

Notas del borrador:

# Borrador

- Economía en los atrasos de ejercicios anteriores.
- Se puede cambiar la opción de tributación en el caso de no casados con hijos menores.
- Servicio de alertas SMS??
  - ✓ La renta 2009 se le avisará por sms de la devolución practica.
  - ✓ Por SMS le llegará la referencia del borrador de renta 2010 sin tener que esperar a su llegada y lo podrá consultar por internet.
  - ✓ ¡Es gratuito!
- No vienen las subvenciones del Plan E en los datos fiscales.

# Plan E: Ayuda automóvil.

- La ayuda se subdivide en dos partes, ayudas públicas y descuento del concesionario.
- Sólo es ganancia la parte de las subvenciones, la ayuda del concesionario no es alteración patrimonial.
- No se han comunicado en los datos fiscales las subvenciones percibidas.

# Borrador

- La AEAT manda 3 tipos de borrador:
  - Borrador pendiente de confirmar.
  - Borrador no confirmable: ERE, nuevos declarantes, perceptores de intereses por cesión de capitales a SOCIMIS en marco de operaciones vinculadas.
  - Borrador pendiente de modificar: No incluye la carta de ingreso. Son por variaciones de circunstancias personales/familiares, deducción vivienda, determinadas imputaciones, desacuerdo datos inmuebles.

# Deducción por inversión en la vivienda habitual

- Normativa 2009
- Novedades para el ejercicio 2010.
- Ganancia patrimonial exenta: Reinversión

# Normativa aplicable de la LIRPF:

- ▶ Artículos 68.I para la determinación de la cuota líquida estatal.
- ▶ Artículo 70 Comprobación de la situación patrimonial.
- ▶ Artículo 78 Tramo autonómico de la deducción por inversión en la vivienda habitual.
- ▶ DT 13<sup>a</sup> c). Compensaciones fiscales.
- ▶ DT 5<sup>o</sup> Ley 26/2009, PGE 2010: Compensación fiscal por deducción por inversión en la vivienda habitual,

# Del RIRPF:

- ▶ Artículo 54: Concepto de vivienda habitual.
- ▶ Artículo 55: Adquisición y rehabilitación de la vivienda habitual.
- ▶ Artículo 56: Cuentas vivienda.
- ▶ Artículo 57: Obras de adecuación de la vivienda habitual para personas con discapacidad
- ▶ Artículo 59: Pérdida del derecho a deducir.
- ▶ DT 3<sup>a</sup>: Regularización de deducciones por incumplimiento de requisitos

# Ámbito de aplicación.

1. Adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. (Arts. 68.1 y 78.2 Ley IRPF; 55 Reglamento)
2. Construcción o ampliación de la vivienda habitual. (Arts. 68.1 y 78.2 Ley IRPF; 54 Reglamento)
3. Cantidades depositadas en cuentas vivienda. (Arts. 68.1.1º y 78.2 Ley IRPF; 56 Reglamento)
4. Obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razones de discapacidad (Arts. 68.1.4º y 78.2 Ley IRPF; 57 Reglamento)

# Requisitos generales:

- *68.1º Los contribuyentes podrán deducirse el 10,05 por ciento de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.*
- *68.3º Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.*
- Para aplicar la deducción hay que ser contribuyente del IRPF y, para ello, tener la residencia habitual en territorio español. (Artículos 8 y 9).
- La vivienda habitual puede encontrarse en el extranjero, ya que no existe ningún requisito de situación en territorio español.

# Requisitos generales:

- Artículo 54. Concepto de vivienda habitual. RIRPF
- *1. 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 tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.*
- El abandono de la vivienda antes de los tres años por prescripción facultativa puede ser una causa excepcional admisible si se prueba la necesidad y no sólo la mera conveniencia (DGT 10-3-00).
- La edad de 77 años, minusvalía mayor del 65% y el hecho de que la vivienda no tenga ascensor, cabe aceptarlas como circunstancias excepcionales que justifican el cambio de residencia (DGT 21-1-02).
- La discapacidad de uno de los cónyuges y otras circunstancias permiten el cambio de vivienda antes de los tres años, siempre que queda acreditada dicha circunstancia.

