

ASPECTOS LEGALES DE LA FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

David Carrión Morillo

Profesor de la Universidad Europea de Madrid.

Sumario: *I. Introducción.- II. Vivienda en propiedad. II.1 Vivienda habitual. II.1.1 Deducción por inversión en vivienda habitual. II.1.1.1 Concepto. II.1.1.2 Base y cuantía de la deducción. II.1.2 Deducción por cuenta ahorro-vivienda. II.1.3 Deducción por obras de adecuación de la vivienda para discapacitados. II.1.4 Régimen transitorio. II.2 Vivienda no habitual. II.2.1 Rendimientos de capital inmobiliario. II.2.1.1 Concepto. II.2.1.2 Rendimientos netos. II.2.1.3 Reducciones. II.2.2 Régimen especial de tributación: imputación de rentas inmobiliarias.- III. Un caso peculiar: la transmisión de la vivienda. III.1 Ganancias o pérdidas patrimoniales. III.2 Exención por reinversión en vivienda habitual.- IV. Consideraciones finales.*

ASPECTOS LEGALES DE LA FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Sumario: *I. Introducción.- II. Vivienda en propiedad. II.1 Vivienda habitual. II.1.1 Deducción por inversión en vivienda habitual. II.1.1.1 Concepto. II.1.1.2 Base y cuantía de la deducción. II.1.2 Deducción por cuenta ahorro-vivienda. II.1.3 Deducción por obras de adecuación de la vivienda para discapacitados. II.1.4 Régimen transitorio. II.2 Vivienda no habitual. II.2.1 Rendimientos de capital inmobiliario. II.2.1.1 Concepto. II.2.1.2 Rendimientos netos. II.2.1.3 Reducciones. II.2.2 Régimen especial de tributación: imputación de rentas inmobiliarias.- III. Un caso peculiar: la transmisión de la vivienda. III.1 Ganancias o pérdidas patrimoniales. III.2 Exención por reinversión en vivienda habitual.- IV. Consideraciones finales.*

Resumen: En los últimos años se ha producido un gran auge del mercado inmobiliario en España. El objetivo de este artículo es estudiar, de modo más bien sintético, cómo se regula la vivienda en la normativa del impuesto español más importante, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Para ello, se va a comentar la regulación impositiva de las posibilidades que ofrece la adquisición de viviendas por parte de los contribuyentes.

Palabras clave: transmisión, propiedad, vivienda, fiscalidad.

I. Introducción.

España ha asistido a uno de los mayores auges inmobiliarios de su historia en los últimos años. Muchos ciudadanos han adquirido en propiedad un número ingente de viviendas, y esto ha funcionado de tal modo, que como si se tratase de un dominó en el que cayó la primera pieza, o vivienda, han ido cayendo todas las demás detrás, empujadas unas por otras; se compraban viviendas, ya fuera con la intención de vivir en ellas, de arrendarlas o simplemente como lugar donde depositar el ahorro.

Dejando al margen otros factores que han influido para alcanzar este hito en la construcción en España como los bajos tipos de interés o la puesta a la venta de suelo por la

Administración para financiarse, ¿han sido importantes las medidas fiscales que se han adoptado para potenciarlo? ¿Ha contribuido la fiscalidad a potenciar el crecimiento de la construcción?

En este artículo, voy a tratar de realizar un pequeño bosquejo de cómo son gravadas las viviendas en el IRPF¹, que es el impuesto que más las afecta. Para ello, analizaré el tratamiento fiscal que el IRPF otorga a la vivienda, siendo sus normas fundamentales las siguientes:

- **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.
- **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.

II. Vivienda en propiedad.

Este es el punto clave de todo el artículo, puesto que se va a analizar la fiscalidad de los distintos casos a que puede dar lugar la vivienda en propiedad. Concretamente, se estudiarán sintéticamente la vivienda habitual y la vivienda no habitual.

II.1 Vivienda habitual.

Con carácter general, se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tiene el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzcan o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, cambio de empleo u otras análogas justificadas.

