los efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones
- Los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros

En la contabilidad financiera las reparaciones suelen ser gastos devengados a los ejercicios en que se producen, pero existen otros tipos de reparaciones que son periódicas y suponen una inversión elevada para la compañía. En consecuencia, incorporan como mayor valor del activo estos gastos, y lo amortizan en periodos determinados. De ahí nace esta distinción fiscal, ya que estos gastos no son deducibles de manera inmediata, se incorporan al valor de la adquisición del inmueble de modo que su deducción solo se producirá de forma paulatina a medida que se lleve a cabo la amortización anteriormente comentada<sup>11</sup>. Lo mismo sucede con los gastos de ampliación (cerramiento de partes descubiertas o incorporación de elementos contiguos)

El concepto de mejora no aparece contemplado expresamente en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Ahora bien, en el Plan General de Contabilidad<sup>12</sup>, en su norma 2ª de Registro y Valoración entiende como mejora el conjunto de actividades mediante las que se produce una alteración en un elemento del inmovilizado, aumentando su anterior eficiencia productiva. Deben entenderse como reparaciones y conservaciones las destinadas a mantener la vida útil del inmueble y su capacidad productiva. Por lo tanto, no tiene por qué resultarnos difícil esta diferencia de conceptos. Por ejemplo, cerrar un balcón para ganar metros cuadrados útiles constituirá una ampliación, poner un ascensor en una vivienda que carecía de él será una mejora, mientras que arreglar una avería del ascensor será reparación.

#### *Límite máximo de deducción por intereses y gastos de conservación*

El importe total a deducir de los intereses por capitales ajenos invertidos en la adquisición o rehabilitación de la vivienda así como el importe total de los gastos de conservación y reparación no podrá exceder, para cada bien o derecho, de la cuantía de los rendimientos íntegros.

En el caso de que excedan, el contribuyente podrá diferir su deducción a los cuatro ejercicios siguientes sin que, tampoco, puedan exceder en cada período impositivo del importe de los rendimientos íntegros.

BERRO GARCÍA<sup>13</sup> afirma: «Dado que no se establece preferencia alguna, cuando se dé la circunstancia señalada y el límite resulte operativo, puede admitirse la deducción en primer lugar de los gastos correspondientes al período más antiguo. Este límite no afecta al resto de los gastos deducibles».

A modo de ejemplo, y para conocer la fiscalidad de cada comunidad autónoma, GALÁN RUIZ<sup>14</sup> hace referencia a la sentencia judicial dividiéndola en dos gastos:

<sup>11</sup> PGC 3ª Normas particulares sobre inmovilizado material, apartado g) Página 50 edición 2008

<sup>12</sup> PGC 3ª Normas particulares sobre inmovilizado material, apartado f) Página 50 Edición 2008

<sup>13</sup> Berro García, I en AAVV (director Pérez Royo) «Curso de derecho tributario Parte especial» año 2013. página 151

<sup>14</sup> Galán Ruiz, J. «Fiscalidad Práctica» año 2011. Página 292

*- Gastos efectuados para mantener el uso normal de los bienes materiales:*

La TSJ de Castilla-La Mancha en 10 de octubre de 2003 (JT 2004, 258), afirmó que cuando los gastos de reparación afecten a la totalidad del edificio, solo cabrá practicarse la deducción en proporción a la parte del inmueble arrendado y del que procede el rendimiento capital.

En la TSJ de Canarias del 6 de febrero de 2004 (JT 2004, 749) tienen carácter deducible los gastos de reforma de carpintería de aluminio y madera en puertas y ventanas, así como la impermeabilización. Igualmente en la STSJ del País Vasco de 4 de octubre de 2001 (JUR 2001, 329292) la sustitución de pies de madera, relleno de macizo de la estructura del edificio [...] se consideran gastos de reparación y conservación.

La STSJ de Murcia de 30 de noviembre de 2002 (JT 2002 1846) consideró como reparación y no como mejora o inversión el de las obras para dejar diáfano un local para acondicionarlo para arrendar.

*- Gastos de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad, u otros*

La TSJ de Baleares de 30 de abril de 2003 (JUR 2003, 198493) consideró que no eran gastos sino mejora la sustitución de lavabos y tuberías y conexión al alcantarillado público a cargo del arrendador. La STSJ de Galicia de 28 de octubre de 2003 (JT 2004, 492) interpretó que era inversión el coste de remodelación del edificio que amenazaba ruina porque prolongaba la vida útil del bien.

**Caso #4**

***El señor Iván tiene un local insonorizado que lo arrienda a un grupo de música. Percibe por este inmueble una renta de 6.000 euros. Además tiene una casa que se la alquila a un matrimonio, percibiendo 12.000 euros por ella. Los gastos correspondientes a cada inmueble son los siguientes:***

Local de música

Financiación: 2.500

Rep. y conserv: 600

Otros gastos (no deduc.): 2.000

Vivienda

Financiación: 8.000

Rep. y conserv: 4.500

Otros gastos (no deduc.): 5.000

Máximo (rendimiento íntegro de la vivienda) = 12.000

|  |       |
|--|-------|
| Rendimiento íntegro del capital inmobiliario | 6.000 |
| Gastos deducibles (600+2.500)                | -3100 |

-----

|  |      |
|--|------|
| = Rendimiento neto de capital inmobiliario | 2900 |
|--|------|

|  |         |
|--|---------|
| Rendimiento íntegro del capital inmobiliario | 12.000  |
| Gastos deducibles (8.000+4.500)              | -12.500 |

-----

|  |      |
|--|------|
| = Rendimiento neto de capital inmobiliario | -500 |
|--|------|

*Los 500 euros restantes de la vivienda se podrán deducir en las declaraciones de los cuatro años siguientes, ya que en éste ha superado el propio rendimiento que genera. Este año declarará 0 respecto a la vivienda.*

*¿Qué documentos tengo que entregar para optar a la deducibilidad por reparaciones y conservaciones?*

La administración tributaria admite la acreditación mediante la aportación de la correspondiente factura. En algunos casos también puede resultar determinante la licencia de obras.

*3º Tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales:*

Según el art. 23.1, 2º LIRPF y el art. 13 b) RIRPF, son deducibles los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación. Además:

- Deben incidir sobre los rendimientos computados o sobre el bien o derecho productor de aquellos (IBI, IAE, o la tasa de basuras)
- No pueden tener carácter sancionador
- Deberán recaer sobre el titular de los rendimientos gravados, y si son susceptibles de repercusión no serán deducibles en él
- Se incluyen los impuestos, las tasas y las contribuciones especiales
- Deben considerarse deducibles los intereses de demora por deudas tributarias derivadas de cualquiera de los conceptos tributarios que resulten a su vez deducibles
- No serán deducibles los siguientes impuestos: Sucesiones y Donaciones, Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos documentados e IVA satisfechos por la adquisición del bien inmueble objeto de arrendamiento.

GARCÍA BERRO<sup>15</sup> apunta también que «en el caso de los impuestos *estatales* se declaran deducibles solo las tasas y no los impuestos, lo cual tiene sentido porque los impuestos estatales que recaen sobre el inmueble (Impuesto sobre el patrimonio) o sobre sus rendimientos (el propio IRPF) carecen de la naturaleza real y por tanto de la vinculación específica y exclusiva al propio bien, que justificaría su deducción».

*4º Los saldos de dudoso cobro*

Según el principio de devengo aplicado en el art. 14.1 a) LIRPF, los rendimientos íntegros del capital inmobiliario se deben imputar al período impositivo en que sean exigibles por el perceptor con independencia de si han sido cobrados o no. Por lo tanto, para evitar que el contribuyente tenga que tributar por unos ingresos que no ha percibido realmente (por insolvencia del obligado al pago), se establece la deducibilidad de los saldos de dudoso cobro, siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada, de acuerdo con lo establecido en el art. 13 RIRPF, en el que se precisa que deben suceder cualquiera de estas dos condiciones:

- 1) Que el deudor se halle en situación de concurso
- 2) Que entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiesen transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito

En el caso de que un saldo de dudoso cobro que hubiera sido computado como gasto deducible fuera finalmente cobrado, deberá computarse como ingreso pero no en el ejercicio del devengo sino en el que finalmente se produjera dicho cobro.

<sup>15</sup> García Berro, F. op. Cit., 2013. Página 152

**Caso #5**

**Carlos es propietario de una segunda vivienda. El importe del alquiler asciende a 800 euros mensuales, prepagables a principio de mes. El arrendatario no ha satisfecho los meses de abril y octubre por problemas de insolvencia y Carlos ha procedido a la gestión de cobro.**

Como rendimiento íntegro, Carlos, deberá computar las 12 mensualidades

$$12 \text{ meses} \times 800\text{€/mes} = 9.600$$

Se podrá computar como saldo de dudoso cobro la cantidad exigible en abril porque hasta la fecha de terminación del período impositivo han transcurrido más de 6 meses desde la primera gestión de cobro. (Desde 1/04 al 31/12 hay 9 meses)

Rendimiento íntegro: 9.600

Saldo dudoso: -800

-----  
= Rendimiento neto 8.800

La mensualidad de octubre no es deducible, ya que no han transcurrido más de 6 meses desde la primera gestión de cobro. Dicho saldo se podría deducir en el período impositivo siguiente en caso de que no se hubiera percibido su importe al finalizar éste, ya que en esa fecha sí habrán transcurrido más de 6 meses.

**5º Los pagos por servicios personales**

Se considerarán deducibles las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, vigilancia, portería, y siempre que sean a cargo del titular de los rendimientos computados.

**6º Primas por seguros de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga, sobre los bienes o derechos productores de los rendimientos**

**7º Coste de los servicios o suministros**

**8º Amortizaciones**

Tal y como dispone el art. 23.1 b) LIRPF son deducibles las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste siempre que respondan a su depreciación efectiva.

El art. 14.2 RIRPF hace una distinción según la titularidad del bien del que proceda los rendimientos.

- 1) Si los rendimientos proceden de un bien inmueble se considerará que la amortización cumple con el requisito de efectividad cuando, en cada año, no excedan del resultado de aplicar un coeficiente máximo del 3% sobre el mayor de los siguientes valores: El precio de adquisición (incluidos los gastos y tributos inherentes a la adquisición), o el valor catastral. No se incluye en el cálculo el valor del suelo (Según el PGC los terrenos no se amortizan al no poseer una vida útil definida)

La estimación precisa del valor de la depreciación resulta en la práctica muy difícil, de ahí que no se exceda de ese coeficiente

Cuando el porcentaje de amortización deba aplicarse sobre el coste de adquisición y se desconozca el valor del suelo, se calculará prorrateando el coste de adquisición satisfecho entre los valores catastrales del suelo y de la construcción de cada año.

- 2) En el caso de que el arrendamiento del bien inmueble incluya bienes muebles con permanencia mayor a un año, la LIRPF en su art. 14.2 nos dice que se le aplicarán la amortización de cada año con un coeficiente expresado en la tabla de amortizaciones prevista en el art. 30.1. RIRPF, aprobada por una Orden de 27 de marzo de 1998 (BOE 28 de marzo).

Según la Resolución del TEAC de 6 de noviembre de 2000 (JT 2001, 140), el 3% no se aplica sobre las indemnizaciones por Resolución de los contratos, a pesar de ser considerada como mejoras que aumentan el coste contabilizado del activo. La STSJ de Cataluña de 5 de mayo de 2000 (JT 2000, 1678) rechaza la consideración de dichas indemnizaciones como gasto deducible para el cálculo de los rendimientos de capital inmobiliario.

