

# Los beneficios fiscales de la vivienda habitual en el IRPF

# Los beneficios fiscales de la vivienda habitual en el IRPF

Pilar Álvarez Barbeito

## Los beneficios fiscales de la vivienda habitual en el IRPF

Cualquier forma de reproducción, distribución, comunicación pública o transformación de esta obra solo puede ser realizada con la autorización de sus titulares, salvo excepción prevista por la ley. Dirijase a CEDRO (Centro Español de Derechos Reprográficos, [www.cedro.org](http://www.cedro.org)) si necesita fotocopiar o escanear algún fragmento de esta obra.

No está permitida la reproducción total o parcial de este libro, ni su tratamiento informático, ni la transmisión de ninguna forma o por cualquier medio, ya sea electrónico, mecánico, por fotocopia, por registro u otros métodos, sin el permiso previo y por escrito de los titulares del Copyright.

*QR code* es una marca registrada por Denso Wave, inc.

DERECHOS RESERVADOS 2011, respecto a la primera edición en español, por

© Netbiblo, S. L.

**netbiblo**

[www.netbiblo.com](http://www.netbiblo.com)

NETBIBLO, S. L.

C/. Rafael Alberti, 6 bajo izq.

Sta. Cristina 15172 Oleiros (La Coruña) – Spain

Tlf: +34 981 91 55 00 • Fax: +34 981 91 55 11

[www.netbiblo.com](http://www.netbiblo.com)

Miembro del Foro Europeo de Editores

ISBN: 978-84-9745-874-0

Depósito Legal: C-911-2011

Directora Editorial: Cristina Seco López

Editora: Lorena Bello

Producción Editorial: Gesbiblo, S. L.

Impreso en España – Printed in Spain

## La autora

### **Pilar Álvarez Barbeito**

Es actualmente Profesora Titular de Derecho Financiero y Tributario en la Universidade da Coruña, así como Profesora Visitante, desde 1998, en el “Instituto Superior da Maia” (Oporto-Portugal). Es autora de diferentes monografías entre las que cabe destacar *Los rendimientos del capital mobiliario en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, merecedora del Premio del Instituto de Estudios Fiscales 1997, así como de diferentes artículos doctrinales publicados en revistas especializadas, algunos de los cuales han sido premiados por el Centro de Estudios Financieros.

## Resumen Ejecutivo

La vivienda habitual constituye el objeto de múltiples beneficios fiscales entre los que han de destacarse, sin duda, aquellos que se han ubicado en el contexto del IRPF. Al análisis de los mismos se ha dedicado este estudio, incidiendo de manera especial en las relevantes novedades que en torno a esta cuestión se han producido como consecuencia de la entrada en vigor de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2011.

En ese sentido, y en relación con el tema objeto de esta monografía, la modificación del régimen jurídico de la deducción por inversión en vivienda habitual constituye, sin duda, el aspecto más destacado de la citada Ley, por lo que a su estudio se dedica una parte importante del trabajo. No en vano se trata de un beneficio fiscal al que tradicionalmente se atribuyó una gran relevancia, tanto desde un punto de vista cuantitativo como cualitativo, importancia que ahora ha de relativizarse.

Es sabido que la anterior regulación de la deducción por inversión en vivienda habitual otorgaba un tratamiento fiscal privilegiado a los propietarios de esos inmuebles y ello, tanto frente a los inversores en otro tipo de activos, como respecto de los sujetos que accedían a su vivienda habitual utilizando otras vías, como por ejemplo el arrendamiento. Esos son, precisamente, algunos de los argumentos esgrimidos para llevar a cabo no sólo la apuntada modificación normativa, sino también la de otros beneficios fiscales como los arbitrados para fomentar el alquiler de vivienda y, a la postre, contribuir también con ello a reducir el número de inmuebles vacíos que existen en nuestro país.

Estos son algunos de los aspectos que se abordan con detalle en esta monografía, en la que la autora aúna el estudio de la vigente regulación de los diferentes beneficios fiscales que la LIRPF arbitra en torno a la vivienda habitual con la inserción, respecto de cada uno de ellos, de la más reciente doctrina administrativa y jurisprudencial, extremo que contribuye a dotar a la obra de un indiscutible enfoque y utilidad práctica.