En cuanto a los motivos que exigen el cambio, debe entenderse que éste ha de venir avalado por circunstancias concurrentes que lo hagan exigible de manera necesaria, esto es, en cualquier caso, circunstancias ajenas a la mera voluntad del contribuyente. No obstante, la justificación podrá hacerse por cualquier medio de prueba admisible en Derecho, siendo la Administración Tributaria quien valorará las pruebas aportadas.

Si no se cumplen estas condiciones y abandonase la vivienda antes de 3 años, el contribuyente deberá devolver las cantidades indebidamente deducidas más intereses de demora.

¹ Impuesto sobre la renta de las personas físicas. La forma más habitual de encontrarlo es con sus siglas, IRPF, que es la forma en que aparece en el contenido de este artículo.

Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

II.1.1 Deducción por inversión en vivienda habitual.

Esta deducción tiene diversos supuestos, que han sido modificados en la última reforma de la Ley de IRPF. Por ello, se verán paso a paso a continuación.

II.1.1.1 Concepto.

Se distinguen en él la adquisición, rehabilitación, ampliación y construcción:

A) Se considera rehabilitación de vivienda las obras en la misma que cumplan los siguientes requisitos:

1) Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas, según los términos contenidos en el Real Decreto 801/2005.

2) Que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25% del valor de mercado que tuviera esa vivienda en el momento de su rehabilitación, o del 25% del precio de adquisición, en el caso de que ésta se hubiese efectuado durante los dos años previos a la rehabilitación.

Los gastos de rehabilitación incluyen los tributos que graven las obras y que sean pagados por el contribuyente.

B) Ampliación de vivienda, cuando se aumente la superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante cualquier época del año.

C) Construcción, cuando el contribuyente pague directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo inferior a cuatro años desde el inicio de la inversión. En esta definición se dan dos casos: construcción de vivienda en una parcela que pertenece al contribuyente y construcción de una vivienda nueva a través de una promotora.

El plazo puede ser superior a cuatro años por circunstancias excepcionales, pero la normativa hace distinción en estos supuestos, estableciendo dos casos diferentes:

a) Cuando el promotor se hallase en situación de concurso, que le impidiese entregar las viviendas o finalizar las obras de construcción antes de cumplir cuatro años, el plazo se ampliará en otros cuatro años.

b) Cuando concurren otras circunstancias excepcionales, que supongan que las obras no puedan finalizar antes de transcurrir el plazo de cuatro años desde que se iniciaron por

razones no imputables al contribuyente, éste podrá solicitar a la Agencia tributaria la ampliación del plazo.

La solicitud deberá presentarse en la Administración de Hacienda que corresponda al domicilio fiscal del contribuyente, antes de que transcurran los treinta días siguientes al incumplimiento del plazo, debiendo figurar en la misma los motivos que han provocado el incumplimiento del plazo y el tiempo necesario para terminar las obras de construcción, que no podrá superar nunca los cuatro años. El Administrador de la Agencia Tributaria, tras analizar los justificantes y la documentación aportada, decidirá sobre si procede la ampliación y sobre el plazo de la misma, en su caso. Si transcurridos tres meses desde que se presentó la documentación, el contribuyente no recibe contestación de la Agencia Tributaria, se entenderá su solicitud desestimada.

Si no cumplen estas condiciones, la promotora deberá indemnizar al contribuyente y éste deberá devolver las cantidades indebidamente deducidas más intereses de demora.

II.1.1.2 Base y cuantía de la deducción.

Será el total de las cantidades satisfechas en el ejercicio por la adquisición o rehabilitación de vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, incluidos todos los gastos que hayan corrido a cargo del adquirente, incluidos los impuestos.

Esta deducción tiene un límite de 9.015 euros anuales, independientemente de que haya sido adquirida con financiación propia o ajena. El porcentaje de la deducción es de un 15% de las cantidades invertidas anualmente en la adquisición de la vivienda, existiendo dos tramos de deducción en los que se reparte el porcentaje citado del siguiente modo:

- a) El tramo estatal, un 10,05%. Esta deducción se aplicará sobre la cuota íntegra estatal
- b) El tramo autonómico, con carácter general, un 4,95%, en tanto las CC.AA.² no aprueben otro. Aplicándose esta deducción sobre la cuota íntegra autonómica.