# Requisitos generales:

- La separación por la ruptura sentimental o de amistad de una pareja de hecho, o de quienes comparten una vivienda, no puede equipararse a la separación matrimonial. La inscripción en el Registro de parejas de hecho no es una situación equiparable a la celebración del matrimonio, a efectos de considerarla como circunstancia necesaria que permita el cambio de vivienda sin llegar a residir tres años y mantener las deducciones practicadas.
- La circunstancia de pérdida de empleo no implica por sí misma la concurrencia de razones de necesidad por cambio de domicilio, aunque puede dar lugar a la excepción si es la única fuente significativa de rentas y provoca la imposibilidad de hacer frente a los pagos o gastos de la vivienda (DGT 14-5-99).

# Requisitos generales:

- *2. 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 doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.*
- *No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:*
  - *Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.*
  - *Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.*
- *3. Cuando sean de aplicación las excepciones previstas en los apartados anteriores, la deducción por adquisición de vivienda se practicará hasta el momento en que se den las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o impidan la ocupación de la misma, salvo cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo, en cuyo caso podrá seguir practicando deducciones por este concepto mientras se mantenga dicha situación y la vivienda no sea objeto de utilización.*
- *Las deducciones practicadas son válidas (DGT 14-5-99), pero no podrán seguirse practicando con posterioridad a la fecha en que la vivienda deje de constituir la residencia habitual, sin perjuicio de aplicarla si volviera a tener dicho carácter y desde la fecha en que se habite en ella de nuevo (AEAT 10-3-95; 14-7-03).*

# Adquisición:

- Importe de escritura de compraventa.
- honorarios de Notaría y Registro;
- el IVA/IGIC;
- el Impuesto Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados;
- el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, si la vivienda ha sido adquirida mediante transmisión lucrativa;
- el Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos si el adquirente ha asumido su pago, recogándose esta obligación en el contrato de compraventa;
- la declaración de obra nueva;
- permisos municipales;
- solares;
- honorarios de arquitectos y aparejadores;
- materiales;
- gastos de proyecto;
- gastos de intermediarios, etc.
- seguros de vida

# Adquisición:

- Se exige la adquisición de la **propiedad**, es decir que sea pleno propietario de la vivienda o nuda propiedad de un inmueble; tanto para la adquisición (DGT 28-5-95) como para la rehabilitación (DGT 31-7-97).
- En caso de matrimonio lo determinante es la titularidad jurídica de los bienes. Así, en tributación individual cada cónyuge sólo podrá deducirse por su aportación, en caso de separación de bienes, o el 50% en régimen de gananciales. En tributación conjunta, la deducción puede practicarse cualquiera que sea el régimen económico del matrimonio y el cónyuge que haya aportado los fondos.
- En caso de unión de hecho no pueden aplicar la deducción los dos integrantes de la pareja si la titularidad no es compartida. Por contra, la cotitularidad de un contrato de compraventa impide la deducción por uno de los cotitulares del total satisfecho, aunque hubiese aportado la totalidad. (DGT 21-2-95).

# Asimilan a la adquisición 55RIRPF

- *1. Se asimilan a la adquisición de vivienda:*
  - 1. La construcción o ampliación de la misma, en los siguientes términos:*
    - **Ampliación de vivienda**, cuando se produzca el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año.
    - **Construcción**, cuando el contribuyente satisfaga 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 no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.
- El cerramiento tiene requisitos susceptibles de comprobación: La licencia de obras municipal y gastos aparejados.

# Matrices en los plazo de 4 años

- En los casos de construcción desde que se inicia la inversión hasta que finaliza la obra existe un plazo máximo de 4 años (ampliable en algunos casos). A su vez, desde la terminación de la construcción hasta que se ocupa no puede transcurrir un plazo mayor de 12 meses. Finalmente para que sea vivienda habitual desde la ocupación el contribuyente debe residir 3 años de manera continuada.
- Situación de concurso del promotor: Transcurrido el plazo de 4 años sin finalizar las obras o no poder entregarse, se amplía por otros 4 años. Supuesto especial de obligación de presentar declaración para que surta efecto la ampliación, acompañando a la declaración justificantes que acrediten inversiones como cualquier documento justificativo de haberse producido dichas situaciones. (55.3 RIRPF).
- Otras circunstancias excepcionales no imputables al contribuyente y que supongan la paralización de la obras: Si no se van a finalizar antes de los 4 años, se puede solicitar ampliación del plazo durante los 30 días siguientes al cumplimiento del plazo ante Delegación o Administración de la AEAT del domicilio fiscal del contribuyente. Transcurrido el plazo de 3 meses sin contestación desestima la solicitud. (55.4 RIRPF).

