

PREGUNTAS FRECUENTES

NUEVA DEDUCCIÓN DE LA CUOTA ÍNTEGRA ESTATAL DEL IRPF POR OBRAS DE MEJORA EN LA VIVIENDA HABITUAL.

(Documento de 25.02.11, incluido en la web de la AEAT –www.agenciatributaria.es- con fecha 2.03.11, dentro del apartado “Novedades en la Aplicación de los Tributos”)

* * *

1.- ¿La nueva deducción afecta a la declaración de la renta de 2010 que debe presentarse en 2011?

Sí, ya que resulta aplicable respecto de las **cantidades satisfechas desde el 14 de abril de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2012** por obras realizadas en dicho período en la vivienda habitual del contribuyente o en el edificio en que ésta se encuentre.

2.- Un contribuyente satisface mediante transferencia bancaria 4.000 euros por las obras de mejora en su vivienda habitual en septiembre de 2010. ¿Puede aplicar la deducción por dichas obras, y en su caso con qué límites?

La posibilidad de aplicar la deducción depende, además de **haber efectuado las obras** a que se refiere la Ley, en el periodo señalado y de **haberlas satisfecho** con los **medios de pago establecidos**, de la cuantía de la base imponible del contribuyente en el periodo impositivo en que se realicen las obras. Sólo es aplicable la deducción **si su base imponible de 2010 es inferior a 53.007,02 euros**.

Los límites aplicables a la base de deducción (importe satisfecho por las obras) son de dos tipos:

Por declaración

- a) Cuando la base imponible sea igual o inferior a 33.007,20 euros: 4.000 euros.
- b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 33.007,20 euros y 53.007,20 euros: 4.000 euros menos el resultado de multiplicar por 0,2 la diferencia entre la base imponible y 33.007,20 euros.

Por vivienda

Son 12.000 euros. Es decir, entre el 14 de abril de 2010 y 31 de diciembre de 2012, la base acumulada de deducción no puede exceder de 12.000 euros.

3.- Un contribuyente, cuya base imponible general es 40.000 euros y su base del ahorro 15.000 euros en 2010, efectúa las obras de mejora en su vivienda habitual en dicho periodo y las paga con cheque nominativo.

¿Puede aplicar la deducción en 2010?

No. Su base imponible total asciende a $40.000 + 15.000 = 55.000$ euros, cantidad que excede del límite de 53.007,02 euros señalado en la Ley.

Si en 2011 la base imponible total del mismo contribuyente fuera 40.000 euros, podría en dicho ejercicio aplicarse la deducción por las obras efectuadas en 2010?

No. Si en el ejercicio en que se efectúan las obras la base imponible supera el límite establecido, no es posible deducir por esas mismas obras en los periodos impositivos siguientes aunque en estos la base imponible esté dentro del límite legal.

No obstante si en 2011 o 2012, se efectuaran otras obras, y además la base imponible del contribuyente estuviera dentro del límite legal establecido, sí podría aplicar la deducción con los requisitos y límites que se regulan en la normativa.

4.- Un contribuyente, con base imponible en 2010 de 35.000 euros satisface por obras de mejora en su vivienda habitual en mayo de dicho ejercicio 3.500 euros. ¿Cuál es la deducción aplicable?

Suponiendo que cumple con los requisitos objetivos de la deducción, el importe de la deducción aplicable en 2010 será el 10% de la base de deducción, es decir las cantidades satisfechas: 3.500 euros, con los siguientes límites:

Límite por declaración:

Como la base imponible está comprendida entre 33.007,20 euros y 53.007,20 euros el límite es: $4.000 - 0,2 * (35.000 - 33.007,20) = 3.601$ euros.

Deducción aplicable:

$3.500 * 10\% = 350$ euros, ya que la deducción se aplica sobre la base de deducción la cual en este caso ha sido 3.500 euros y no excede del límite legal por declaración que es de 3.601 euros, y tampoco del acumulado por vivienda que son 12.000 euros.

5.- En el caso de que el contribuyente del ejemplo anterior hubiera satisfecho en mayo de 2010 por las obras de sustitución de la instalación del gas de su vivienda habitual 4.500 euros. ¿Cuál sería el importe de la deducción aplicable?

Suponiendo que cumple con los requisitos objetivos de la deducción, el importe de la deducción aplicable en 2010 será el 10% de la base de deducción, es decir las cantidades satisfechas: 4.500 euros, con los siguientes límites:

Límite por declaración, como en el ejemplo anterior 3.601 euros.