El art. 14.3 RIRPF explica: «la cantidad deducible en concepto de amortización de derechos o facultades de uso o disfrute no podrá exceder, para cada derecho, del importe de los rendimientos íntegros que éste produzca. Dicho límite opera con independencia del que se aplica al conjunto de los gastos de financiación, reparación y conservación, aunque su cuantía se establezca también por referencia a la cifra de rendimientos íntegros».

Para bienes adquiridos por herencia o a título lucrativo, la base para amortizar deberá ser el valor que haya prevalecido en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

- Cuando se trate de rendimientos derivados de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, será deducible en concepto de depreciación la parte proporcional del valor de adquisición satisfecho, en las donaciones establecidas en el art. 14 RIRPF. La amortización, en este supuesto, será el resultado de las siguientes reglas:
- Cuando el derecho o facultad tuviese plazo de duración determinado, el que resulte de dividir el coste de adquisición satisfecho entre el número de años de duración del mismo.
- Cuando el derecho o facultad fuese vitalicio, el resultado de aplicar al coste de adquisición satisfecho el porcentaje del 3%

*¿Y si el inmueble se encuentra cedido solo una parte del año?*

Esta cuestión surgió en la DGT 1201-01, de 19 de junio. La respuesta consistía en que los gastos que se hayan producido durante el período de la cesión que carezcan de proyección fuera del citado período, serían deducibles en su integridad (por ejemplo, los gastos de formalización del contrato de arrendamiento, corretaje, suministros por consumos dentro del período del arrendamiento, etc.).

Por otra parte, los gastos de carácter anual que no sean imputables a un período concreto deberán prorratearse en función del número de días que haya durado la cesión (cuotas de IBI, gastos de financiación, importe de la amortización anual, etc.)

Debe excluirse también la parte de los gastos que corresponda al período en que el inmueble se encuentre en expectativa de alquiler, aunque se permite la deducción de gastos tales como los de publicidad, o los de reparación y conservación, producidos durante dicho período, siempre que se acredite una correlación de los mismos con la percepción futura de rendimientos por el alquiler.

**Caso #6**

**Ana es propietaria de un chalé en Chiclana que arrienda por 1000€ mensuales. El Chalé lo compró hace 10 años por 150.000 euros (incluidos gastos e impuestos). El valor catastral correspondiente al período es de 40.000€ de los que 10.000 corresponden al suelo.**

*Rendimiento íntegro: 12 meses x 1000€/mes = 12.000€*

*La amortización deducible se calcula sobre el precio de adquisición (150.000) por ser superior al valor catastral (40.000). Al no conocer qué parte corresponde al suelo en el precio de adquisición (ya que éste no se amortiza) procedemos del siguiente modo:*

*Precio de adquisición del suelo  $150.000 \times 10.000 / 40.000 = 37.500$*

*Valor de adquisición de la construcción  $150.000 \times 30.000 / 40.000 = 112.500$*

*La amortización se practicará aplicando el 3% sobre 112.500 (el valor correspondiente a la construcción)*

*Amortización:  $112.500 \times 0,03 = 3.375$*

*El rendimiento neto, suponiendo que no hay otros gastos deducibles, sería el siguiente:*

*Rendimiento íntegro: 12.000*

*Amortización -3.375*

*Rendimiento neto: 8.625*

**3.4. Reducciones al rendimiento del capital inmobiliario**

Habría que aclarar primeramente qué se entiende por arrendamiento de vivienda. La vigente LAU, se manifiesta de la siguiente forma: «edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario». El artículo 2.2 de LAU afirma que se incluyen también el mobiliario cedido con la vivienda. Se trata de un incentivo adicional para incrementar la oferta de las viviendas arrendadas y minorar el precio de los alquileres. Además, no procederá la reducción cuando el arrendamiento del inmueble se celebre por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, o bien se arriende a una persona jurídica (DGT 1163-04, de 3 de mayo).

Así, el artículo 23 LIRPF establece una reducción del 60% en los arrendamientos de bienes inmuebles destinados a vivienda cuando éstos sean positivos. Cuando se trate de rendimientos netos positivos, la reducción solo procede si éstos han sido declarados por el contribuyente.

La Reforma de 2015 en el IRPF eliminó una segunda reducción que incrementaba el 60% hasta al 100%, siempre que se tratase de rendimientos netos positivos declarados cuando concurrían dos requisitos adicionales referidos a la persona del arrendatario:

1. Que sea mayor de 18 y menor de 30

2. Que obtenga rendimientos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al IPREM<sup>16</sup>

Ahora, con la nueva reforma fiscal, la exención será igual para todos, independientemente de la edad del arrendatario: un 60% para los contratos firmados a partir del 1 de enero de 2015. Sin embargo, se mantendrán las deducciones para el propietario por los gastos generados por el alquiler de la vivienda, como ya vimos en el punto 3.3 de gastos deducibles.

GANDARIAS<sup>17</sup>, director del Gabinete de Estudios de pisos.com, señala que «la entrada en vigor de la reforma fiscal con fecha 1 de enero de 2015 tiene sus aspectos positivos y negativos. Desde el punto de vista del comprador, la bajada de los tipos marginales y la redistribución de los tramos del IRPF dejan más renta disponible, lo que fomenta el ahorro y el consumo, y en segundo plano, mejora el perfil financiero de cara a la compra de una vivienda vía hipoteca».

Este hecho afectará negativamente en la oferta de alquileres para jóvenes, pues al eliminar este 40% en la renta inmobiliaria, inevitablemente el arrendador deberá subir los precios de las cuotas para cubrir la rentabilidad que acumulaba en años anteriores desde 2008. Este efecto se verá incrementado debido a la derogación de la deducción por alquiler de vivienda que se verá en el apartado correspondiente, haciendo así más complicado el acceso a la vivienda de alquiler.

#### Caso #7

***Eustaquio con 45 años y unos rendimientos menores de 14.000 euros, es propietario de un local de negocio y de una vivienda. El arrendamiento del local le proporciona unos rendimientos íntegros anuales de 5.000 euros. Sus gastos deducibles son 15.000 euros. Por el arrendamiento de la vivienda percibe 23.000 euros, soportando gastos deducibles por importe de 8.000 euros.***

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| <i>Rendimiento íntegro del local:</i> | <i>5.000</i>   |
| <i>Gastos deducibles</i>              | <i>-15.000</i> |
| -----                                 |                |
| <i>Rendimiento neto:</i>              | <i>-10.000</i> |

|  |               |
|--|---------------|
| <i>Rendimiento íntegro de la vivienda:</i> | <i>23.000</i> |
| <i>Gastos deducibles</i>                   | <i>-8.000</i> |
| -----                                      |               |
| <i>Rendimiento neto:</i>                   | <i>15.000</i> |
| <i>Reducción (60% sobre 15.000)</i>        | <i>-9.000</i> |
| -----                                      |               |

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| <i>Rendimiento neto reducido</i> | <i>6.000</i> |
|----------------------------------|--------------|

*Rendimiento del capital inmobiliario: -10.000 + 6.000 = 4.000 euros*

<sup>16</sup> El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. Tanto el Salario Mínimo como el IPREM se congelarán en 2014 en 7455,14 euros anuales.

<sup>17</sup> Leopoldo Gandarias (2015). «Comentarios tributarios». Consultado el 14/05/2015 <https://lgandarias.wordpress.com/>

### 3.5. Rendimientos en caso de parentesco

La Ley del IRPF, en el artículo 24, para evitar fraudes, considera que cuando el adquirente, cesionario, arrendatario del inmueble que recaiga sobre el mismo, es un familiar del contribuyente hasta el tercer grado inclusive, el rendimiento neto total una vez descontado todos los gastos deducibles incluidas amortizaciones, se calcula conforme al régimen de imputación de rentas inmobiliarias previsto en el art. 85 de la Ley, y no podrá ser inferior al 2% del valor catastral o del 1,1% si ha sido revisado por la Administración.

Si a la fecha de devengo el inmueble careciera de valor catastral, o éste no hubiera sido notificado al titular, se tomará como base de imputación de los mismos el 50% de aquel por el que deban computarse a efectos del impuesto sobre el patrimonio. En estos casos, el porcentaje será del 1,1%

Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará renta alguna.

#### Caso #8

**Francisco le alquila a su cuñado de 37 años, al que tiene gran aprecio, una vivienda por un importe mensual de 300 euros. Por distintos conceptos, existen gastos deducibles durante el ejercicio fiscal por valor de 2.000 euros. El valor catastral de la vivienda, sin revisar, es de 80.000 euros.**

La operación es sencilla:  $80.000 \times 2\% = 1.600$

En caso de que Francisco lo arrendara a un tercero sin vínculo de parentesco, el cálculo sería el siguiente:

|                              |        |
|------------------------------|--------|
| Rendimiento íntegro:         | 3.600  |
| Gastos deducibles            | -2.000 |
| -----                        |        |
| Rendimiento neto:            | 1.600  |
| Reducción (60% sobre 15.000) | -960   |
| -----                        |        |
| Rendimiento neto reducido    | 640    |

Nótese que Hacienda aplica el porcentaje directamente al Valor Catastral en caso de parentesco. Esto es debido a la evidente reducción en el importe del alquiler que se podría producir en caso de tener un vínculo con el arrendatario. En este supuesto el valor catastral es alto, correspondería a una vivienda en buena zona, y de gran valor, que no correspondería con el alquiler que le está brindando Francisco a su cuñado. Es por ello por lo que Hacienda obliga a Francisco declarar los 1.600 en vez de 640.



## CAPÍTULO 4

### Pérdidas y Ganancias Patrimoniales

La ley desarrolla este concepto en los artículos 33 al 39, organizándolo en diferentes apartados: Concepto, reglas generales, reglas especiales, las ganancias no justificadas, y el apartado que haremos mayor referencia por la importancia que supone para este trabajo, que es la exención por reinversión de la vivienda habitual. Por ende, nos centraremos en la problemática vivienda en cada uno de estos apartados, y lo analizaremos con detenimiento utilizando ejemplos y las consultas que han realizado los contribuyentes.

#### 4.1. Concepto

Es fundamental reconocer cuándo se está produciendo una pérdida o ganancia patrimonial, que como veremos es complicado de determinar en algunos casos. Aunque si procedemos de manera correcta, la Ley deja bien claro qué características tiene que poseer la pérdida o ganancia patrimonial para que suponga gravamen a efectos del IRPF.

Según el art. 33.1 LIRPF, son ganancias o pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio que se pongan de manifiesto con ocasión de alteraciones en su composición, salvo que se trate de supuestos calificados en la Ley como rendimientos.

La producción de ganancia o pérdida patrimonial depende de una doble exigencia:

- Que se produzca una variación en el valor del patrimonio; y
- Que tal variación sea consecuencia de una alteración de la composición de tal patrimonio

Esto quiere decir que para constituir una ganancia o pérdida patrimonial, ésta tiene que surgir consecuentemente de un cambio en los elementos que integran el patrimonio del contribuyente. La alteración de patrimonio se produce mayoritariamente en los siguientes casos:

- Enajenación, o transmisión onerosa o gratuita de un bien o derecho de propiedad (venta de una vivienda)
- Constitución, transmisión y extinción de un derecho real
- Incorporación a nuestro patrimonio de dinero o viene

#### Caso #9

**Ricardo compró en 2001 una casa en Mairena del Aljarafe por 220.000 euros. Ha contratado un perito para valorar la casa a 2014. Éste afirma que debido a las nuevas infraestructuras, la inflación, y la conexión con el centro, la vivienda está valorada en 340.000 euros.**

*Es evidente que se ha producido un aumento del valor patrimonial, pero no se ha producido una alteración en la composición, esto es, si Ricardo decidiese vender la casa, esa diferencia de valor (ganancias) se sometería a gravamen. Esto se denomina el criterio del legislador (solo se considerarán ganancias o pérdidas las verdaderamente realizadas o enajenadas), se grava la plusvalía.*

Se sabe que cualquier enajenación de bienes o derechos supone un cambio en la composición del patrimonio. Por ejemplo cuando el contribuyente efectúa la transmisión de elementos patrimoniales mediante: compraventa, permuta, dación en pago, etc...

