

DEDUCCIÓN EN IRPF POR REFORMAS REALIZADAS EN VIVIENDAS.

El Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo (BOE del 13), introdujo en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con efectos desde el 14 de abril de 2010, una deducción, de carácter temporal, por la realización de obras de mejora en la vivienda habitual o en el edificio en el que ésta se encuentre. Para ello, se añadió a la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la disposición adicional vigésima novena.

Ahora bien, esta deducción, inicialmente prevista para las obras realizadas entre el 14 de abril de 2010 y el 31 de diciembre de 2012, ha sido modificada por la disposición final primera del Real Decreto-ley 5/2011, de 29 de abril, de medidas para la regularización y control del empleo sumergido y fomento de la rehabilitación de viviendas (BOE 6 de mayo), que viene a establecer dos regulaciones diferenciadas para la deducción por obras de mejora, que atienden al intervalo temporal en el que éstas se realicen. Así:

Para obras realizadas y cantidades satisfechas entre el 14 de abril de 2010 y el 6 de mayo de 2011 se seguirá aplicando el régimen de deducción por obras de mejora en la vivienda habitual conforme a los requisitos y límites que establecía la disposición adicional vigésima novena, en la redacción dada a la misma por el artículo 1 del Real Decreto Ley 6/2010, de 9 de abril de 2010.

Para obras realizadas y cantidades satisfechas desde el 7 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2012, se aplica la **nueva regulación** que se introduce en la disposición adicional vigésima novena de Ley del IRPF por el Real Decreto-ley 5/2011, de 29 de abril. Esta nueva regulación amplía, respecto a la anterior, el ámbito objetivo de la deducción a las obras efectuadas en cualquier vivienda, no sólo en la vivienda habitual, siempre que sea propiedad del contribuyente y no esté afecta a actividades económicas, e incrementa tanto el importe de la base imponible para acceder a la deducción como su cuantía.

1. Deducción por obras realizadas y satisfechas en la vivienda habitual entre el 14 de abril de 2010 y el 6 de mayo de 2011

El Real Decreto-ley 5/2011 de 29 de abril, de medidas para la regularización y control del empleo sumergido y fomento de la rehabilitación de vivienda, incorpora una disposición transitoria vigésima primera a la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por la que se establece el régimen transitorio aplicable por aquellos contribuyentes que, con anterioridad al 7 de mayo de 2011 (fecha de la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2011), hayan satisfecho cantidades por las que hubieran tenido derecho a la deducción por obras de mejora conforme a la redacción original de la disposición adicional vigésima novena de la Ley del IRPF, dada por el artículo 1 del Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo (BOE del 13), reconociendo a los mismos el derecho a aplicar la deducción en relación con tales cantidades conforme a los límites y condiciones que se fijaban en la citada redacción.

Condiciones y requisitos para su aplicación.
Ámbito temporal de la deducción.

La deducción únicamente resulta **aplicable por las obras realizadas y cantidades satisfechas desde el 14 de abril de 2010 hasta el 6 de mayo de 2011 en la vivienda habitual o en el edificio en la que ésta se encuentre.**

Ámbito objetivo de la deducción.

Las obras que permiten beneficiarse de la deducción son únicamente las realizadas en la vivienda habitual o en el edificio en la que ésta se encuentre que tengan por objeto:

La mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y estanqueidad de los edificios.

En particular, tienen tal consideración la sustitución de instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, así como las que favorezcan la accesibilidad al edificio o a 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 (BOE del 24).

Las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda habitual del contribuyente.

Ámbito subjetivo de la deducción.

Pueden aplicar la presente deducción los contribuyentes **cuya base imponible sea inferior a 53.007,20 euros anuales.**

Importe de la deducción

Base de la deducción.

La base de esta deducción estará constituida por las **cantidades satisfechas desde el 1 de enero de 2011 hasta el 6 de mayo de 2011, 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 de curso legal.

Base máxima anual por declaración.

La base máxima anual por declaración de esta deducción será de:

a) Cuando la base imponible del contribuyente sea igual o inferior a 33.007,20 euros anuales:

4.000 euros anuales.

b) 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 del ejercicio anterior 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.

Los remanentes de 2010 sólo se podrán aplicar en 2011 si la base imponible del contribuyente en 2011 es inferior a 53.007,20 euros. Dichos remanentes se aplicarán antes que las cantidades satisfechas en 2011 (con anterioridad a 7 de mayo).

Base máxima anual por vivienda.