# Regímenes transitorios:

- Ampliación del plazo para transmitir la vivienda habitual a efectos de la exención por reinversión.
- Ampliación del plazo de cuentas vivienda.
- Compensación fiscal por deducción en adquisición de vivienda habitual en 2009.
- En los casos en los que se haya adquirido una nueva vivienda previamente a la transmisión de la vivienda habitual y dicha adquisición hubiera tenido lugar durante los ejercicios 2006, 2007 ó 2008, el plazo de dos años para la transmisión de la vivienda habitual se ampliará hasta el día 31 de diciembre de 2010.

# Ocupación de la vivienda

- El incumplimiento del requisito de habitar la vivienda en el plazo de doce meses no impide que el contribuyente pueda deducirse en el futuro, cuando la vivienda constituya su residencia habitual, pero ello no convalidará las deducciones anteriormente practicadas.
- Los miembros de la unidad familiar pueden tener diferentes viviendas habituales, aunque no sea lo normal. Así, los hijos menores por razón de estudio o uno de los cónyuges por motivos laborales. En este caso si tributan de forma conjunta pueden deducirse por todas las viviendas habituales, si se cumplen los demás requisitos de deducción.
- Si cada contribuyente tributa de forma individual debe practicar la deducción por la vivienda en la que resida y en función de las cantidades satisfechas en su adquisición o rehabilitación, que si se trata de dinero ganancial corresponderá el 50% a cada cónyuge

# 55 RIRPF:

2. *En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.*
  - *También podrá practicarse deducción por las cantidades satisfechas, en su caso, para la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir su vivienda habitual, con el límite conjunto de 9.015 euros anuales.*
  - *En caso de separación legal, el cónyuge que abandona la vivienda habitual se puede deducir si paga la hipoteca por sentencia judicial, y si adquiere una nueva igualmente.*

# Delimitación negativa (55.2 RIRPF)

- *Por el contrario, no se considerará adquisición de vivienda:*
  - a) Los gastos de conservación o reparación, en los términos previstos en el artículo 13 de este Reglamento.*

Los regulares de mantenimiento del uso normal de los bienes (pintado, revoco o arreglo de instalaciones), los de sustitución de elementos (calefacción, ascensor, puertas de seguridad)
  - b) Las mejoras.*
  - c) La adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independientemente de ésta. Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con el máximo de dos.*

# Base de la deducción

a) Inversiones en adquisición, rehabilitación, construcción o ampliación de la vivienda habitual y cantidades depositadas en cuentas vivienda: 9.015 euros anuales.

Este límite será único para el conjunto de los conceptos de inversión reseñados y se aplicará en idéntica cuantía en tributación conjunta.

b) Cantidades destinadas a la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual del contribuyente por razón de discapacidad: 12.020 euros anuales.

Este límite se aplicará en idéntica cuantía en tributación conjunta.

En ambos casos, el eventual exceso de las cantidades invertidas sobre dichos importes no puede trasladarse a ejercicios futuros.

Este último límite es independiente del límite de 9.015 euros establecido para los restantes conceptos deducibles por inversión en vivienda habitual.

# Base de la deducción

- AYUDAS PÚBLICAS PARA LA ADQUISICIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS, sean subvenciones entregadas directamente al comprador o subsidian los intereses mediante entrega de cantidades a la entidad de crédito se incluirán dentro de la base de deducción, sin perjuicio de su consideración como ganancias de patrimonio.
- **Imputación temporal de subvenciones:** sólo se admite la imputación por cuartas partes las previstas en el Artículo 14.2 g), i) j).
  - Ayudas públicas percibidas como compensación por los defectos estructurales de la vivienda habitual.
  - Ayuda estatal directa a la entrada de la vivienda. Las ayudas incluidas en el ámbito de los planes estatales para el acceso, por primera vez a la vivienda en propiedad, mediante pago único en concepto de Ayuda Estatal Directa a la Entrada (AEDE).
  - Ayudas públicas a titulares de bienes del Patrimonio Histórico Español inscritos en el Registro general de bienes de interés cultural.
- Las ayudas autonómicas se declaran en su totalidad sin posibilidad de fraccionar.