Límite acumulado por vivienda: 12.000 euros.

Deducción aplicable: $3.601 * 10\% = 360$ euros

El resto de las cantidades satisfechas por la mejora en 2010 ($4.500 - 3.601 = 899$ euros) podrá deducirse en los cuatro ejercicios siguientes con los mismos límites. Debe tenerse en cuenta que el límite anteriormente indicado será único para el conjunto de cantidades con derecho a la deducción, deduciéndose en primer lugar las cantidades correspondientes a años anteriores.

6.- El mismo contribuyente del ejemplo anterior satisface en 2011 por obras en la instalación de electricidad de 3.800 euros. Su base imponible de 2011 sigue siendo de 35.000 euros.

Deducciones aplicables en 2011.

Suponiendo que cumple con los requisitos objetivos de la deducción, el importe de la deducción aplicable en 2011 será el 10% de la base de deducción, es decir las cantidades satisfechas: 3.800 euros, con los siguientes límites:

Límite por declaración, como en el ejemplo anterior 3.601 euros.

Límite acumulado por vivienda: 12.000 euros. (En este caso el total acumulado por las obras en la misma vivienda por el mismo contribuyente entre 2010 y 2011 asciende a $4.500 + 3.800 = 8.300$ euros.)

Deducción pendiente del año anterior: $899 * 0,10 = 89,9$ euros

Límite de base de deducción aplicable en 2011: $3.601 - 899 = 2.702$ euros.

Deducción correspondiente a 2011: $2.702 * 10\% = 270,2$ euros.

Total deducción a declarar en 2011: $89,9 + 270,2 = 360,1$ euros.

Resto de base de deducción deducible en los cuatro años siguientes procedente de las obras efectuadas en 2011: $3.800 - 2.702 = 1.098$ euros.

7.- Si un contribuyente con bases imponibles en 2011 y 2012 de 35.000 euros cada año, acuerda con el profesional que ejecuta una obra en su vivienda habitual en julio de 2011, por importe total de 10.000 euros, efectuar un pago en 2011 de 5.000 euros y otro en 2012 de los 5.000 euros restantes. ¿Cómo se aplica la deducción por dicha obra en cada uno de los años?

La base de deducción por la **obra ejecutada** en 2011 será **el importe satisfecho en cada ejercicio**, aplicando en cada uno de ellos el límite por declaración.

Deducción de 2011:

Importe pagado en 2011: 5.000 euros, por obra ejecutada en 2011.

Límite por declaración, como en el ejemplo anterior 3.601 euros.

Límite acumulado por vivienda: 12.000 euros. (En este caso el total acumulado por las obras en la misma vivienda por el mismo contribuyente asciende a 10.000 euros.)

Deducción correspondiente a 2011: $3.601 * 10\% = 360,1$ euros.

Resto aplicable en los cuatro años siguientes a 2011: $(5.000-3.601= 1.399$ euros)

Deducción de 2012:

Importe pagado en 2012 por obra ejecutada en 2011

Deducción pendiente del año anterior: $1.399 * 10\% = 139,9$ euros.

Límite de base de deducción aplicable en 2012: $3.601- 1.399 = 2.202$ euros.

Deducción correspondiente a 2012: $2.202 * 10\% = 220,2$ euros.

Total deducción a declarar en 2012: $139,9+220,2 = 360,1$ euros.

Resto de base de deducción deducible en los cuatro años siguientes a 2012 procedente de los pagos efectuados en 2012 por la obra ejecutada en 2011: $5.000-2.202 = 2.798$ euros.

8.- Tres hermanos (A, B y C) son copropietarios de una vivienda habitual heredada de sus padres a partes iguales. En 2010 los hermanos A, B y C cuyas bases imponibles son de 25.000, 35.000 y 60.000 euros, respectivamente, satisfacen por obras de mejora en la vivienda 15.000 euros en total. Pagan las obras según su porcentaje de participación en la titularidad de la vivienda es decir cada uno satisface 5.000 euros. Importe de la deducción aplicable a cada copropietario.

La concurrencia de varios propietarios con derecho a la práctica de la deducción respecto a una misma vivienda, supone que el límite acumulado por vivienda en todos los periodos impositivos, de 12.000 euros, debe distribuirse entre los copropietarios, con derecho a deducción, en función de su porcentaje de propiedad en el inmueble.

En este caso el **copropietario C** tiene una base imponible en 2010 superior a 53.007,02 euros, luego **no tiene derecho** a deducción por los 5.000 euros satisfechos en las obras.