*-He recibido como donación una vivienda, ¿se considera ganancia patrimonial?*

Estamos frente a una alteración patrimonial, pero en este caso no está sujeto al impuesto en virtud del art. 6.4 LIRPF, por estarlo al ISD.

*-¿Debo tributar por alteración patrimonial en caso de expropiación forzosa?*

El Estado (Administración central, Autonómicas, etc.) adquiere coactivamente bienes, derechos o interés patrimoniales, basándose en una causa social o pública. En este caso también existe alteración patrimonial, y habría que gravar la pérdida o ganancia.

#### **4.2. Cálculo de las ganancias o pérdidas patrimoniales antes y después de 2015**

Como ya vimos en los apartados anteriores, cuando la ganancia o pérdida patrimonial derive de la transmisión, onerosa o lucrativa, de bienes o derechos, su importe será la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición del elemento patrimonial transmitido. El valor de transmisión vendrá integrado por los siguientes componentes:

- Importe real percibido como consecuencia de la enajenación, si la transmisión se efectúa a título oneroso. Cuando la transmisión se haya realizado a título lucrativo se tomará el valor del elemento patrimonial transmitido, calculado de conformidad con las normas del ISD.
- Del importe anterior deberán deducirse los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hayan sido satisfechos por el transmitente (gastos notariales, honorarios, gestión administrativa, Impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, etc...)

Según el art. 35.3 LIRPF el valor de transmisión no podrá resultar inferior al normal de mercado, pues en tal caso prevalecerá éste.

Por las ganancias derivadas de la venta de inmuebles en 2014 los particulares pagan por IRPF del 21 al 27%. En 2015 pagarán del 20% al 24%, y a partir 2016 del 19% al 23%.

El problema es que esos menores tipos se aplicarán sobre mayores ganancias, pues a partir 2015 se eliminan dos incentivos que podían reducir de forma muy importante esas plusvalías:

- Los coeficientes de actualización, que incrementaban el valor de adquisición según inflación
- Los coeficientes de abatimiento que reducían ganancias por venta de bienes adquiridos antes 31/12/1994, aunque se mantendrán para ventas a partir 2015 pero sólo hasta llegar a un valor máximo de transmisión de 400.000€.

**Ganancias devengadas hasta el 31 de diciembre de 2014.** En cuanto al valor de adquisición, estará formado por los siguientes componentes:

- Importe real satisfecho por la adquisición del elemento patrimonial, si la adquisición fue a título oneroso, o en otro caso, valor que hubiera correspondido a efectos del ISD

- Al importe anterior se le suman el coste de las inversiones y mejoras efectuadas con posterioridad por el contribuyente en los elementos patrimoniales
- Se añade también el importe de los gastos y tributos inherentes a la adquisición, en cuanto hubieran sido satisfechos por el contribuyente (IVA, ISD, o ITPAJD), así como su formalización (cuota AJD correspondiente a la escritura de compra), también se incluyen las comisiones de mediación y gestión de compra, notariales, etc...
- Se excluyen los intereses derivados del empleo de financiación ajena en la adquisición aunque la administración (Res. DGT 0452/2004, de 2 de marzo) sí considera otros gastos de financiación que no se hubieran generado como consecuencia directa de la adquisición (apertura del préstamo, escritura hipoteca, gravamen por AJD...)
- Al valor resultante se le reducirá las amortizaciones correspondientes al bien transmitido

A este importe se le aplican los coeficientes atendiendo al año en que se hubiese satisfecho los distintos importes, estos coeficientes se encuentran en el Art. 63 LPGE para el año 2014. El siguiente ejemplo es aplicable para años anteriores a 2015.

#### Ejemplo #10

***María tiene una casa desde enero de 2011 valorada en 320.000 euros más 14.000 de gastos y tributos (valor del suelo 120.000). El 20 de Marzo de 2014 la vendió por 530.000 euros, soportando 40.000 euros en concepto de tributos y gastos de gestión. La casa estuvo alquilada todo el año 2012, la cuota de amortización de la casa es de 5.000 euros anuales.***

*Para el cómputo de la ganancia derivada de la transmisión habrá de proceder del siguiente modo:*

Valor de transmisión: 530.000

Gastos deducibles: -40.000

= Transmisión final: 490.000

|  |         |
|--|---------|
| Valor de adquisición 320.000 (satisfecho en 2011) x 1.0201             | 326.432 |
| 14.000 (gastos y tributos en 2011) x 1.0201                            | 14.281  |
| -200.000 (320.000 – 120.000) x 3% (amort. 2012) <sup>18</sup> x 1.0100 | -6.060  |

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Valor de adquisición actualizado | -334.653       |
| Valor de la transmisión          | 490.000        |
| <b>Ganancia patrimonial</b>      | <b>155.347</b> |

**Ganancias devengadas desde el 1 de enero de 2015.** El cálculo del valor de adquisición se realizará exactamente de la misma forma para 2014, exceptuando la corrección de los coeficientes de actualización.

Este cambio perjudicará al contribuyente gravemente, ya que, aunque el beneficio sea el mismo, la tributación será mucho mayor. La desaparición de los coeficientes de actualización, hará que el contribuyente no solo esté tributando por el incremento real del bien, sino por la depreciación de la moneda también.

<sup>18</sup> El 3% se le aplica según lo expuesto en el apartado 3.3 de la sección amortizaciones de este trabajo

Este efecto se verá agravado si la compra del bien fue antes de 1994 debido a los coeficientes de abatimiento.

| <b>Ejemplo #11</b>   |   |  |
|--|---|--|
| <b>Simulación del coste fiscal de vender una vivienda antes y después de la Reforma de 2015. En el ejemplo se compra la vivienda el 19 de enero de 1990 por 150.000 euros y se vende el 31 de diciembre de 2014 y el 1 de enero de 2015 por 220.000 euros</b>                  |   |  |
| TRIBUTACIÓN EN 2014  |   | TRIBUTACIÓN A PARTIR DE 1 DE ENERO DE 2015 |
| 70.000   | <b>Plusvalía bruta</b>                  | 70.000                                     |
| 1,3299   | Coeficiente de actualización            | Suprimido                                  |
| 20.515,0   | Plusvalía corregida por actualización   | 70.000                                     |
| 13.157,3   | Ganancia sujeta a coef. de abatimiento  | 44.889,72                                  |
| 55,55  | Coeficiente de abatimiento (%)          | 55,55                                      |
| 13.206,1   | <b>Plusvalía que tributa en el IRPF</b> | 45.063,8                                   |
| 3.062  | <b>Cuota a pagar</b>                    | 9.794                                      |
| <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>DIFERENCIA</b></p> <p style="text-align: center; margin: 0;"><b>6.733 €</b></p> <p style="text-align: center; margin: 0;">219,9 %</p> </div> |   |  |

Fuente cincodias.com

El incremento fiscal es de hasta un 219,9% mayor, provocado por el efecto conjunto de los coeficientes de abatimiento, y la no actualización del valor de adquisición con los correspondientes coeficientes. Se trata de una diferencia desproporcionada que se puede producir en menos de 24 horas si se hubiese decidido comprar el 31 de diciembre de 2014 o el 1 de enero de 2015.

#### **4.2.1. Reglas especiales**

El art. 37 LIRPF expone una serie de supuestos específicos que pueden ofrecer dudas debido a la especial naturaleza de los elementos objeto de transmisión (acciones, aportaciones no dinerarias a sociedades, escisión y fusión de empresas...) de los cuales nosotros nos centraremos en los referentes la vivienda habitual.

##### *a) Permuta de bienes o derechos*

La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra. El transmitente no obtiene a cambio un precio en metálico, sino que recibe una contraprestación no dineraria. Por lo tanto el apartado h) del art.37 LIRPF determina que cuando se produce una permuta es preciso establecer el criterio

aplicable con objeto de cuantificar el valor de transmisión, tomando el mayor de los siguientes:

- Valor de mercado del bien o derecho entregado
- Valor de mercado del bien o derecho recibido

b) *Transmisión o extinción de derechos reales de goce o disfrute sobre inmuebles*

Esta transmisión puede producir para su titular una ganancia o pérdida patrimonial. Se refiere a que el valor de adquisición del bien o derecho debe quedar reducido en proporción al tiempo en que el inmueble no ha producido rendimientos del capital inmobiliario. En ese tiempo el inmueble estaba a disposición del titular, por lo que no puede computar las pérdidas patrimoniales por consumo.

### Ejemplo #12

**Óscar adquirió en enero de 2010 un usufructo temporal de diez años sobre una vivienda por 60.000 euros. En 2015, ha transmitido su derecho por 80.000 euros. En 2011 y 2012 arrendó la vivienda a terceros por 6.000 euros cada año (60.000/10).**

*Para computar esta ganancia primero hay que reducir el valor de adquisición en la proporción correspondiente al período en que el inmueble no ha producido rendimientos (2 años).*

$$60.000 \times 2 / 10 = 12.000$$

*El valor de adquisición por lo tanto quedará reducido a 48.000 (60.000 – 12.000). La ganancia patrimonial para 2015 se calcula de la siguiente forma:*

|   |                  |          |
|---|------------------|----------|
| Valor de transmisión:                                 | 80.000           |          |
| Valor de adquisición:                                 | 48.000 (en 2009) |          |
|   | -6.000 (en 2010) |          |
|   | -6.000 (en 2011) |          |
|   |                  | = 36.000 |
| Ganancia patrimonial: 80.000 – 36.000 = <b>44.000</b> |                  |          |

### 4.3. Exenciones

Existen varias formas de reducir la carga fiscal que ha supuesto la nueva Reforma de 2015 para los contribuyentes que vendan su vivienda habitual, y que por suerte no se han visto modificadas.

El art. 33 en sus apartados 1 y 2 especifica una serie de casos donde no se produce ganancia o pérdida, o bien ésta se declara exenta de tributación:

- En los supuestos de división de la cosa en común (bienes adquiridos *pro indiviso*)
- En la disolución de la sociedad de gananciales y en la extinción del régimen económico matrimonial de la participación
- En la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros

El denominador común de estos supuestos es que los bienes tratados pertenecen a varios titulares, simplemente cambia la condición de cotitularidad. Al no haber enajenación, no existe alteración en concepto de IRPF.

### **Ejemplo #13**

***Nuria y Ramón se divorciaron hace varios meses, y están repartiendo los diferentes bienes gananciales. Ramón ha conseguido quedarse con la vivienda habitual, la cual fue adquirida en 1992 por 181.000 euros<sup>19</sup>, el valor de la adjudicación es de 230.000***

*Como ya hemos visto, no se produce ninguna alteración patrimonial a efectos de IRPF porque no ha habido cambio en su composición. El bien se sigue valorando a su precio de adquisición (181.000). Ahora bien, si Ramón decidiese venderla, y consiguiese por ella 270.000 euros, éste debería tributar por una ganancia patrimonial de 89.000 (270.000-181.000), en vez de 49.000 (230.000-181.000), que resultaría de su adjudicación en el divorcio.*

El artículo 33.3 continúa con una serie de supuestos excluidos de la consideración de ganancia o pérdida patrimonial. Haremos referencia a aquellos vinculados con la vivienda:

a) *Transmisiones lucrativas por causa de muerte del contribuyente.*

En caso de fallecimiento del contribuyente, éste transmitirá lógicamente todos sus bienes y derechos a los sucesores. Esta transmisión supone una alteración patrimonial, pero en este caso, el sucesor no puede incluir nada como ganancia. Los herederos no tributarán por IRPF, sino por ISD. No hay ganancia ni pérdida para el fallecido con ocasión de transmisiones lucrativas por causa de muerte del contribuyente, incluso cuando la transmisión lucrativa se efectúe en uso del poder testatorio por el comisario, o por cualquier título sucesorio con eficacia de presente.