# Base de la deducción

- El coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica (BOE del 12). En el caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.
- Artículo 7.t) LIRPF: Exenta las rentas derivadas de la aplicación de los instrumentos de cobertura cuando cubran exclusivamente el riesgo de incremento del tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda habitual, regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica.
- Para el año 2009 esta fórmula en algunos casos les hace que paguen más que el tipo del mercado, a la base de la deducción lo satisfecho.

# Base de la deducción

- En caso de financiación ajena forma parte de la base:
  - la amortización del principal;
  - los intereses;
  - los demás gastos de derivados de la adquisición o concesión del préstamo, como las comisiones de estudio, apertura, cancelación, amortización, etc.;
- Se incluye las primas de contratos de seguros de vida y de incendios, siempre que estén incluidos en las condiciones de los préstamos hipotecarios obtenidos.
- Sólo es deducible el % del préstamo destinado a la adquisición de la vivienda, lo que supere el coste de adquisición no es deducible.

# Base de la deducción: 68.1.2º

## Reinversión

- *Cuando se adquiriera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.*
- *Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.*
- La reinversión con la ganancia patrimonial exenta se completa con la regulación en el artículo 38 de la Ley del IRPF dispone que podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual
- El artículo 41 del Reglamento del IRPF que desarrolla el artículo 38, define como importe que se debe reinvertir para acogerse a la exención total de la ganancia, el valor de transmisión de la vivienda habitual minorado en el importe del capital pendiente de amortizar del préstamo que la financiaba.
- Si adquiere la segunda vivienda con financiación ajena, de tal modo que el importe que debe reinvertir es inferior a lo efectivamente pagado por la vivienda que adquiere, entendiendo lo efectivamente pagado como la diferencia entre el valor de adquisición de la vivienda y el capital del préstamo que la financia.

# Reinversión: Ejemplo

- Venta el 3/02/2009
- PV=120.202,47€.
- Ganancia que damos por buena de 21.035,42€.
- Bases deducción efectivas por adquisición = 48.080,97€.
- Bases anteriores a 1990 por deducidas= 18.030,36€.
- 15/03/09 adquiere nueva vivienda.
- PC=180.303,63€.
- Entrega; 120.202,42€ de la venta anterior y 60.101,21€ de un nuevo préstamo.
- Gastos 18.631,38€.
- Amortización e intereses 5.709,61€.

# Reinversión: Ejemplo

- Cantidades satisfechas por adquisición de la nueva vivienda en 2009:

Entrega lo de la venta anterior	€ 120.202,42
Gastos satisfechos	€ 18.030,36
Pagos del préstamo	€ 5.709,61
<b>TOTAL SATISFECHO EN 2009</b>	<b>€ 143.942,39</b>

- Cantidades invertidas en 2009 sin derecho a deducción:

Bases Ejer anter (48.080,97+18.030,36)	€ 66.111,33
Ganancia patrimonial exenta reinver	€ 21.035,42
<b>TOTAL</b>	<b>€ 87.146,75</b>

# Reinversión: Ejemplo

-Inversión con derecho a deducción en el 2009:

Inversión con derecho a deducción: (143.942,39€- 87.146,75€)	€ 56.795,64
Límite 9.015€ al 15% (estatal + autonómico)	€ 1.352,25

- Si hubiera préstamo en la primera vivienda se descuenta del importe invertido.