Por ello el límite acumulado de deducción por vivienda de 12.000 euros sólo afecta a los dos copropietarios A y B, que son los que tienen derecho a la deducción.

De este modo el **límite acumulado por vivienda aplicable a cada uno** de los dos hermanos A y B, será $12.000/2=$ **6.000 euros**.

Deducción de A (BI: 25.000 euros):

Importe pagado por A: 5.000 euros

Límite por declaración: 4.000 euros.

Límite acumulado por vivienda: 6.000 euros.

Porcentaje aplicable en 2010: $4.000 * 10\% = 400$ euros.

Resto ($5.000-4.000=1.000$ euros) de base de deducción aplicable en los cuatro ejercicios siguientes con los mismos límites.

Deducción de B (BI: 35.000 euros):

Importe pagado por B: 5.000 euros

Límite por declaración: $4.000 - 0,2*(35.000-33.007,20)= 3.601$ euros.

Límite acumulado por vivienda: 6.000 euros.

Porcentaje aplicable en 2010: $3.601 * 10\% = 360$ euros.

Resto ($5.000-3.601= 1.399$ euros) de base de deducción aplicable en los cuatro ejercicios siguientes con los mismos límites.

C tenía una base imponible de 60.000 euros, (mayor que 53.007,2 euros) por lo que **no tiene derecho a esta deducción** a pesar de que haya pagado 5.000 euros de la obra.

9.- El mismo ejemplo anterior en el que, la obra por mejora asciende en total a 15.000 euros, y cada hermano es propietario de un tercio de la vivienda, pero, en este caso, A satisface 7.000 euros y entre B y C el resto, es decir, B: 4.000 euros y C: 4.000 euros. ¿Cuál sería el importe de la deducción aplicable a cada copropietario?

En este caso la **base de deducción de cada copropietario es la efectivamente satisfecha que corresponda a su porcentaje de participación** en la vivienda.

Ello supone que en el **caso del copropietario A** que ha satisfecho cantidades (7.000 euros) que suponen más de un tercio del importe total ($15.000/3= 5.000$), sólo puede aplicar como base de deducción 5.000 euros que es el importe correspondiente a su porcentaje de participación en la misma (un tercio).

Deducción de A:

Importe pagado por A: 7.000 euros

Importe por el que tiene derecho a deducción A, y respecto al que se aplican los límites: 5.000 euros (su porcentaje de participación en la vivienda habitual).

Límite por declaración: 4.000 euros.

Límite acumulado por vivienda: 6.000 euros.

Porcentaje aplicable en 2010: $4.000 * 10\% = 400$ euros.

Resto ($5.000-4.000=1.000$ euros) de base de deducción aplicable en los cuatro ejercicios siguientes con los mismos límites.

Deducción de B:

Importe pagado por B: 4.000 euros

Límite por declaración: $4.000 - 0,2*(35.000-33.007,20)= 3.601$ euros.

Porcentaje aplicable en 2010: $3.601 * 10\% = 360$ euros.

Resto ($4.000-3.601= 399$ euros) de base de deducción aplicable en los cuatro ejercicios siguientes con los mismos límites.

Del mismo modo, en el caso de cantidades satisfechas con cargo a la **sociedad de gananciales** por un matrimonio en el régimen de sociedad legal de gananciales, se atribuyen a cada cónyuge al 50 por 100 (su participación en la sociedad de gananciales).

10.- Si las obras se realizan en un edificio del que el contribuyente es copropietario y las facturas de las obras se emiten a nombre de la comunidad de propietarios. ¿Constituyen documento de prueba válido a efectos de acreditar la deducción aplicada?

El contribuyente debe poder acreditar que ha satisfecho los pagos por las obras de mejora realizadas en su vivienda habitual. El artículo 106.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, dispone que los gastos deducibles y las deducciones que se practiquen, cuando estén originados por operaciones realizadas por empresarios o profesionales, deberán justificarse, de forma prioritaria, mediante la factura entregada por el empresario o profesional... o mediante el documento sustitutivo emitido con ocasión de su realización que cumplan en ambos supuestos los requisitos señalados en la normativa tributaria.

Si en la factura se identifica a la comunidad de propietarios como destinataria final, el contribuyente podrá justificar la inversión y gasto realizado mediante los recibos emitidos por la comunidad en los que se le exija el pago de las cantidades que proporcionalmente le correspondan, los documentos acreditativos del pago de las mismas, los documentos justificativos de las obras realizadas y demás medios de prueba admitidos en Derecho.

* * *