En el caso de que el fallecido le haya transmitido una vivienda al heredero, y éste decida arrendarla, se producirían rendimientos de capital inmobiliario que deben ser declarados por el heredero en la declaración de ese año; si decidiese venderla, tributaría en este caso como ganancia o pérdida patrimonial.

b) *Extinción de los diferentes regímenes económico-matrimoniales*

No existe ganancia o pérdida patrimonial en caso de extinción del régimen de separación de bienes, cuando éste derive de una imposición legal o resolución judicial en las adjudicaciones de bienes a los cónyuges por causa distinta a la obligación de pago de pensiones compensatorias. La ley concreta que en ningún caso se producirá actualización en el valor de estos bienes, que conservarán su valor original.

c) *Aportaciones a patrimonios protegidos de personas discapacitadas*

Este precepto facilita a que las personas cercanas al discapacitado puedan depositar su patrimonio para garantizar la cobertura de las necesidades del discapacitado. Estas aportaciones también pueden constituir una vivienda habitual, como transmisión a título lucrativo al aportante discapacitado. En este caso no deberán incluir nada como ganancia patrimonial.

<sup>19</sup> A efectos simplificativos se ha ignorado la inflación

La parte 4 del artículo 33 LIRPF establece además otros cuatro supuestos de exención, aplicables a las ganancias patrimoniales producidas por otras situaciones a las comentadas anteriormente. Destacaremos uno de ellos relativo a la vivienda:

#### 4.3.1. Exención por reinversión en vivienda habitual

En virtud de lo establecido en los artículos 38 Ley IRPF y 41 Reglamento IRPF seguirán sin tributar las ganancias patrimoniales obtenidas por la venta o transmisión onerosa (ej. permuta) de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión (descontando el saldo pendiente del préstamo con el que se financió) se reinvierta en la adquisición (o rehabilitación) de una nueva vivienda habitual

En ese caso, la ganancia derivada de la transmisión de la vivienda quedará libre de gravamen, teniendo en cuenta que:

- La reinversión debe efectuarse en un plazo máximo de 2 años
- En principio debe reinvertirse la totalidad del valor de la transmisión cuando el importe de la reinversión realizada en plazo sea inferior al valor de la transmisión. Y sólo podrá quedar exenta de gravamen la parte proporcional de la ganancia que corresponda a la cantidad reinvertida
- Si se ha utilizado financiación ajena, la cantidad pendiente del préstamo en el momento de la enajenación se descontará de su valor de transmisión (para determinar el importe necesario de la reinversión)
- Si se percibe por adelantado parte del precio de venta, será considerado financiación ajena también, siempre que la cantidad se destine a cancelar la deuda del préstamo, y posteriormente a la transmisión
- Según el art. 41 RIRPF la transmisión puede efectuarse de una sola vez o sucesivamente dentro de los dos años
- También se entiende exento los casos de adquisición de nueva vivienda sin haber transmitido todavía la antigua (siempre y cuando la adquisición se realice dentro de los dos años reglamentarios)
- Si la reinversión no se hace efectiva en el mismo año de la enajenación, el contribuyente debe manifestar en su declaración del IRPF del citado período su intención de efectuarla conforme a las condiciones y plazos señalados

#### Ejemplo #14

*Juan vendió en febrero su vivienda habitual por 160.000 euros. La vivienda le costó 90.000, por lo tanto ha obtenido una ganancia de 70.000 euros<sup>20</sup>. Esta ganancia queda libre de gravamen porque Juan certifica que va dedicar la totalidad del montante a una vivienda habitual en Río Tinto. Además tiene la suerte de que el comprador le adelanta 40.000 euros, y éste lo destina a amortizar el préstamo que utilizó en su día para pagar la casa. Hoy se reúne con el comprador para firmar el contrato de compraventa. Juan recibe 120.000 (160.000-40.000 del adelanto). En Mayo destinará este montante al vendedor (plazo inferior a dos años). La vivienda tiene un precio de venta de 100.000 euros La norma excluye de tributación la parte de la ganancia en proporción a la cantidad reinvertida de la siguiente forma:*

*70.000 x 100.000= 58.333 (ganancia excluida de tributación)*

<sup>20</sup> En ninguno de los supuestos redactados se tiene en cuenta la inflación

- *¿Qué ocurre si una vez aplicada la exención, no destino la ganancia de la transmisión en una nueva vivienda habitual, o se me pasa el plazo de dos años?*

El contribuyente tendrá que presentar una declaración complementaria correspondiente al año de la transmisión, consignando en ella la parte no exenta de la ganancia, e ingresando la cuota adicional que resulte y los intereses de demora correspondientes. La declaración deberá presentarse desde el día en que tenga lugar el incumplimiento hasta el final del plazo de declaración correspondiente al período en que se produzca dicha circunstancia.

- *Cuando se habla de un plazo de 2 años a partir de la transmisión, ¿qué fecha tengo que coger como referencia, la de la escritura pública de la compraventa, o el documento privado?*

La fecha válida para la reinversión de la vivienda habitual es la que figura en la escritura pública de la compraventa, según la SAN de 6 de noviembre de 2006 (JUR 2006,293443)

- *¿Cómo acredito la residencia habitual para obtener la reinversión?*

Como ya se había visto en los ejemplos del punto 2.1.3 del temario, se puede demostrar mediante el certificado de empadronamiento, o incluso con recibos domiciliados de diferentes suministros.

#### **4.3.2. Exención por la transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años**

Los mayores de 65 años no tributan sobre la ganancia obtenida por la transmisión de su vivienda habitual, tanto si la transmisión es onerosa (venta, permuta, cesión a cambio renta vitalicia, etc.) como si es lucrativa (donación).

Al igual que con la exención por reinversión, se entiende que el mayor de 65 años está transmitiendo su vivienda habitual cuando esa edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o lo haya sido hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión. Por lo tanto, un anciano se puede trasladar a vivir a casa de un hijo o a una residencia y dispondrá desde ese momento de un plazo de 2 años para vender la que era su vivienda habitual sin tener que tributar sobre la ganancia

De forma adicional, y a tenor de la nueva Reforma de 2015, el artículo 38.3 LIRPF, menciona que podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de elementos patrimoniales por contribuyentes mayores de 65 años, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se destine en el plazo de seis meses a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. La cantidad máxima total que a tal efecto podrá destinarse a constituir rentas vitalicias será de 240.000 euros.

#### **4.3.3. Exención por dación en pago o ejecución hipotecaria de vivienda habitual**

Las personas que pierdan su vivienda habitual por no poder pagar la hipoteca (por ejecución hipotecaria o dación en pago) no tendrán que pagar ni Plusvalía Municipal ni tampoco Impuesto Renta si resulta ganancia (diferencia entre precio compra y valor por el que entregan la vivienda).

En todo caso será necesario que el propietario de la vivienda habitual no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.

Esta medida, introducida con Real Decreto Ley 8/2014 publicado en BOE 5/7/14, tiene efectos retroactivos desde 1 enero 2014 y para años anteriores no prescritos.

#### 4.4. Pérdidas patrimoniales no computables

Fueron introducidas por obra de la reforma de 1998, y tienen por objeto evitar la realización interesada de pérdidas para reducir de modo artificioso la carga tributaria o introducirlas en el período que más convenga al contribuyente. Por este motivo, las pérdidas contempladas en ellos no quedan excluidas de cómputo con carácter definitivo. En ocasiones, no se podrán incluir jamás, en otras se trata de pérdidas relevantes a efectos del impuesto, pero cuya imputación temporal, se difiere de modo cautelar a un momento posterior.

El art. 33.5 LIRPF enumera una serie de pérdidas que no se computarán como tales. Entre ellas pueden distinguirse dos grupos:

- Pérdidas no justificadas. Las pérdidas que el contribuyente no es capaz de justificar deben considerarse como inexistentes (se verán detalladamente en el siguiente punto)
- Pérdidas debidas al consumo
- Pérdidas debidas a transmisiones lucrativas de inter vivos o a liberalidades. La disminución puntual del patrimonio por la disposición liberal de bienes a favor de terceros no constituye pérdida patrimonial
- Pérdidas en el juego obtenidas durante el período impositivo que excedan de las ganancias en el juego durante el mismo período

Los tres últimos apartados del art. 33.5 LIRPF se dirigen precisamente a frustrar el propósito de esta clase de actuaciones elusivas, aplazando el cómputo de la pérdida al período en que se produzca la transmisión definitiva de los bienes.

La letra e) de este artículo comenta: «no computarán las pérdidas derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales, cuando el transmitente vuelva a adquirirlos dentro del período posterior a la fecha de la transmisión que origina la pérdida».

#### Ejemplo #15

**Alfredo compró el 10 de abril de 2013 una vivienda por 200.000 euros. El 20 de septiembre la vende por 185.000 euros, por lo que obtiene una pérdida de 15.000 euros (200.000-185.000). En febrero de 2014 decide comprarla otra vez, por 190.000 euros.**

*Al producirse la recompra en un período inferior a un año, la pérdida patrimonial no puede imputarse en 2013 que es cuando se vende la casa. Para el cómputo es necesario desprenderse del bien definitivamente. Si suponemos que vende la vivienda por segunda vez a 300.000 en 2016 serían imputables a ese año tanto la pérdida de 2013 (15.000) como la ganancia (300.000-200.000= 100.000). También habría que especificar, que la casa de Alfredo a efectos fiscales no se considera vivienda habitual ya que no ha sido habitada al menos durante 3 años.*

#### 4.4.1. Ganancias patrimoniales no justificadas

Cuando la Administración descubra bienes o derechos cuya tenencia, declaración o adquisición no se corresponda con la renta o el patrimonio declarados por el contribuyente, éste deberá incluir su importe en la base liquidable general del periodo impositivo respecto del que se descubran. Estamos por lo tanto ante un instrumento importante que lucha contra el fraude fiscal<sup>21</sup>. Ahora bien, el contribuyente podrá demostrar que es titular de los bienes desde un período ya prescrito, con lo que no tendría que incluir ninguna ganancia.

El Art. 39.1 LIRPF incluye dos situaciones de ganancia patrimonial no justificada:

1. Cuando se ponga de manifiesto la presencia de bienes o derechos cuya tenencia declaración o adquisición no correspondan con la renta declarada en ese período por el contribuyente
2. Cuando se constate la inclusión de deudas inexistentes en las declaraciones

##### 1) *En el supuesto de elementos patrimoniales ocultos*

La Administración hará una serie de operaciones para estimar la renta defraudada. El importe que deberá fijarse como valor del bien será diverso, dependiendo si estamos en un caso de adquisición o tenencia.

Por otra parte si se descubre la tenencia del bien, la Administración valorará el elemento a precio de mercado en el ejercicio que ha aflorado el elemento patrimonial. El contribuyente podrá pedir tasación pericial contradictoria, en virtud del art.52.2 LGT. A este valor, habría que sumarle también todos los tributos inherentes a la transmisión, que hubiesen sido soportados en su caso por el adquirente.

Por último a esta cantidad se le sumarán las mejoras e intereses soportados en el ejercicio que se descubra el bien (distinguiendo si las mejoras proceden de ese ejercicio de anteriores). Si proceden de ese ejercicio la ganancia no justificada aumentará con la renta oculta con origen en la mejora. Si procede de ejercicios posteriores se podría producir otra ganancia no justificada del año en que no se declaró dicha renta<sup>22</sup>.