II.1.2 Deducción por cuenta ahorro-vivienda.

La deducción por inversión en vivienda habitual también se puede aplicar por las cantidades que se depositen en cualquier entidad de crédito. Esta deducción está incorporada en el ámbito de la deducción establecida con carácter general por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual; es decir, la deducción es del 15% de las cantidades depositadas (parte estatal y autonómica, con los mismos porcentajes ya reseñados antes) y la base máxima de la

² Comunidades autónomas. Es una realidad indiscutible que, desde hace tiempo, sólo aparece en cualquier documento con sus siglas, CC.AA.

deducción es la ya señalada de 9015 euros. Los principales requisitos de formalización y disposición de estas cuentas vivienda vienen establecidos en el Reglamento de IRPF, siendo los siguientes:

1) Se considerará que se han destinado a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente las cantidades que se depositen en Entidades de Crédito, en cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición, siempre que los saldos de las mismas se destinen exclusivamente a la primera adquisición de la vivienda habitual del contribuyente.

2) Se perderá el derecho a la deducción:

a) Cuando el contribuyente disponga de cantidades depositadas en la cuenta vivienda para fines diferentes de la primera adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual. En caso de disposición parcial se entenderá que las cantidades dispuestas son las primeras depositadas.

b) Cuando transcurran cuatro años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya adquirido o rehabilitado la vivienda. Habría que devolver el importe más intereses de demora.

3) Cada contribuyente sólo podrá mantener una cuenta vivienda.

4) Las cuentas vivienda deberán identificarse separadamente en la declaración del impuesto, consignando, al menos, los siguientes datos: entidad donde se ha abierto la cuenta, sucursal y número de cuenta.

II.1.3 Deducción por obras de adecuación de la vivienda para discapacitados.

También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes discapacitados, sean propietarios, arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios, que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la vivienda, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública (escaleras, ascensores, pasillos, portales), con las siguientes especialidades:

1) Las obras e instalaciones de adecuación deberán ser certificadas por la Administración competente (el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales o el órgano competente de las CC.AA. en materia de valoración de minusvalías) como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad.

2) La base de esta deducción tiene como límite los 12.020 euros anuales.

3) El porcentaje de deducción será del 20%; 13,40% para el tramo estatal y 6,60% para el tramo autonómico (en tanto las CC.AA. no aprueben otro), con independencia de usar financiación propia o ajena.

4) Hay que destacar, como novedad, la extensión de la deducción a los contribuyentes que sean copropietarios del inmueble en el que se encuentra la vivienda, cuando se trate de

obras de modificación de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso entre la finca y la vía pública, así como las que sirvan para la aplicación de dispositivos electrónicos que acaben con las barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad.

II.1.4 Régimen transitorio.

Al haber suprimido los porcentajes de deducción incrementados por financiación ajena, la nueva Ley de IRPF prevé compensar fiscalmente, a través del procedimiento y condiciones que se fijen en la LPGE³, a aquellos contribuyentes que se hayan visto desfavorecidos con tal regulación, siempre y cuando hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad al 20 de enero de 2006.

II.2 Vivienda no habitual.

El contribuyente tiene, básicamente, dos opciones con su vivienda no habitual. La primera, sería alquilarla y cobrar, a cambio de ello, una renta, que sería renta o rendimiento de capital inmobiliario; la segunda, sería disfrutar personalmente de ella, siendo imputada, en este caso, una renta ficticia por la Administración tributaria.

II.2.1 Rendimientos de capital inmobiliario.

Para conseguir una mayor claridad expositiva es más adecuado desglosar varios puntos de este tema.

II.2.1.1 Concepto.

