

La nueva deducción por rehabilitación de la vivienda habitual

La nueva deducción en el IRPF por obras de mejora en la vivienda habitual será aplicable para las obras realizadas entre el 14 de abril de 2010 y el 31 de diciembre de 2012

En plena zozobra económica, ha sido aprobado y publicado el **Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo** (en adelante: RDL).

Este RDL intenta ayudar a la recuperación de la economía e introduce una serie de novedades fiscales entre las que destaca la nueva deducción por rehabilitación de la vivienda habitual que creemos que son de interés general para los expertos contables y tributarios:

A) La nueva deducción en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por obras de mejora en la vivienda habitual se establece como una **deducción temporal** pues será aplicable para las obras realizadas entre el 14 de abril de 2010 y el 31 de diciembre de 2012. Entendemos que el Gobierno confía en la plena recuperación económica para el ejercicio 2013, pues de otra forma no se entiende esta limitación temporal.

B) No se podrán aprovechar todos los contribuyente; es decir, **no es una deducción general para todo el mundo** sino que sólo es aplicable a los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 53.007,20 euros anuales, con lo cual –y por 400 euros– se quedan fuera los contribuyentes con rentas entre 53.007,20 y 53.407,20 que es el último tramo de aplicación de la escala de gravamen del IRPF; medida que tampoco se entiende, siendo más lógico que se hubiera limitado a esta última cantidad.

C) **La cuantía de la deducción es el 10% de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 6/2010 hasta el 31 de diciembre de 2012** por las obras realizadas durante dicho período en la vivienda habitual o en el edificio en la que ésta se encuentre.

D) Las obras han de tener por **objeto** la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas –en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012– así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a internet y a servicios de televisión digital en la vivienda habitual del contribuyente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras que se realicen en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

La Administración Tributaria ya ha establecido criterios sobre las obras que considerará deducibles. En concreto –y a título de ejemplo– son:

- Instalar paneles solares,
- Mejorar la envolvente térmica del edificio



(mejoras en el aislamiento de ventanas, paredes o cubiertas),

- Mejorar los sistemas de instalaciones térmicas,
- Favorecer la accesibilidad al edificio o las viviendas instalando ascensores o adaptándolos a las necesidades de personas con discapacidad,
- Instalar o mejorar las rampas de acceso a los edificios,
- Instalar elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores,
- Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o mayores de 65 años.

En cambio no darán derecho a esta deducción:

- Cambiar los muebles de la cocina,
- Hacer o vestir armarios,
- Cambiar azulejos,
- Instalar aire acondicionado,
- Poner puertas interiores nuevas o
- Pintar, si no son trabajos asociados a las obras anteriormente indicadas.

E) Como novedad a tener en cuenta, **la base de esta deducción** estará constituida por las cantidades satisfechas –mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito– a las personas o entidades que realicen tales obras. **En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en metálico.** Esta medida generará bastantes problemas en las relaciones entre el cliente y el prestador del servicio pues es muy habitual el pago en metálico o bien anticipos a cuenta en metálico para la realización de las obras, y obligará a los profesionales de dotarse de sistemas de cobro por tarjeta o bien aceptar cheques que, salvo los bancarios, pueden dar lugar a impagados. Como vemos, una vez más, son los empresarios y profesionales los que deberán soportar la parte más burocrática y problemática de las medidas fiscales.

Huelga decir que el contribuyente deberá poseer la factura completa del servicio u obra así como el justificante del pago. Recordemos que el **contenido obligatorio** de una factura, conforme al Art. 6 del Real Decreto 1496/2003, de Facturación, es el siguiente:

- Número y, en su caso, serie.

- Fecha de expedición o, si no coincidiera, la fecha en que se hayan efectuado las operaciones o en la que se haya recibido el pago anticipado.
- Nombre y apellidos o denominación, del expedidor y destinatario
- NIF del expedidor y, en su caso, del destinatario, domicilio de ambos.
- Descripción de las operaciones realizadas y base imponible a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido (precio sin IVA de la operación).

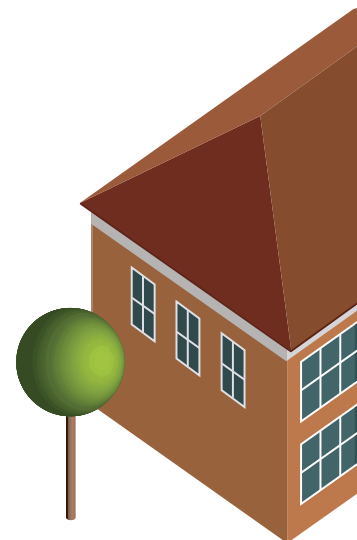
Por lo que se refiere a la descripción de la operación, la Administración Tributaria exige que se efectúe con el suficiente detalle como para que se pueda conocer sin ningún lugar a la duda si se trata o no de una obra que origina el derecho a la deducción, evitándose expresiones como “obras”, “obras diversas”, “albañilería” u otras de tipo genérico. Así, por ejemplo, podrá indicarse que se trata de “obras de albañilería y fontanería para el saneamiento y mejora de las cañerías”, que sí originan el derecho a la deducción, separándolas, si fuese el caso, de otras obras que no originan tal derecho, por ejemplo: “pintura del salón”, e indicando la parte del precio correspondiente a cada tipo de obra.