# Reinversión:

- Interpretaciones:
- Interpretación 1: Se puede considerar que dado que el importe que se debe reinvertir según lo establecido en el artículo 41.1 del Reglamento es superior a lo efectivamente pagado en el momento de la adquisición de la nueva vivienda, se debe aplicar lo establecido en el artículo 41.3 del Reglamento, y la ganancia exenta será parcial, o incluso nula si financiamos la totalidad del importe de adquisición.
- Interpretación 2: Los recursos obtenidos con el préstamo hipotecario que grava la nueva vivienda adquirida no ha ido destinado al pago del valor de adquisición de la misma, sino a otras necesidades del contribuyente. Ganancia patrimonial estaría “exenta”. Justificar el destino del préstamo.
- La Dirección General de Tributos, en consultas V0356-09, VI426-09, y VI772-09 se manifiesta en este sentido, es decir, la ganancia estará totalmente exenta si el destino del préstamo hipotecario que financia la nueva vivienda se ha destinado a otras necesidades del contribuyente y no a la adquisición de la misma. La DGT, como la consulta I27863 del programa INFORMA se matizan que en todo caso el destino dado a las distintas partidas intervinientes en la adquisición de la vivienda deberá ser justificado por el contribuyente por cualquier medio de prueba admitido en Derecho.

# Reinversión: VI 772-09

- El consultante compró una vivienda el 7-6-02 por 108.504,06 euros (gastos incluidos), formalizando para ello un préstamo personal de 101.000 euros, quedando la vivienda afecta en garantía del mismo. El 1-8-07 vendió la vivienda por 279.470,62 euros y, el mismo día compró una nueva por 270.668,50 euros (gastos incluidos). El capital pendiente del préstamo en el momento de la compra ascendía a 84.432,70 euros. Decidió pagar con el dinero obtenido de la venta el valor de adquisición de la nueva vivienda y no cancelar el préstamo obtenido para la adquisición de la primera vivienda. La caja de ahorros prestamista adjuntó una cláusula adicional al documento original de formalización del préstamo en la que se acordaba cambiar la vivienda afecta como garantía, sustituyendo la antigua por la vivienda habitual nueva.
- Consulta: ¿Si son deducibles las cuotas del préstamo personal que mantiene en concepto de deducción por inversión en vivienda habitual?. En caso afirmativo, si el porcentaje deducible es del 89,57%, porcentaje resultante de comparar el importe del préstamo personal destinado a adquirir la nueva vivienda (75.630,58 euros) sobre el importe del préstamo pendiente (84.432,70 euros). Si es documentación suficiente, para soportar la deducción, la cláusula adicional añadida por la caja de ahorros al documento original de formalización del préstamo.

# Reinversión:VI 772-09

- 1ª) Si se reinvierte el total importe obtenido en la transmisión de la vivienda habitual en la adquisición de la nueva, la ganancia patrimonial obtenida en dicha transmisión estará exenta siempre que se cumplan los requisitos del artículo 41 del RIRPF anteriormente citado, y el préstamo sería destinado sólo en parte a la adquisición de la nueva vivienda. En consecuencia, el derecho a la deducción por adquisición de vivienda habitual sería parcial, sólo pudiendo formar parte de la base de deducción, cada año, la parte de las cuotas de amortización del préstamo que correspondiera a la proporción existente entre la parte del precio financiada de la nueva vivienda (según sus datos, 75.630,58 euros) y el importe pendiente del préstamo (84.432,70 euros).
- 2º) Si se destina el total del préstamo pendiente (84.432,70 euros) a la adquisición de la nueva vivienda no habría reinversión del total obtenido en la transmisión de la anterior vivienda por lo que no existiría derecho a aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual sobre el total de la ganancia patrimonial obtenida, en su caso, con la transmisión de la anterior vivienda. Sin embargo, la deducción posterior por adquisición de vivienda habitual sería plena, con la limitación establecida en el citado artículo 68.1 de la LIRPF.

# Reinversión:VI 772-09

- En cualquier caso, el destino dado a las distintas partidas intervinientes en la adquisición de la vivienda deberá ser justificado suficientemente por el contribuyente por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, según dispone el artículo 106 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, ante los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria, a quienes corresponderá valorar las pruebas, y a requerimiento de los mismos.
- Por tanto, de acuerdo con lo expuesto anteriormente, y teniendo en cuenta que según manifiesta el contribuyente, ha reinvertido en la cuenta vivienda el importe total obtenido en la transmisión de la anterior, por lo que, cumpliéndose el resto de requisitos del artículo 41 del RIRPF la ganancia patrimonial obtenida en dicha transmisión estaría exenta.
- Una vez que la cantidad invertida en la nueva vivienda supere las invertidas en anteriores que hubiesen sido objeto de deducción y la ganancia patrimonial exenta, y siempre que se cumplan los demás requisitos legalmente previstos para la práctica de la deducción por inversión en vivienda habitual, el consultante podrá aplicar dicha deducción por las cantidades que satisfaga en concepto de amortización e intereses del préstamo, en la proporción en que dicho préstamo se entienda destinado a la adquisición de la segunda vivienda (según los datos aportados el 89,57% si reinvierte el importe total obtenido de la venta).

