



Las aportaciones para pisos en construcción sin entregar permiten la deducción del IRPF

AÚN PUEDE DESGRAVARSE ESTE AÑO POR SU VIVIENDA



Quienes iniciaran la adquisición de un inmueble antes de 2013, pero aún no lo hayan recibido, pueden aplicarse la deducción por vivienda, si cumplen algunos requisitos.

José M. Camarero @jmcamarero

Aunque muchos ciudadanos hayan apurado hasta el día de Nochevieja para adquirir la vivienda en la se habían fijado hacía meses y así beneficiarse de la desgravación en el Impuesto de la Renta (IRPF), posiblemente parte de esos compradores no llegaron a completar la operación: las gestiones burocráticas, el abono de impuestos, los trámites notariales o los retrasos de las inmobiliarias son algunas de las razones por las que aún a día de hoy no tienen las llaves de sus viviendas. Si se encuentra ante esta situación, aún existe alguna posibilidad para beneficiarse de la legislación fiscal vigente hasta el año pasado en materia inmobiliaria. Si cumple determinados requisitos, podrá desgravarse el 15 por ciento de las cantidades destinadas a su vivienda, como gran parte de los españoles han hecho hasta ahora. Veamos cuáles son esas condiciones.

El Gobierno ha optado por eliminar por completo la deducción por vivienda, que hacía las delicias de millones de contribuyentes en sus Declaraciones (ver gráfico). Lo ha hecho con efectos del 1 de enero de 2013. Quienes adquieran un inmueble a partir de ahora, no tendrán derecho a esa bonificación. Quienes

la compraron antes del 31 de diciembre, sí. Y quienes iniciaron los trámites antes de Nochevieja, pero aún no han firmado las escrituras, depende. Porque existen condiciones muy estrictas.

LOS PISOS EN OBRAS SE BENEFICIAN CUATRO AÑOS

La desgravación sigue vigente a día de hoy para los contribuyentes que hayan iniciado la adquisición de un inmueble, aunque no hayan recibido las llaves todavía, siempre que se trate de una vivienda en construcción. «Si han satisfecho cantidades dinerarias a medida que avanza esa obra por varios conceptos, y aún lo

DESGRAVACIÓN POR VIVIENDA

TIPO
15%

CUANTÍA MÁXIMA
9.040 euros al año

PLAZO
Indefinido

siguen haciendo, la desgravación les pertenece», explica Paloma Fernández-España, asociada senior de Cuatrecasas Gonçalves-Pereira.

En este caso, los ciudadanos beneficiados por la medida deben saber que la ley les exige un plazo máximo en el que deben finalizar el proceso de compra de su vivienda en construcción. Disponen de cuatro años «a contar desde el inicio de la inversión», afirma Fernández-España. Si transcurre ese plazo sin que hayan adquirido formalmente el piso o casa, «deben regularizar la desgravación de la que se han beneficiado estos cuatro años por haber superado el plazo exigido», afirma.

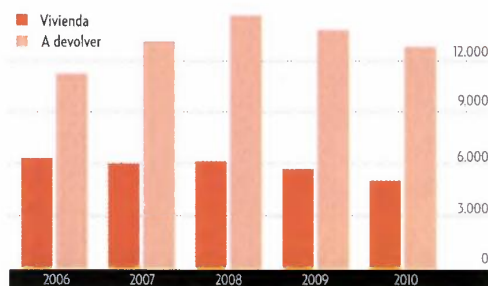
Para Andrés Manuel Díaz, experto de la Asociación Española de Asesores Fiscales (AEDAF), «independientemente de que la entrega sea efectiva en 2013, si se cumplen condiciones de pagos o de firma de documentos, la deducción puede estar vigente», explica. «Estas situaciones suelen darse cuando la vivienda es de nueva construcción», afirma este fiscalista.

DETERMINAR CON CLARIDAD EL MOMENTO DE LA ENTREGA

En el caso de la adquisición de un inmueble cuya construcción está fi-

La vivienda en la Declaración de la Renta

Cantidades deducidas por vivienda y resultado final del IRPF, en millones de euros. Fuente: AEAT.





DEDUCCIÓN PARA VIVIENDAS SIN ESCRITURA EN 2012



EN CONSTRUCCIÓN

Documento privado: Contrato de compraventa.
Aportaciones de dinero: pagos previos,
anticipos o reservas.



CONSTRUIDAS O DE SEGUNDA MANO

Entrega de llaves, aunque no se haya
escriturado.
No son válidos conceptos como la reserva.



CONCEPTOS QUE DAN DERECHO A LA DESGRAVACIÓN

Cuotas hipotecarias.
Amortizaciones parciales.
Reservas o anticipos.
Abono de impuestos (Transmisiones
Patrimoniales, Actos Jurídicos Documentados
e IVA).
Gastos de notaría, registros de propiedad o
agencia inmobiliaria.
Seguros de hogar con carácter obligatorio.

nalizada (como los de segunda mano, entre otros), es más complicado aprovechar la deducción. «La interpretación de la Agencia Tributaria indica que para tener derecho a la desgravación tiene que existir la entrega del bien vendido», explica Paloma Fernández-España. «Debería haberse producido la adquisición jurídica antes del 31 de diciembre, y eso implica la entrega de llaves o la

formalización de la escritura», aclara esta experta. Hacienda mantiene este criterio basándose en el Código Civil, cuyo artículo 1.642 determina que «se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador».

Quienes hayan realizado una reserva de una vivienda o hayan iniciado los trámites a finales de 2012, no podrán aplicarse la deducción si no han firmado las escrituras antes de esa fecha. «Si se aplican la desgravación en las próximas liquidaciones, asumirán un cierto riesgo ante Hacienda», afirma Fernández-España. Porque deberán justificar al fisco por qué se aplican ese beneficio aun no habiendo recibido la vivienda en 2012.

Otro de los cambios tributarios más significativos que ha entrado en vigor en 2013 ha sido la desaparición de la desgravación por cuentas vivienda, sin ningún tipo de beneficios para quienes ya tuvieran contratado un activo de este tipo hasta el año pasado. En este caso, la regulación es aún más compleja que la de la deducción por inversión en vivienda habitual.

Los contribuyentes que se desgravaran por cuenta vivienda, podrán hacerlo por última vez en la Decla-

ción que deberían presentar el próximo mes de mayo, tanto si han adquirido vivienda como si no. Si compraron un inmueble antes del pasado 31 de enero, además, podrán tener derecho a la deducción por vivienda.

POSIBILIDAD DE REGULARIZAR SIN SANCIONES

Y quienes no compraran casa, pero aún le quede algún año hasta com-

pletar los cuatro máximos establecidos por ley para beneficiarse de la deducción por cuenta vivienda, tienen dos posibilidades.

«Si no tienen intención de comprar vivienda en el periodo que les quede hasta completar esos cuatro años, pueden regularizar los beneficios fiscales que

se habían aplicado hasta ahora a través de la Declaración de este año, sin intereses de demora», explica Paloma Fernández-España.

En el caso de que tengan la intención de adquirir una vivienda, no tienen que devolver las cantidades deducidas hasta ahora. Podrán comprarla antes de que expiren los cuatro años legales, aunque el último ejercicio para beneficiarse de la deducción por esa cuenta es el de 2012. ■

87%
LA MAYOR
PARTE DE LAS
DEDUCCIONES
EN EL IRPF SON
POR VIVIENDA