Es conveniente **que se identifique el lugar** en el que se haya realizado la obra para que pueda acreditarse que la factura corresponde a una obra efectuada en la vivienda habitual del contribuyente.

F) **Tipo o tipos impositivos de IVA aplicados:** En el caso de que la cuota repercutida corresponda a la aplicación del tipo reducido (7%) conforme al Art. 91.Uno.2.15º de la Ley del IVA (según la redacción que le dio el Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo), en la factura se hará constar el coste de los materiales aportados o que se cumple el requisito de que el coste de los materiales aportados no excede del 33% de la base imponible. Recordemos que para que en este tipo de obras se pueda aplicar el tipo reducido del 7% del IVA, es necesario que el prestador del servicio no aporte materiales o, si los aporta, su coste no puede exceder del 33% de la base imponible.

G) La **base máxima anual de esta deducción** será de:

- Cuando la base imponible sea igual o inferior a 33.007,20 euros anuales: 4.000 euros anuales;



No parece la mejor fórmula para reactivar la economía cuando, por pura lógica, las rentas más altas serán las que tengan más posibilidades de invertir en rehabilitaciones

- Cuando la base imponible esté comprendida entre 33.007,20 y 53.007,20 euros anuales: 4.000 euros, menos el resultado de multiplicar por 0,2 la diferencia entre la base imponible y 33.007,20 euros anuales.

Las cantidades satisfechas en el ejercicio no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.

A tal efecto, cuando concurren cantidades deducibles en el ejercicio con cantidades deducibles procedentes de ejercicios anteriores que no hayan podido ser objeto de deducción por exceder de la base máxima de deducción, el límite anteriormente indicado será único para el conjunto de tales cantidades, deduciéndose en primer lugar las cantidades correspondientes a años anteriores.

En ningún caso, la base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que ésta sea de aplicación podrá exceder de 12.000 euros por vivienda habitual. Cuando concurren varios propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el citado límite de 12.000 euros se distribuirá entre los copropietarios en función de su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble.

En ningún caso darán derecho a la aplicación de esta deducción, las cantidades satisfechas por las que el contribuyente practique la deducción por inversión en vivienda habitual a que se refiere el Art. 68.1 de esta Ley.

Como vemos, de nuevo padecemos otra limitación, pues los 400 euros de deducción en realidad solo serán para los contribuyentes con bases imponibles inferiores a 33.007,20 euros, siendo inferior para el resto. No creemos que una deducción de 400 euros tenga una relevancia tan importante como para encima recortarla de manera que un contribuyente con una base imponible de 40.000 euros solo podrá deducirse como máximo 260,20 euros sobre una base deducible de 4.000 euros, lo que supone en realidad una deducción del 6,5%. No parece la mejor fórmula para reactivar la economía cuando por pura lógica las rentas más altas serán las que tengan más posibilidades de invertir en rehabilitaciones.

El importe de esta deducción se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del Art. 68 de esta Ley.

Consecuente con esta modificación se establece una reducción del IVA, también temporal entre el período comprendido entre el 14 de abril de 2010 y el 31 de diciembre de 2012 para aquellos empresarios o profesionales que realicen las ejecuciones de obra de renovación y reparación realizadas en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular; no obstante, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.
- b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.
- c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 33 por ciento de la base imponible de la operación.

Los empresarios acogidos al sistema de estimación objetiva por signos, índices ó módulos y que realicen dichas actividades han visto reducido el importe de los módulos en el IVA mediante la Orden EHA/1059/2010 publicada en el BOE de 30 de abril de 2010.

En resumen, **estamos ante las típicas deducciones que suelen aprobarse en nuestro país, mucho fuego de artificio pero la realidad suele ser bastante más modesta.** Sinceramente, creemos que se podría haber sido más generoso si lo que realmente se está buscando es la reactivación de la economía mediante la potenciación de la renovación y rehabilitación de vivienda estableciendo una deducción general sin límite de base imponible, aprobando una deducción del 15% y una base deducible de 9.015 euros como la adquisición de vivienda y de vigencia ilimitada; pero claro, si para el 2011 ya está previsto eliminar *de facto* la deducción por adquisición de vivienda, sobran comentarios.