# Notas

- Los contribuyentes que hayan adquirido su vivienda habitual antes del 20-I-2006 utilizando financiación ajena y puedan aplicar en 2009 la deducción por inversión en vivienda habitual, tienen derecho a una compensación fiscal que consistirá en aplicar una deducción por la diferencia positiva entre el importe del incentivo teórico que hubiera correspondido al contribuyente de mantenerse la normativa vigente a 31-12-2006 y la deducción estatal por inversión en vivienda habitual que proceda para 2009.
- La ampliación de la ampliación de la ampliación... se prorratea sobre capitales pendientes no sobre nominales de préstamos.
- Separación de los cónyuges, el que se queda con la vivienda y solicita un préstamo hipotecario para satisfacer la mitad al otro cónyuge se puede deducir ese préstamo.
- Comparte la base con la cuenta vivienda y la adquisición.
- Padre dona a un hijo la vivienda tiene ganancia pero también la deducción autonómica.

# Cuenta vivienda: Requisitos

- a) Las cantidades deben ser depositadas en Entidades de Crédito, en cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición, sin que sea necesario que tengan la denominación específica de cuenta vivienda.
- b) Cada contribuyente sólo podrá mantener una cuenta vivienda. En caso de matrimonios, ambos cónyuges pueden ser cotitulares de una única cuenta vivienda o cada uno de ellos ostentar la titularidad exclusiva de su respectiva cuenta vivienda.
- c) Las cuentas vivienda deberán identificarse separadamente en la declaración del impuesto consignando el código cuenta cliente (CCC), el titular de la cuenta y la fecha de apertura.
- d) Los saldos de la cuenta deben destinarse exclusivamente a la primera adquisición o construcción, o a la rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente.
- e) Dicho destino ha de materializarse en el plazo de 4 años desde la apertura de la cuenta. Ampliados los que vencían del 1/01/2008 al 30/12/2010 con vencimiento único el 31/12/2010.

# Cuenta vivienda: Pérdida

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. Permitted in 2008 to reintegrate before 31/12/2008.

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.

En ambos supuestos, deberá tenerse en cuenta lo establecido en la disposición transitoria décima del Reglamento del IRPF en la que se contempla la ampliación del plazo de cuatro años y la reposición de los saldos dispuestos entre los días 1 de enero y 2 de diciembre de 2008. (1)

c) Cuando la posterior adquisición o rehabilitación de la vivienda, no cumpla las condiciones que determinan el derecho a la deducción por ese concepto.

# Obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razones de discapacidad

- A efectos de la deducción, tienen la consideración de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual las siguientes:
  - a) Las obras que impliquen una reforma del interior de la vivienda.
  - b) Las obras de modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la vía pública y la finca urbana, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico.
  - c) Las obras necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de la seguridad.

# Obras e instalaciones..

- Acreditación de la necesidad de las obras e instalaciones.
- Las obras e instalaciones de adecuación deberán ser calificadas como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de la persona con discapacidad, mediante certificado o resolución expedido por el IMSERSO u órgano competente de las Comunidades Autónomas en materia de valoración de minusvalías, basándose en el dictamen emitido por los Equipos de Valoración y Orientación dependientes de la misma.
- Requisitos subjetivos de la deducción.
  1. Que la persona con discapacidad sea el propio contribuyente o su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él.
  2. Que la vivienda esté ocupada por cualquiera de las personas a que se refiere el párrafo anterior a título de propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario.

# Obras e instalaciones..

- El importe máximo de la inversión con derecho a esta deducción está establecido en 12.020 euros anuales, sin que el eventual exceso de las cantidades invertidas sobre dicho importe pueda trasladarse a ejercicios futuros.
- Es compatible con la deducción por adquisición de la vivienda habitual.

Muchas gracias