Tienen la consideración de rendimientos o rentas de capital inmobiliario todos los que se deriven:

- 1) Del arrendamiento de inmuebles rústicos o urbanos.
- 2) De la constitución o cesión de derechos reales (usufructo, uso...).

Por ello, para la obtención de rendimientos de capital inmobiliario es necesario ser el titular de los bienes inmuebles, rústicos o urbanos, o el titular de los derechos reales que recaigan sobre los bienes inmuebles, además de no estar afecto el bien a una actividad económica.

II.2.1.2 Rendimientos netos.

Son resultado de restar los gastos deducibles a los ingresos íntegros. La suma de intereses de financiación y la de gastos de reparación y conservación no puede superar el

³ Ley de Presupuestos Generales del Estado. Es aprobada anualmente.

rendimiento íntegro para cada inmueble, pero con el resto de gastos si es posible obtener un rendimiento neto inferior a cero.

Se computa como rendimiento íntegro del capital inmobiliario el importe que perciba el titular del bien inmueble, o del derecho real, proveniente del arrendatario del inmueble, o del adquirente o cesionario de derechos, excluyendo el IVA⁴ e incluyendo, en su caso, los bienes cedidos con el inmueble.

Tienen la consideración fiscal de gastos deducibles todos los gastos necesarios para la obtención de los ingresos, así como el importe del deterioro sufrido por el uso o transcurso del tiempo en los bienes y derechos de los que procedan tales rendimientos. Los más importantes son los siguientes:

- a) Tributos y recargos no estatales.
- b) Servicios personales (gastos de administración, vigilancia, portería y similares).
- c) Los gastos ocasionados por la formalización del arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución de derechos reales y los de defensa jurídica.
- d) Los saldos de dudoso cobro (principalmente, cuando el arrendatario –deudor– se encuentre en situación de concurso).
- e) Los gastos de conservación y reparación, bien los que se realicen con el fin de mantener el uso normal de los bienes materiales o, por el contrario, los que se efectúen para sustituir elementos como ascensor, calefacción, fontanería, etc.
- f) El importe de las primas de contratos de seguro de responsabilidad civil (incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga).
- g) Las cantidades destinadas a servicios o suministros (gastos de comunidad).
- h) Los intereses y los demás gastos de financiación de capitales ajenos invertidos en la adquisición del bien.
- i) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y los demás bienes muebles cedidos con él, siempre que respondan a su depreciación efectiva. El inmueble se amortiza como resultado de aplicar el 3% del valor catastral, sin incluir el suelo, o bien del coste de adquisición satisfecho, si éste fuera mayor. En el caso de bienes de naturaleza mobiliaria cedidos conjuntamente con el inmueble, se amortizan según tablas oficiales de amortización. Por último, los derechos reales de uso o disfrute se amortizan al 3% del coste de adquisición, como regla general.

II.2.1.3 Reducciones.

Existen dos tipos generales:

⁴ Impuesto sobre el Valor Añadido. Este es un impuesto indirecto, que se liquida según su propia normativa.

1) Reducción del 50% del rendimiento neto a practicar por los arrendadores de bienes inmuebles cuyos arrendatarios destinen a vivienda. En el caso de que el arrendatario sea un joven mayor de 18 años y menor de 35, cuyos rendimientos netos del trabajo y de actividades económicas superen el IPREM⁵, que actualmente es 6.988,80 euros, la reducción será del 100%.

2) Reducción del 40% para rentas con un periodo de generación superior a dos años o rendimientos irregulares.

II.2.2 Régimen especial de tributación: imputación de rentas inmobiliarias.

La renta imputada es una renta ficticia con la que el legislador trata de gravar la mayor capacidad económica que la titularidad de otros bienes inmuebles distintos de la vivienda habitual pone de manifiesto. Se imputará la cantidad que resulte de aplicar un 2% del valor catastral, con carácter general, o un 1,1% si el valor catastral está revisado. No se puede deducir ningún gasto. Este régimen se aplica sobre dos tipos de bienes:

1) Los bienes inmuebles urbanos, excluyéndose la vivienda habitual y los bienes inmuebles urbanos que estén afectos a actividades económicas, que estén en construcción o no sean susceptibles de uso por razones urbanísticas y los que estén arrendados.