#### **Ejemplo #16**

*En Junio de 2012 una inspección descubre que Antonio compró un chalet en Huelva valorado por 260.000 euros. La administración valora la vivienda a precio de mercado, que según el perito es de 340.000 euros. Además a este valor se le suma los tributos inherentes a la adquisición de la vivienda (IVA, IBI, Incremento sobre el valor de terrenos de naturaleza urbana...)*

##### 2) *En las adquisidores onerosas o incongruentes con la renta*

En este caso la Administración tiene la problemática de si debe comparar el valor del bien con las declaraciones presentadas de renta y patrimonio o con la renta disponible y su patrimonio preexistente. En todo caso, la Administración siempre tendrá en cuenta que para estas valoraciones prevalece la prudencia, procediendo a valoraciones modestas en aras de salvaguardar la capacidad económica.

<sup>21</sup> Abanfin.com asesores bancarios y financieros

<sup>22</sup> Galán Ruiz, J. «Fiscalidad Práctica» año 2009 página 450

## CAPÍTULO 5

### Deducción por inversión en vivienda habitual

Una vez obtenida la cuota íntegra estatal (sumando las cuotas íntegras general y del ahorro estatales) y calculada también la cuota íntegra autonómica (suma a su vez de las cuotas íntegras general y del ahorro autonómicas) aplicamos las denominadas deducciones a esta cuota íntegra total, para dar paso a la cuota líquida (estatal y autonómica).

En nuestro caso, nos vamos a centrar en las deducciones aplicadas a la vivienda habitual, con diversas posibilidades de deducción con unos requisitos y exigencias distintos entre ellos. Atendemos a las siguientes modalidades de la deducción por inversión en vivienda habitual:

- 1) Por adquisición y rehabilitación
- 2) Por construcción y ampliación
- 3) Alquiler
- 4) Obras de adecuación para discapacitados
- 5) Cuentas ahorro vivienda
- 6) Específicas de la Comunidad Autónoma

Estas deducciones podrán efectuarse una vez comprobado a efectos del IRPF que el inmueble corresponde a una vivienda habitual. Esto es, la edificación (2.1. tipos de edificación) tiene que ser destinada a residencia del contribuyente, antes de que transcurra un año desde que se haya comprado y durante un periodo mínimo de tres años.

La transmisión de la vivienda habitual antes del plazo de tres años, salvo circunstancias justificadas (ver apartado 2.1.5.) determina la pérdida de todas las deducciones practicadas.

#### **5.1. La desaparición de las deducciones relacionadas con viviendas y explicación de los Regímenes transitorios**

Antes de comenzar con el desarrollo de las distintas deducciones para la vivienda habitual, es conveniente aclarar los cambios que ha supuesto tanto la Reforma de 2014, como la de enero de 2015 respecto a éstas.

Actualmente, los nuevos inversores no podrán beneficiarse de ninguna de las 6 operaciones descritas en el principio del tema. Sin embargo, en Régimen Transitorio, estarán disponibles las deducciones por adquisición, construcción, alquiler y adecuación para discapacitados; siendo las cuentas ahorro vivienda la única deducción que se ha eliminado de forma definitiva. Adicionalmente, las Comunidades Autónomas establecen libremente las deducciones que procedan con ciertas modificaciones. En este trabajo se especificará el Régimen desarrollado en la Comunidad Autónoma Andaluza, expuesto en el último apartado del tema.

En primer lugar, como ya se había mencionado en puntos anteriores, la desaparición de la deducción por compra en vivienda habitual llegó tras la modificación de la ley 16/2012, aunque se sigue aplicando para viviendas compradas en ejercicios anteriores. Es por ello que se ha procedido a su explicación, ya que existe un grueso de contribuyentes que por suerte se siguen beneficiando de tal deducción.

En segundo lugar, En el caso de construcción de vivienda habitual, cuando el contribuyente hubiera satisfecho cantidades con anterioridad al 1 de enero de 2013, podrá seguir deduciéndose a este efecto las cantidades destinadas a éstas.

No es necesario que las obras se hayan iniciado antes de esa fecha, bastando con que se haya realizado algún desembolso con esta finalidad.

La aplicación del régimen transitorio no finaliza con la terminación de las obras, sino que continúa respecto de las cantidades que siga satisfaciendo el contribuyente una vez construida por la adquisición de la misma, siempre y cuando se cumplan los requisitos de terminación en plazo, ocupación y residencia efectiva y permanente.

En el caso de ampliación de la vivienda habitual, cuando se hayan satisfecho cantidades por tal concepto con anterioridad al 1 de enero de 2013, siempre que además las obras estén terminadas antes del 1 de enero de 2017. Si se incumple este plazo, deberán regularizarse las deducciones practicadas

El 2015 ha traído para la vivienda dos importantes modificaciones tanto para arrendadores como arrendatarios. En el primer caso, estaba relacionada con el propietario de la vivienda en alquiler, por lo que afectaba directamente a los rendimientos de capital inmobiliario, desarrollándolo anteriormente en la página 21. La segunda se enfoca en la figura del inquilino afectando directamente a la deducción por alquiler, que veremos en el punto dos del apartado siguiente.

La nueva reforma fiscal afectará a los inquilinos que firmen ahora el contrato de arrendamiento, ya que se suprime la deducción por alquiler de vivienda. Y es que desde el 1 de enero de 2008, los contribuyentes se podían deducir el 10,05% de las cantidades satisfechas en el período impositivo, siempre que su base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales con una base máxima de deducción de 9.040 euros anuales, de esa manera lo equiparaba a la compra para que gozara de las mismas ventajas fiscales.

Sin embargo, se mantiene para los inquilinos que hayan firmado el contrato antes del 31 de diciembre de 2014.

Por último, es importante mencionar el ahorro fiscal que conllevaba las cuentas-viviendas en el apartado 6 del artículo 68 también, que fue derogado por la Ley 16/2012. Así, se anula la capitalización del ahorro para la compra de una vivienda y la bonificación que ello conllevaba para la concesión menos restrictiva por parte de los bancos. A diferencia de la deducción por inversión en vivienda habitual, no existe Régimen transitorio para las cuentas vivienda, por lo que no podrán bonificarse de estas a partir de 2014.

Por lo tanto, y una vez conocida la Reforma de estos dos últimos años, procedemos a la explicación de las diferentes deducciones en el Régimen transitorio.

## **5.2 Adquisición y rehabilitación de vivienda habitual**

Los contribuyentes que hayan comprado su vivienda (o aportado cantidades para su rehabilitación) antes del 1 de enero de 2013 podrán descontar de la cuota íntegra estatal y de la autonómica un porcentaje de las cantidades invertidas durante el ejercicio en la adquisición, o rehabilitación de su vivienda habitual; incluyendo los importes satisfechos cada año para la amortización del préstamo y pago de los intereses en caso de que se hubiese utilizado financiación ajena.

En segundo lugar, se considera que se ha producido una rehabilitación de la vivienda que previamente se ha adquirido, cuando las obras cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

- Que haya sido calificadas en materia de rehabilitación de vivienda en los términos previstos reglamentariamente en el RD 2066/2008 de 12 de diciembre. Antes de obtener el beneficio fiscal, la Administración se vale de

unos órganos especializados para determinar si dichas obras merecen la consideración de rehabilitación.

- Que la realización de obras, o tratamiento de estructuras, fachadas, cubiertas o similares, exceda del 25% del valor de la vivienda, una vez descontada de dicho valor la parte correspondiente al suelo.

Además, la Ley añade, que si se trata de rehabilitación de la vivienda, ésta deberá estar concluida en todo caso antes del 1 de enero de 2017, bajo pena de pérdida del beneficio y consiguiente obligación de devolver lo deducido hasta entonces con intereses de demora.

### 5.2.1. ¿Cuándo se considera adquirida una vivienda habitual?

GALÁN RUIZ<sup>23</sup> afirma que cuando se haya realizado cualquier acto de negocio jurídico por el que se produce la traditio de un inmueble, o al finalizar las obras, dedicando la habitualidad a residencia del obligado tributario durante un plazo no inferior a tres años, sea a título oneroso (compraventa, permuta...) o a título lucrativo (herencia, legado, donación...), se entiende adquirida en ambos casos cuando se dispone del título y el modo en la entrega de llaves.

La forma de pago es independiente a la aplicación de la deducción, si es al contado, o con pago aplazado, siempre que efectivamente se produzca la adquisición y su destino sea el de servir de morada habitual del contribuyente. Es necesario que se posea el pleno dominio de la vivienda, esto es, que lo adquirido sea la propiedad de la vivienda tanto para la adquisición como para la rehabilitación, quedando excluido el caso de nuda propiedad.

Quedan excluidos las inversiones en mejoras y cualquier anexo que no constituya la vivienda propiamente dicha (plazas de garaje, jardines, parques, piscinas)

### 5.2.2. La vivienda la pagamos mi mujer y yo. ¿Quién opta a la deducción?

Esta cuestión fue muy pronunciada, y la Administración en la Resolución DGT nº1198/2007 de 11 de junio (JUR 2007,246201) estableció que si se adquiere la vivienda habitual en distintas proporciones y es la residencia habitual de ambos, cada uno podrá practicar la deducción en función de los importes que en cada período impositivo destine a satisfacer la adquisición del porcentaje de titularidad que en pleno dominio le corresponde, en los términos y dominios que establece la norma.

Consultar también Resol. DGT nº V1278-06 de 30 de junio de 2006.

### 5.2.3. Base de deducción por inversión en vivienda

La base estará formada por todos los gastos y tributos generados por el contribuyente en la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. Si se ha utilizado financiación ajena (hipotecas) se deducirán también las cantidades destinadas a la amortización del préstamo en cada período, así como el pago de los intereses y otros gastos inherentes (Art. 68.1.1 LIRPF). A esta suma se le aplicará el 15%, que es el importe que nos podremos deducir.

Si se ha disfrutado en períodos anteriores de la deducción, sólo se podrá aplicar las inversiones que excedan de las anteriores que hubieran disfrutado de la deducción.

Si en la enajenación de la vivienda se ha producido una ganancia patrimonial, exenta por reinversión (véase capítulo 4.2.1 de este trabajo) la base de la deducción por adquisición de la nueva vivienda se reducirá en el importe de la ganancia exenta.

<sup>23</sup> Galán Ruiz, J. «Fiscalidad Práctica» año 2009, página 583

La base máxima será 9.040 euros anuales, salvo que se deduzca por la realización de obras para adecuar la vivienda habitual a las necesidades de personas con discapacidad, en cuyo caso el límite se incrementa a 12.080 euros. El exceso pagado por encima de dichos límites no se podrá beneficiar de la deducción por inversión en vivienda habitual. Es posible deducir hasta un 15% sobre un máximo de 9.040 euros anuales por declaración.

Esta deducción tiene como particularidad el desglose de su importe en dos tramos: cuota íntegra estatal y cuota íntegra autonómica. El objeto de esta división es que las comunidades autónomas puedan aplicar sus respectivas reducciones a dicho tramo. Por consiguiente, los porcentajes de deducción son del 7,5% en el tramo estatal (norma vigente hasta 2012 art. 68.1 LIRPF). El tramo autonómico se aplicará sobre esta base el porcentaje establecido por la Comunidad Autónoma. Según el art. 78.2 si la Comunidad Autónoma no aprueba dicho porcentaje se aplica el 7,5% (redacción vigente hasta 2012 LIRPF)

#### 5.2.4. ¿Qué cantidades son deducibles en la compra de una vivienda habitual?

Los gastos de la hipoteca, incluido los intereses y seguros relacionados, son deducibles en el IRPF siempre que estén relacionados con la adquisición de la vivienda habitual. Por tanto, si el préstamo hipotecario se solicitó para otros fines, tales como una refinanciación de deudas o para obtener liquidez, la hipoteca no se puede desgravar en el IRPF.