# Contenido

## Capítulo I

<b>Consideraciones generales .....</b>	<b>15</b>
--	-----------

## Capítulo II

### **La vivienda habitual: Concepto y características**

1. Requisitos objetivos.....	22
2. Requisitos temporales .....	25
2.A. Período de utilización.....	26
2.A.1. Regla general .....	26
2.A.2. Excepciones.....	28
2.B. Plazo para su ocupación .....	35
2.B.1. Regla general .....	35
2.B.2. Excepción .....	37
3. Requisitos subjetivos.....	38
4. Requisitos territoriales o espaciales.....	44

## Capítulo III

### Incentivos fiscales de la vivienda habitual en el IRPF

1. Consideraciones generales.....	51
2. Deducción por inversión en vivienda habitual.....	52
2.A. Supuestos en los que procede la deducción y cómputo de la base para su aplicación en cada uno de ellos.....	52
2.A.1. La adquisición de vivienda habitual.....	53
a) Significado del término "adquisición" .....	53
b) La base de la deducción en los supuestos de "adquisición" de vivienda habitual.....	60
2.A.2. Supuestos asimilados a la adquisición de vivienda habitual .....	63
a) La construcción de la vivienda habitual.....	63
b) Ampliación de vivienda.....	66
c) Cantidades a computar en la base de la deducción en supuestos de construcción y ampliación de vivienda.....	68
2.A.3. La rehabilitación de vivienda habitual.....	69
a) El concepto de rehabilitación.....	69
b) Cantidades a computar en la base de la deducción por rehabilitación.....	73
2.A.4. Obras de adecuación de la vivienda por razones de minusvalía.....	75
a) Consideraciones generales.....	75
b) Objeto y finalidad de la inversión.....	75
c) Aspectos subjetivos .....	76
d) Base de la deducción en los casos de obras de adecuación de la vivienda por razones de minusvalía.....	79
2.A.5. Cuentas de ahorro vivienda.....	81
a) Condiciones para la deducción.....	81
b) Base de la deducción en supuestos de cuentas ahorro vivienda .....	88
2.B. Supuestos excluidos de la deducción por inversión en vivienda habitual.....	89
2.B.1. Gastos de conservación y reparación .....	89
2.B.2. Mejoras: Presupuesto para aplicar una deducción diferente a efectos del IRPF .....	90
2.B.3. Adquisición de elementos anexos a la vivienda .....	93

2.C. Aspectos comunes relativos a la cuantificación del importe de la deducción.....	94
2.C.1. La relevancia de la base imponible del contribuyente a efectos de la práctica de la deducción.....	94
2.C.2. La base máxima de la deducción.....	99
2.C.3. Límites a la deducción. Especial referencia a la situación patrimonial del contribuyente.....	101
2.C.4. Porcentajes de deducción.....	104
2.D. Aspectos subjetivos de la deducción.....	105
3. Beneficios previstos en casos de adquisición o rehabilitación de vivienda habitual con financiación ajena.....	108
3.A. Reducciones sobre la retención de las rentas del trabajo.....	108
3.B. Deducciones previstas para sujetos obligados a realizar pagos fraccionados.....	110
4. Exención por reinversión en vivienda habitual.....	111
4.A. El concepto de vivienda habitual a efectos de la exención.....	112
4.B. El concepto de reinversión a efectos de la práctica de la exención.....	115
4.C. Condiciones de carácter subjetivo.....	118
4.D. La exención desde una perspectiva territorial.....	118
4.E. Plazo para efectuar la reinversión.....	119
4.F. Condiciones relativas al importe de la reinversión.....	121
4.G. Incumplimiento de las condiciones previstas para aplicar la exención.....	126
4.H. Consecuencias derivadas de la coexistencia entre la exención por reinversión y la deducción por inversión en vivienda habitual.....	126
5. Exención por la transmisión de la vivienda habitual sin necesidad de reinversión: Mayores y dependientes.....	129
6. Beneficios por disposición de la vivienda habitual para asistir las necesidades de mayores y dependientes.....	135
7. Beneficios fiscales al alquiler de vivienda.....	140
7.A. Fiscalidad para el inquilino.....	142
7.B. Fiscalidad para el arrendador.....	145
7.C. Fiscalidad del subarrendamiento de la vivienda habitual.....	151
7.D. Los contratos de arrendamiento con opción de compra.....	152
7.E. Una breve referencia a las SOCIMIS.....	157

8. La vivienda vacía. Medidas fiscales para promover su incorporación al mercado de alquiler.....	159
8.A. El concepto de "vivienda desocupada" .....	160
8.B. Imputación de rentas inmobiliarias.....	164
8.C. Medidas alternativas sobre rentas "reales" .....	170
8.D. Breve referencia a las medidas no fiscales para evitar la desocupación de las viviendas.....	173
9. Fiscalidad de las ayudas públicas a la adquisición o alquiler de vivienda habitual.....	176
<b>Bibliografía.....</b>	<b>183</b>