2) Los bienes inmuebles rústicos que tengan construcciones que no resulten indispensables para explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, y no estén afectos a actividades económicas ni generen rendimientos de capital.

La imputación de la renta inmobiliaria se determinará proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo.

III. Un caso peculiar: la transmisión de la vivienda.

En el caso de que el contribuyente decida transmitir la vivienda, va a tener distinta tributación, dependiendo de varias circunstancias que pueden producirse en los casos concretos. Indudablemente, la transmisión implica una ganancia patrimonial (sólo excepcionalmente se pueden dar casos que suponga una pérdida patrimonial), pero hay que conocer si se reinvierte

⁵ El jueves, 1 de Julio de 2004, entró en vigor el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Este indicador se utiliza a partir de esta fecha como referencia del nivel de renta que sirve para determinar la cuantía de determinadas prestaciones o para acceder a determinados beneficios o servicios públicos.

esa ganancia, cómo se lleva a cabo, si era una vivienda habitual o no... Todo ello, se puede reducir a dos puntos: las ganancias o pérdidas patrimoniales y la exención por reinversión.

III.1 Ganancias o pérdidas patrimoniales.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales se definen como las variaciones en el valor del patrimonio del sujeto pasivo que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición del mismo. Su importe se determina por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición de los elementos patrimoniales.

El valor de transmisión está formado por el importe real de la enajenación, minorado por los gastos y tributos inherentes a la operación, siempre y cuando sean satisfechos por el transmitente. El importe real de la enajenación nunca puede ser inferior al valor de mercado; si lo fuese, se tomaría como valor real el valor de mercado del bien.

El valor de adquisición está formado por el importe real de la adquisición, incrementado por los gastos y tributos inherentes a la operación, siempre y cuando sean satisfechos por el adquirente, y por el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en el bien adquirido. A este valor se aplicarán los coeficientes de actualización que se publican anualmente en la LPGE.

III.2 Exención por reinversión en vivienda habitual.

Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición o rehabilitación de una nueva vivienda habitual.

Si para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará como importe total obtenido el resultado de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un periodo no superior a 2 años.

Se entenderá que la reinversión se efectúa dentro del plazo cuando la venta se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

Cuando la inversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del IRPF del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

IV. Consideraciones finales.

La fiscalidad de la vivienda está regulada, como se ha visto, fundamentalmente en la Ley y el Reglamento de IRPF. Esto no basta. La multiplicidad y la dificultad de los casos que pueden producirse en la realidad diaria convierte en imprescindible una profundización y una aclaración en muchas ocasiones, que se canalizan habitualmente vía consultas tributarias a la Dirección General de Tributos, pero que excede los límites establecidos para este artículo.

Además, con un mercado de la vivienda que está transformándose continuamente, se puede prever que en un futuro próximo su fiscalidad va a sufrir algunas variaciones. Por todo ello, conviene no perder detalle de tan apasionante tema económico y jurídico.

DAVID CARRIÓN MORILLO es Doctor en Derecho por la Universidad San Pablo-CEU (Sobresaliente Cum Laude por unanimidad). Licenciado en Derecho por la Universidad Complutense de Madrid. Abogado en Ejercicio, posee una dilatada y prolija experiencia como Asesor financiero y tributario de pequeñas y medianas empresas. Como docente universitario, ha sido profesor de Régimen Fiscal, Economía Política y Hacienda Pública en la Universidad Alfonso X el Sabio y, desde el año 2005, de Derecho Financiero y Tributario y Fiscalidad de la Empresa en la Universidad Europea de Madrid. Actualmente, junto a la docencia reseñada, es coordinador del Master Oficial en Práctica Jurídica Empresarial. Autor de varias publicaciones, es Investigador asociado del Instituto para el Fomento de la Investigación Económica (Instituto FIEC).