Otra casuística típica es pretender desgravarse el 100% de las cuotas hipotecarias, a pesar de que se solicitó una hipoteca para comprar la casa y amueblarla, por ejemplo. En estos casos hay que aplicar la deducción al porcentaje de las cuotas que financian la compra de la vivienda, sin computar el resto.<sup>24</sup>

#### Ejemplo #17

***Miguel quiso comprar su vivienda habitual antes del 31 de diciembre de 2012 para beneficiarse de la deducción por adquisición. Por lo que pidió una hipoteca de 150.000 euros.***

*En la fecha de la compra Miguel se dedujo 5.300 euros devengados en el ejercicio fiscal, en los siguientes pagos:*

*Apertura del préstamo: 450*

*Amortización e intereses (en proporción a la adquisición): 850*

*Comisiones 1.000*

*Tributos: 3.000*

*Por lo que se aplica el 15% sobre 5.300 = 795*

*Los siguientes años, siguió disfrutando de tal beneficio fiscal. La amortización y los intereses del préstamo le suponen 600 euros mensuales con lo que se deducen:*

*7.200 x 15% = 1.080 euros*

*Como consejo a este contribuyente le convendría refinanciar la deuda y reducir el plazo de amortización aumentando la hipoteca a 700 euros mensuales con el objetivo de acercarse al límite de 9040 y optar a la deducción íntegra.*

<sup>24</sup> «¿Desgrava mi hipoteca en el IRPF?» [www.iahorro.com](http://www.iahorro.com) (consultado 14/06/2014)

### 5.2.5. ¿Puedo combinar el beneficio fiscal de la exención por reinversión en vivienda habitual con algunas de las deducciones analizadas?

La ley establece en el art. 68.1.2 en su relación vigente de 2012 que resulta incompatible dicha combinación. Aunque la deducción por inversión en vivienda podrá aplicarse sobre las cantidades reinvertidas que excedan del importe de la ganancia, siempre y cuando la vivienda haya sido adquirida antes del 1 de enero de 2013.

#### Ejemplo #18

***Raúl compró en 2008 una vivienda. En 2011 ha amortizado 35.000 euros del préstamo, incluidos los intereses. En esa fecha decide vender la vivienda, obteniendo una ganancia patrimonial de 120.000 euros. La transmisión la destina a pagar una nueva vivienda habitual (por lo que la ganancia se considera exenta por reinversión). Para la adquisición de la nueva vivienda Raúl solicita otro préstamo por la cantidad restante, habiendo amortizado 16.000 euros (incluyendo apertura e intereses) en 2014.***

*En 2011, La cantidad invertida en la nueva vivienda (120.000) no supera la cantidad con derecho a deducción (35.000 del préstamo anterior) y la ganancia exenta (100.000) por lo que Raúl no podría optar a la deducción por adquisición de vivienda habitual. En cambio, en 2012 la cantidad acumulada (120.000) y la amortización del nuevo préstamo (incluyendo apertura e intereses, sumando 16.000) excede de la cantidad con derecho a deducción (130.000) en 6.000. Los siguientes años, no obstante se supera la base máxima de deducción (9040) y la diferencia de 6960 (16.000-9040) tampoco se podría imputar a los siguientes ejercicios (no se puede trasladar las cantidades excedidas en otros períodos). Es una cantidad desperdiciada en aspectos fiscales, por lo que sería conveniente reducir la amortización del préstamo para ajustarlo correctamente al límite de 9040.*

### 5.2.6. ¿Qué hay que tener en cuenta respecto a la financiación ajena en la deducción?

Si atendemos a la Resol. DGT nº 1136/2009, 19 de mayo (JUR 2009 – 317815), no se establece ningún tipo de restricción a la hora de la concesión, ni tampoco en la procedencia de la financiación.

La base de la deducción siempre incluirá:

- Amortización del capital
- Intereses
- El coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de interés variable
- Demás costes derivados de la adquisición y concesión del préstamo (comisiones de formalización, apertura, amortización anticipada, etc...)

La deducción por adquisición de vivienda no queda subordinada la constitución de una hipoteca sobre la vivienda adquirida. Basta que se trate de financiación ajena, por ejemplo una póliza de crédito (STSJ Cataluña nº880/2008 de 18 de septiembre. Rec. Nº 111/2005)

Es indiferente que el préstamo sea otorgado por un familiar, pudiéndose deducir a medida que se amortiza el capital y pagando en su caso los intereses, siempre que se pueda probar su concesión y destino (Resol. DGT 1714/2009 de 24 de junio (JUR 2009, 404629)

Puede tratarse de un préstamo gratuito aunque sea de cuantía elevada, siempre que se aporte prueba o documento público o privado que certifique la realidad del

préstamo y su destino a la adquisición de la vivienda (STSJ Madrid nº10195/2008 de 25 abril Rec. Nº796/2004)

### **5.3. Construcción y ampliación de vivienda habitual**

El art. 55 RIRPF establece algunos supuestos que pueden asimilarse a la construcción y ampliación de una vivienda habitual:

- Cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor por éstas. Se exige que la obra esté concluida antes de transcurridos cuatro años desde el inicio de la inversión, plazo prorrogable a otros cuatro años si el promotor está en situación concursal. Si la causa es diferente al concurso, está debidamente justificada y no es imputable al contribuyente, el plazo se prorroga el tiempo necesario para resolver el incidente.
- Cuando se trate de inversiones realizadas para la ampliación de la vivienda, ésta debe implicar el aumento de la superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y para todas las épocas del año. No puede aplicarse la deducción por los gastos de conservación o reparación, ni por las mejoras. Tampoco por las plazas de garaje o anexos adquiridos de forma independiente de la vivienda (las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con ésta hasta un máximo de dos si permiten aplicar la deducción)

El plazo de la finalización de las obras no se computa desde la adquisición del inmueble, sino desde el momento de inicio del gasto o de las obras que se está acogiendo la deducción Resol. DGT nº 568/2008 de 18 de marzo (JUR 2008, 121037). Según la STSJ de Galicia de 30 de enero de 2004, Rec. 7350/2000, se pueden deducir los gastos invertidos en dicha finalización a pesar de que las obras hubiesen sido iniciadas previamente a su adquisición.

Si por algún casual se ha producido estafa por parte del promotor, y no se construye la vivienda habitual acordada, el contribuyente pierde el derecho a dichas deducciones, teniendo que reintegrar las cantidades deducidas más unos intereses de demora sumándolas a la cuota líquida devengada en el ejercicio en que se haya incumplido los requisitos. No obstante, la Administración da una segunda oportunidad pudiendo deducirse los gastos de tu futura vivienda habitual un ejercicio después de la anterior regularización. Resol. DGT nº1898/2009, de 10 de agosto (JUR 2009, 406358).

### **5.4. Deducción por alquiler de vivienda habitual**

Con la Reforma de 2015 del IRPF, se suprime la deducción por alquiler de la vivienda habitual (Suprimido el artículo 68.7 y nueva Disposición Transitoria 15ª LIRPF).

De forma transitoria se mantiene para algunos arrendatarios. Para ello resultará necesario que el contribuyente hubiera tenido derecho a la deducción por alquiler de la vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por dicho concepto, en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2015. Debiendo además mantener en vigor el contrato de arrendamiento y seguir cumpliendo los requisitos de rentas máximas.

Para los contribuyentes que se encuentren en esta situación, la deducción se desarrollaba de la siguiente manera:

Se aplica el 10,05% de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual, siempre que su base imponible sea inferior a 24.107,20 euros anuales (art. 68.7 LIRPF). La base máxima de esta deducción sería:

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales. Dicha base máxima va disminuyendo cuanto mayor sea el montante de la base imponible, hasta reducirse a cero cuando ésta alcance los 24.107,20 euros

A este respecto, y dado que la Ley no lo distingue, consideraremos que se refiere a la suma de la base imponible general y, en su caso, la de ahorro del contribuyente. Y que el límite máximo se refiere al conjunto de las dos.

- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales

### **Caso #19**

**Un contribuyente tiene una base imponible de 18.000 euros. El alquiler de su vivienda habitual le ha supuesto**

- a) 7.300 euros.**  
**b) 8.800 euros**

*Primero habría que calcular el límite a la deducción por alquiler, de la siguiente manera:*

$$18.000 - 17.707,20 = 292,8 \times 1,4125 = 413,58 \rightarrow 9040 - 413,58 = 8.626,42$$

- a) En este caso, el contribuyente tiene derecho a una deducción de 766.5 porque el importe del alquiler no sobrepasa el límite que acabamos de establecer (8.626,42)*

$$7.300 \times 10,05\% = 766,5$$

- b) Sin embargo 8.800 supera el límite, por lo que el porcentaje se debe calcular de la siguiente manera:*

$$8626,42 \times 10,05\% = 866,95 \text{ euros}$$

#### **5.4.1. ¿Es exigible compromiso del arrendatario de permanencia en la vivienda alquilada de tres años?**

La cuestión se planteó con las deducciones autonómicas en el Impuesto sobre la Renta que se dieron determinadas Comunidades Autónomas, como Cataluña y Madrid por arrendamiento de la vivienda habitual.

La Administración establece que, en tal caso, el contribuyente, deberá acreditar la condición de vivienda habitual, aplicándose a tal efecto el concepto de vivienda habitual que habíamos visto en el apartado 2.1. Hay que tener en cuenta que las vicisitudes propias de la relación arrendaticia (extinción del contrato, actualización elevación de la renta, etc.) constituyen circunstancias que pueden exigir el cambio de residencia, manteniendo la condición jurídica de residencia habitual pese a no haber constituido la residencia del contribuyente durante el plazo de tres años exigido en el artículo citado.

Así pues, a juicio de la Administración el concepto de vivienda habitual requerido es el concepto previsto para la deducción por inversión en vivienda habitual, con las particularidades expuestas en el 54 RIPRF ya explicadas.

#### **5.4.2. ¿Cabe la deducción cuando una misma vivienda la alquilan varias personas?**

Consultando la cuestión de la DGT núm. V0848-08, de 24 de abril de 2008 y núm. V1478-09, de 15 de julio de 2008; la Administración no duda en considerar que el objeto de la deducción no tiene por qué ser una vivienda completa, sino determinadas partes de ella (habitaciones). De hecho, a la hora de calcular la parte que le corresponde al contribuyente de su vivienda, la Administración incluye «la parte de la vivienda que utilice de forma privativa, así como por las zonas comunes».

#### **5.4.3. ¿Se puede aplicar deducción por inversión en vivienda y la deducción por alquiler sobre una misma vivienda?**

Sí, sería el caso en que un contribuyente que está deduciendo por el concepto de adquisición de la vivienda habitual decide arrendar una parte de ésta. La deducción será posible porque se mantiene en el arrendador-adquiriente la condición de residencia habitual en ella, por otro lado, para el arrendatario también tendrá éste carácter, al menos, inicialmente, pudiendo practicarse la deducción por alquiler de vivienda habitual. Ahora bien, en ambos casos la base de la deducción habrá de reducirse en la misma proporción en que cada uno de ellos goza de la vivienda. Así lo estableció la Administración en la consulta núm. V0848-09, de 24 de abril de 2008. Asimismo también es compatible la deducción por inversión en vivienda habitual para el adquirente, con la reducción del rendimiento neto de los rendimientos de capital inmobiliario que obtiene.

#### **Caso #20**

***En 2009 Enrique compró una vivienda, en la que vivió hasta 2011, momento en el que la puso en alquiler. Ahora Hacienda le reclama las deducciones desde 2009 hasta 2011 ¿Debe pagar?***

*Efectivamente sí. No han pasado tres años desde que compró la vivienda y por lo tanto incumple el primer requisito para que una vivienda sea considerada habitual. Aunque la vivienda es suya la ha alquilado y por lo tanto no puede considerarse que la habite de forma efectiva.*

#### **5.5. Deducción por obras de adecuación para discapacitados**

A nivel estatal se suprime a partir de 1 de enero de 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual. No obstante, podrán continuar practicando esta deducción aquellos contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 para la realización de obras por razones de discapacidad en su vivienda habitual, siempre que estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.

Pueden optar a esta deducción el contribuyente que ocupe la vivienda habitual a título de propietario, arrendatario, usufructuario, subarrendatario ya sea el propio discapacitado o su cónyuge, ascendiente o descendente que conviva con él. Al igual que en la adquisición de vivienda.

Se incluyen en la deducción los elementos comunes del edificio y que sirvan de paso necesario entre la vía pública y la finca.

Se requiere un certificado por parte de la Administración de que estas obras son necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial, que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad.

La base máxima de esta deducción son 12.080 euros anuales, límite que se aplica con independencia de los 9.040 que se establece por carácter general por la adquisición o rehabilitación de una vivienda habitual. Los porcentajes de deducción son del 10% para el tramo estatal y 10% para el tramo autonómico.

## 5.6. Deducción por cuentas ahorro-vivienda

Hasta el 31 de diciembre de 2012, se podía aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades depositadas a lo largo del ejercicio en una cuenta-ahorro vivienda.

Consistía en una cuenta bancaria cuyos saldos se destinaban exclusivamente a la primera adquisición de la vivienda habitual del contribuyente (se incluía la rehabilitación y construcción) dentro de un plazo máximo de cuatro años.

A diferencia de la deducción por adquisición de vivienda, los contribuyentes que hayan solicitado esta deducción no podrán practicarla después del 1 de enero de 2013. Pero según la disposición transitoria 18.4 LIRPF en la declaración de este año pueden ser devueltos las deducciones practicadas sumando el importe a las cuotas líquidas estatales o autonómicas según corresponda sin intereses de demora.

## 5.7. La deducción autonómica andaluza

Su regulación está contenida en los arts. 68 al 70 LIRPF. La cuantía de estas deducciones se determina exclusivamente de acuerdo con los citados preceptos y con los del RIRPF que los desarrollan.

De acuerdo con el art. 46 de la Ley 22/2009, por la que se regula el sistema de cesión de tributos a las Comunidades Autónomas de régimen común, éstas pueden establecer sus propias normas, a efectos del IRPF (aplicable a los contribuyentes residentes dentro de su territorio). Las deducciones sobre la cuota íntegra son una de ellas. Estas deducciones autonómicas deberán establecerse en función de alguna de las siguientes circunstancias:

1. Circunstancias personales y familiares
2. Inversiones no empresariales
3. Aplicaciones de renta

A este respecto, GARCÍA BERRO<sup>25</sup> añade: «Como límite genérico para el ejercicio de esta competencia se prohíbe que las indicadas deducciones puedan suponer una reducción, directa o indirecta, del gravamen efectivo para alguna o algunas categorías de renta.

En uso de la posibilidad que se examina, las comunidades Autónomas han ido regulando, para el ámbito de su territorio, numerosas deducciones, de contenido variado y con fines diversos. Predominan entre ellas las que tienen por objeto favorecer el acceso a la vivienda por personas jóvenes, ya sea mediante la compra de su primera vivienda (concediendo deducciones adicionales a las previstas en la regulación estatal) o en régimen de alquiler. También es frecuente el establecimiento de deducciones en atención a situaciones familiares relacionadas con el nacimiento, la adopción el acogimiento de hijos, o la condición de familia numerosa».

<sup>25</sup> García Berro, F. op. Cit., 2013, página. 286

Por razones de espacio, sólo comentaremos las deducciones aplicadas en la comunidad Andaluza.

#### **5.7.1 Deducción por inversión en vivienda habitual, por jóvenes menores de 35 años o cuando se trate de viviendas protegidas.**

El importe de la deducción es del 2% de las cantidades destinadas, a partir de 1/1/2003, a la adquisición, construcción o rehabilitación de vivienda habitual, cuando se trate de viviendas protegidas. Es del 3% cuando el adquirente sea menor de 35 años, que las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 19.000 euros en tributación individual o 24.000 en la conjunta, siempre que la adquisición o rehabilitación se realizara a partir del 1/1/2003

#### **5.7.2. Deducción por cantidades invertidas en el alquiler de la vivienda habitual**

Por un importe equivalente al 15% del arrendamiento, con un límite máximo de 500 euros anuales por contrato de alquiler, por jóvenes menores de 35 años, con una base imponible (general y del ahorro) de 19.000 en tributación individual o 24.000 en tributación conjunta, y que se acredite la constitución del depósito obligatorio de la fianza establecida por el artículo 36 de la Ley de arrendamientos urbano.

## CAPÍTULO 6

### Relevancia de la vivienda habitual en otros componentes de la renta

#### 6.1. Imputación de renta inmobiliaria

Son aquellas rentas que debe incluir el contribuyente en la parte general del Impuesto, por ser propietario o titular de un derecho real de disfrute sobre el bien inmueble urbano (tomando por tales los reconocidos en el art. 7/1986, de 24 de enero, del Texto Refundido del Catastro inmobiliario), o inmuebles rústicos que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales; no genere rendimientos del capital inmobiliario, ni esté afecto a actividades económicas en ambos casos.

Así, los inmuebles urbanos no arrendados y que no se encuentren afectos a actividades económicas, excluidos la vivienda habitual y el suelo no edificado, no generan rendimientos del capital inmobiliario, sino rentas imputadas, considerándose, las mismas, como un régimen especial del nuevo Impuesto.

No darán lugar a la imputación de rentas inmobiliarias la titularidad de los siguientes inmuebles:

- La vivienda habitual en todo caso
- El suelo no edificado en todo caso
- Los bienes inmuebles urbanos que den lugar a rendimientos del capital inmobiliario
- Los bienes inmuebles urbanos que no sean susceptibles de uso por razones urbanísticas
- Los bienes inmuebles urbanos que se hallen en construcción a la fecha de devengo del impuesto
- Los derechos reales de aprovechamiento por turnos sobre bienes inmuebles cuya duración no exceda de dos semanas al año
- La concesión del derecho de uso sobre plazas de aparcamiento para residentes, porque no es un derecho real

Tendrá la consideración de renta imputada el 2% del valor catastral del inmueble en cuestión, debiéndose por consiguiente añadir esta cuantía a la base imponible como una renta más.

El art. 85.1, determina que el porcentaje del 2% se reduce al 1,1% en el caso de inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, indicándose que si a la fecha de devengo del tributo los inmuebles carecen de valor catastral (o bien éste no ha sido notificado), el contribuyente deberá aplicar este mismo porcentaje al 50% del valor al que deba computarse el bien en cuestión a efectos del Impuesto sobre Patrimonio. Si el inmueble se encuentra en construcción, o cuando no es susceptible de uso por razones urbanísticas, no se estimará entonces renta alguna.

Finalmente, la norma introduce dos precisiones:

- 1) Cuando existan derechos reales de disfrute, la renta computable para el titular del derecho será precisamente la que corresponda al propietario
- 2) En los supuestos de derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, la imputación de la renta se hará a quien sea titular del citado derecho, prorrateándose entonces el valor catastral en función de la duración anual del período de aprovechamiento. Si esta base liquidable no puede determinarse, se tomará como base de imputación el precio de adquisición del derecho de aprovechamiento por turno

En esta segunda precisión debe tenerse en cuenta que no se imputará ninguna renta en el caso de que el aprovechamiento por turno tenga una duración inferior a dos semanas por año.

El informe de los Expertos de 2014 propuso que la vivienda habitual debería imputarse como renta inmobiliaria, haciendo el gobierno caso omiso a la propuesta, atendiendo que era una recomendación, no algo definitivo<sup>26</sup>.

## **6.2. Rendimientos de trabajo en especie**

En la Ley 35/2006 se definen como rentas en especie la utilización, consumo u obtención, para fines particulares, de bienes, derechos o servicios de forma gratuita o por precio inferior al normal de mercado, aun cuando no supongan un gasto real para quien las conceda.

Con carácter general, las rentas en especie se valorarán por su valor normal en el mercado, aunque en el caso de la utilización de una vivienda que sea propiedad del pagador, el art. 43.1.1ª determina que se debe aplicar el 10% del valor catastral; y si ésta ha sido revisada o determinada mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero 1994, se aplicará el 5%. En el caso de carecer de valor catastral en la fecha del devengo, se tomará como base de imputación el 50 por ciento de aquel por el que deban computarse a efectos del IRPF. En estos casos será del 5 por ciento.

La valoración resultante no podrá exceder del 10 por ciento de las restantes contraprestaciones del trabajo. Aunque a partir del 1 de enero de 2013 hay un texto que corrige las letras a) y d) de este artículo, constituye que la utilización de una vivienda que no sea propiedad del pagador (como prestación de manutención, viajes, hospedaje y similares) no se podrá valorar de esta manera. Es decir, los empleados que por motivos de trabajo le hayan ofrecido manutención y vivienda en otra ciudad, éste debe tributar por el coste para el pagador, en vez del 10% aplicado al Valor Catastral y no se aplica el límite antedicho. En cambio, si el coste fuera menor que el resultado de aplicar las reglas cuando la vivienda es propiedad del pagador, se aplicará la cantidad superior.

---

<sup>26</sup> Sección Economía La vanguardia: «Informe de los Expertos». «www.lavanguardia.com» consultado el 04/06/2014

## Conclusiones

Para finalizar este trabajo he querido mencionar algunas de las ideas anteriormente desarrolladas en la que, bajo mi punto de vista, se producen ciertos desajustes, que podrían ser modificados en cierta medida para estar acorde a la realidad económica.

En primer lugar, me gustaría comenzar hablando sobre una deducción que debería ser básica para el buen funcionamiento del sector inmobiliario. Un apoyo lógico para reactivar la economía, ya que no es más que una ayuda a la supervivencia, y al soporte fiscal del contribuyente, ya que la adquisición de una vivienda, o su tratamiento, se está convirtiendo cada vez más en algo suntuoso.

¿Era realmente necesario derogar la deducción por adquisición de vivienda habitual?

Se podría decir que era el único aliciente que tenía una persona para asumir los riesgos que conlleva una hipoteca. El proceso era relativamente sencillo: si demostrabas que habías adquirido una vivienda y que ciertamente vivías allí (mediante certificados de empadronamiento, recibos o facturas de la casa) podías deducirte hasta un 15% sobre todos los gastos directamente relacionados con la compra. Los siguientes años deducías las amortizaciones del préstamo y los intereses; optando a un máximo de 1356 (15% de 9040) en lo que a fin de cuentas se traducía en al menos dos o tres mensualidades del banco pagadas por Hacienda, normalmente. Por suerte, los que adquirieron su vivienda antes del 31 de diciembre de 2012 siguen disfrutando de dicho beneficio fiscal.

En segundo lugar, y a sabiendas que finalmente esta nueva ley no se ha manifestado, el Comité de Expertos, quería complicar aún más la adquisición de una vivienda y su mantenimiento, incluyendo este inmueble como imputación de renta. Este hecho parecía más una broma de mal gusto que una medida estructural. Y es que ya no basta con pagar IBI, seguros de vida, seguros contra incendio, robo, comunidad y demás gastos intrínsecos a la vivienda, además hay que pagar a Hacienda por el mero hecho de poseer una vivienda, un derecho básico de alojamiento. No estamos hablando de complementos que enriquezcan la vida, o aumenten el patrimonio, se habla de supervivencia. Parece que dentro de poco habrá que pagar por el mero hecho de existir, una especie de IPF (Impuesto sobre Persona Física). Pero por suerte, el gobierno ha decidido ignorar dicha propuesta en la nueva Reforma, y la vivienda estará exenta un año más en la imputación de la renta.

Aun así, es acertado aplicar estas imputaciones a segundas y a posteriores viviendas. En la medida que incentiva a poner estas viviendas en alquiler y no dejarlas vacías. Es decir, si la vivienda vacía cuesta lo mismo que tenerla alquilada, los propietarios se plantearían alquilarla y además de esa forma cumplen el objetivo recaudatorio, aflorando más viviendas de alquiler sumergido. Con esta medida, se lucha con la cantidad de viviendas sin uso que actualmente existen, tanto en propiedad de los bancos, como de agencias inmobiliarias que no quieren perder la rentabilidad debido al descenso del mercado inmobiliario. Con ello se reactiva el sector, y da mayor agilidad a aquellas viviendas que no están realmente produciendo, ya que eso supone un lastre tanto para Hacienda como para el contribuyente.

Siguiendo con las deducciones relacionadas con la vivienda quiero mencionar las obras por rehabilitación. Me parece ilógico, o breve el plazo que establecen para su terminación, teniendo en cuenta que la rehabilitación es algo más complicado que una obra común y que suele llevar más tiempo. Si ésta no concluye antes del 1 de enero de 2017 se debe reintegrar la totalidad de la deducción más unos intereses de

demora. Ciertamente es difícil entender el porqué de un límite temporal a una rehabilitación, pero la devolución del montante en ese período no haría más que empeorar los planes de la obra.

En tercer lugar, y a tenor de la Reforma de 2015, este año ha sido un tanto desalentador tanto para inquilinos como propietarios de viviendas. Si con la supresión de la deducción por compra de vivienda habitual se complicaba la adquisición, ahora le tocaba el turno a los alquileres. Tampoco lo van a tener fácil los propietarios, que verán afectados sus rendimientos anuales; y como medida más inmediata a ello, subirán la cuota mensual, que no viene a ser precisamente oportuna. Veamos más a fondo estas dos perspectivas:

La primera, se enfoca en la figura del inquilino con edad comprendida entre los 18 y 35 años. Esta deducción se estuvo popularizando desde sus inicios en el 2008 como alternativa a la hipoteca. Una forma de sortear los riesgos que conlleva el contrato bancario, era mediante el arrendamiento, cuando los sueldos no son estables, y menos la situación económica. Por lo que el alquiler fue, y es actualmente, la vía de escape para independizarse sin asumir demasiados riesgos, o como forma irremediable debido a la restricción crediticia de estos últimos años.

Además, hoy en día es frecuente el alquiler de ciertos sectores de la casa, compartiéndolo con otros inquilinos. Hacienda te daba la posibilidad de deducirte estas secciones, en las que ciertamente se estaba viviendo, sin requerir demasiada documentación para ello. Una alternativa perfecta para pisos compartidos que tan eficaces han sido para subsistir a las duras cuotas que suponía vivir cerca de un puesto de trabajo o la ciudad misma.

La Administración lo sabía, y por ello decidió estimular el alquiler como posibilidad de evitar demasiados riesgos financieros, y para reducir en la medida de lo posible la cuota mensual del alquiler. La deducción de un 10,05% sobre estas cuotas pagadas, se traducía como un desahogo para muchos contribuyentes jóvenes que cada mes de Abril podían disfrutar de algunas devoluciones por parte de Hacienda.

Ahora, con la supresión de esta deducción, nacida para dar pie a una mayor oferta de alquileres, como impulso en la economía y la reactivación del sector inmobiliario, hace que la situación se complique aún más, si ya era difícil.

El fin de esta deducción da pie al objetivo recaudatorio que ha primado en estas medidas, por encima de sus políticas incentivadoras. Primero, consiguen que aflore un parque de viviendas, y cuando ya lo han conseguido, y lo tienen controlado, eliminan esta deducción con el fin de recaudar. La consecuencia, ha sido un completo abandono en este aspecto, dejando a este sector pendiente únicamente de las ayudas meramente sociales.

Para los contribuyentes que se hayan dado prisa y hayan agilizado sus contratos de arrendamiento para antes del 31 de diciembre de 2014 se sigue manteniendo esta deducción, lógicamente hasta el fin del contrato. En este aspecto, me gustaría aclarar ciertos matices. Cuando hablamos de la deducción que se produce en personas con base imponible comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros, ¿no se ve ridícula la cantidad resultante? La deducción se reduce progresivamente cuando la base imponible va aumentando, hasta tal momento que esta opción es una pérdida de tiempo en términos burocráticos. Es lógico que el porcentaje resultante para los contribuyentes con mayor renta sean menores, pero en mi opinión hasta esos límites ya no merecía la pena, aun así, seguía siendo una ayuda importante para los contribuyentes que tenían rentas menores.

La segunda Reforma que ha impactado seriamente en el complejo recaudatorio está vinculada al propietario del bien inmueble, en este caso, la vivienda.

La reducción del 100% que se le otorgaba al propietario si arrendaba la vivienda a una persona entre 18 y 30 años con rendimientos superiores al IPREM está

actualmente derogada. Esto supone otro retroceso en la emancipación de los jóvenes que han conseguido un trabajo estable, pero que evidentemente no poseen los recursos necesarios para contratar una hipoteca. En consecuencia, los precios de los alquileres aumentarán para este sector, ya que la reducción que se les aplicará será la misma que a cualquier otro, del 60% por lo tanto los propietarios no tendrán incentivo alguno para facilitar los contratos a jóvenes.

Por suerte, la última Reforma no ha eliminado ninguna de los gastos en los rendimientos inmobiliarios, como los intereses del préstamo, o las amortizaciones, que en junio ya se había comentado que podría eliminarse. El propietario podrá seguir disfrutando de los rendimientos libres de esos gastos que se consideran dentro de la operativa del rendimiento de la vivienda.

En cuarto lugar, en el contexto de los rendimientos de capital inmobiliario, el arrendador tendrá que hacer frente a dos aspectos que ciertamente suponen un molesto impedimento en la rentabilidad de sus inversiones inmobiliarias en términos fiscales.

Hablamos del principio de devengo que aplica el artículo 14.1 LIRPF. Si resulta que el inquilino se demora en el pago más de seis meses, contados desde el 31 de diciembre hacia atrás, ese saldo de dudoso cobro no se podrá deducir del rendimiento en la declaración de ese año; sino tendrá que esperar al año siguiente. Por lo que esta deducción a efectos prácticos es inútil. Actualmente es muy común la demora de al menos tres o cuatro meses en el contrato de alquiler. El arrendador no podrá deducirlo, por lo que estaría pagando por unos rendimientos que no ha tenido. Esto nos lleva a una mayor situación de inestabilidad en los contratos particulares de arrendamiento, perjudicando a muchas personas que dependen de ese excedente.

En quinto lugar, y en referencia a los rendimientos de capital inmobiliario en caso de parentesco atendemos al Art. 24 LIRPF, que tiene una llamativa incongruencia (aunque para Hacienda ciertamente no lo sea). Si a la persona que arriendas el inmueble tiene un vínculo de parentesco de hasta tercer grado inclusive se le aplica un 1,1% una vez revisado el inmueble, como vimos en el apartado correspondiente. Si no existe ningún vínculo basta con reducir el rendimiento en los gastos deducibles. Se traduce en que si arriendas la vivienda a tu hijo tienes que declarar una mayor cantidad que si se la arriendas a cualquier otra persona. Esto se hace para aquellos contribuyentes que dejan el importe del alquiler más barato a estas personas con vínculos familiares, una actuación que es lógica y que cumple con la normativa, pero que Hacienda intenta evitar aplicando el porcentaje al Valor Catastral en vez de a la cuota del alquiler.

En mi opinión el gobierno nunca debe olvidar que la vivienda habitual se trata de un derecho básico de todo ciudadano, Constitucional. Con ello me quiero referir a que no se le puede exigir el desahucio a una familia que reside en la que es su hogar, donde se desarrollan sus vidas. Se desahucian personas mayores de sesenta y cinco años por motivos de impago, pues las pensiones que perciben son ridículas, o es cada vez más común padres de familia despedidos de sus trabajos que no pueden afrontar sus hipotecas y son echados de un día para otro de sus casas.

¿Puede el gobierno permitir esos desahucios?

Un gobierno sano aporta ayudas: exenciones para balancear rentas bajas, un mayor número de beneficios fiscales en casos como hemos visto de discapacidades, o para jóvenes, o en despidos forzados. La existencia de flexibilidad tributaria en estos casos es fundamental. Basta con observar las ayudas fiscales que disfrutaban países más desarrollados como Noruega, Alemania, o Inglaterra; en los que el ciudadano posee ese derecho de vivienda que tanto se presume en nuestra Constitución. En

nuestro caso, cada Reforma va reduciendo el poder adquisitivo del contribuyente de manera gradual, ya sea mediante reducción de porcentajes aplicados a la vivienda o deducciones en alquileres y compras. ¿No debería llevarse a cabo una política fiscal expansiva en este aspecto?, ¿acaso no es necesario que el contribuyente disponga de más facilidades, de más capital para el consumo y reactivar la economía? Es difícil pensar que los altos cargos políticos no se percaten (o no quieran percatarse) de esta necesidad intrínseca en un sistema capitalista. El consumo es vital para el desarrollo, y si el Estado no da facilidades para ello, y sigue reduciendo además las necesidades básicas de vivienda y supervivencia, no habrá manera de ver una recuperación eficaz.

## Bibliografía

---

### Legislación:

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. (BOE núm. 285 de 29 de Noviembre de 2006). Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero. («BOE» núm. 78, de 31/03/2007)

### Otras fuentes:

Asesores bancarios y financieros (2013): «*Ganancias patrimoniales no justificadas*» Abanfin.com (Consultado 10/05/14)

Bueno Maluenda, C. (2010): «*La vivienda habitual en el IRPF*», La Ley, Madrid

Cordón Ezquerro (2009) «*Novedades introducidas en el IRPF, IP e IRNR*», Revista de Estudios Financieros, núm. 215, 2000, y Cordón Ezquerro y Rodríguez Ondarza (2011): «*Manual del IRPF*» Thomson Reuter, Madrid

Economía 14/03/2015: «Informe de los expertos» [www.lavanguardia.com](http://www.lavanguardia.com) (consultado 04/06/14)

Gabinete Cuatrecasas (2011): «Comentarios al Impuesto sobre la renta»

García Berro, F. en AAVV (director Pérez Royo) (2013): «Curso de derecho tributario Parte especial» 7ª edición, Tecnos, Madrid

Galán Ruiz, J. (2010): «Fiscalidad Práctica», Aranzadi, Navarra

Jaume Viñas (2015) «Coste Fiscal de vender su casa antes y después de 2015» (Consultado 20/05/2015) [http://cincodias.com/cincodias/2014/11/04/economia/1415117089\\_359129.html](http://cincodias.com/cincodias/2014/11/04/economia/1415117089_359129.html)

José Trecet (2013): «Concepto de vivienda habitual». <http://impuestosrenta.com/author/jose/> (Consultado el 14/02/2015)

López Díaz, A. (2007): «Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción»,

Pérez Royo, I. (2011): «Manual del impuesto sobre la renta», Tecnos, Madrid

PGC 3ª Normas particulares sobre inmovilizado material, apartado f) Edición 2008

Pozuelo Antoni, F. «Las nuevas reducciones del Impuesto sobre Donaciones y Sucesiones». Revista de Contabilidad y tributación (comentarios y casos prácticos), Estudios Financieros núm. 172. 1997,

Secretaría de Estado de Hacienda Dirección General de Tributos Doctrina tributaria (Consultas) <http://petete.minhap.gob.es/Scripts/know3.exe/tributos/consulta/consulta.htm>