La base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que ésta sea de aplicación (desde el 14 de abril de 2010 hasta el 6 de mayo de 2011) no 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 el caso de cantidades satisfechas con cargo a la sociedad de gananciales por un **matrimonio en régimen de sociedad legal de gananciales**, se atribuirán a cada cónyuge al **50 por 100** coincidente con su participación en la sociedad de gananciales. Porcentaje de deducción.

El porcentaje de deducción aplicable sobre la base de deducción, en los términos anteriormente comentados, es el **10 por 100.**

2. Deducción por obras realizadas y satisfechas en una vivienda propiedad del contribuyente entre el 7 de mayo de 2011 y el 31 de diciembre de 2012

Ámbito temporal de la deducción.

La deducción resulta aplicable por las obras realizadas y cantidades satisfechas, desde el 7 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2012, en cualquier vivienda que sea propiedad del contribuyente o en el edificio en la que ésta se encuentre.

Ámbito objetivo de la deducción.

Las obras que dan derecho a la deducción deben tener por objeto las finalidades indicadas en el apartado "ámbito objetivo de la deducción" anterior con la diferencia de que pueden ser realizadas no sólo en la vivienda habitual sino también en segundas residencias u otro tipo de viviendas que no sean la vivienda habitual, siempre que se cumpla el requisito de que sean de propiedad del contribuyente, o en el edificio en la que ésta se encuentre.

***Novedad 2011:** la nueva deducción por obras de mejora incluye las realizadas no sólo en la vivienda habitual del contribuyente sino en todo tipo de viviendas propiedad del contribuyente (viviendas arrendadas, segundas residencias, etc...), excluyéndose únicamente las viviendas afectas a actividades económicas del contribuyente.*

Ámbito subjetivo de la deducción.

Únicamente podrán aplicar la presente deducción los contribuyentes **cuya base imponible sea inferior a 71.007,20 euros anuales.**

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 éstos la base imponible esté dentro del límite legal.

***Novedad 2011:** la nueva deducción por obras de mejora en vivienda amplía el número de contribuyentes que, por razón de su base imponible, podrán aplicarla.*

Importe de la deducción.

Base de la deducción.

Para el ejercicio 2011, la base de esta deducción estará constituida por las **cantidades satisfechas desde el 7 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2011, 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 de curso legal.

En el caso de obras llevadas a cabo por una comunidad de propietarios, los referidos medios de pago (tarjetas de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito) deben ser utilizados por la comunidad de propietarios al satisfacer las obras a las personas o entidades que realicen las mismas.

La deducción se aplicará cuando la comunidad de propietarios satisfaga el importe de las obras de mejora realizadas (exista o no financiación ajena) por lo que será en ese momento cuando cada uno de los propietarios podrá aplicar la deducción sobre la parte del importe satisfecho por la comunidad que le corresponda.

En cuanto a la cuantía susceptible de formar la base de la deducción de cada contribuyente vendrá determinada por el resultado de aplicar a los importes satisfechos del coste de las obras de mejora efectuadas por la comunidad de propietarios, el coeficiente de participación que tuviese en la misma.

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.

Base máxima anual por declaración.

La base máxima anual por declaración de esta deducción será de:

a) Cuando la base imponible del contribuyente sea igual o inferior a 53.007,20 euros anuales: 6.750 euros anuales

b) Cuando la base imponible esté comprendida entre 53.007,20 y 71.007,20 euros anuales: 6.750 euros menos el resultado de multiplicar por 0,375 la diferencia entre la base imponible y 53.007,20 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.

***Importante:** cuando coexistan cantidades con derecho a deducción pendientes de aplicar de 2010 y/o cantidades pagadas antes de 7 de mayo de 2011 con cantidades pagadas a partir de la citada fecha se podrán aplicar, al ser éste régimen más favorable, en primer lugar las cantidades satisfechas desde 7 de mayo de 2011.*

Base máxima anual por vivienda.

La base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que ésta sea de aplicación (a partir del 7 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2012) no podrá exceder de **20.000 euros por vivienda**.

Cuando concurren varios propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el citado límite de **20.000 euros se distribuirá entre los copropietarios** en función de su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble.

En el caso de cantidades satisfechas con cargo a la sociedad de gananciales por un **matrimonio en régimen de sociedad legal de gananciales**, se atribuirán a cada cónyuge al **50 por 100** coincidente con su participación en la sociedad de gananciales.

Porcentaje de deducción.

El porcentaje de deducción aplicable sobre la base de deducción, en los términos anteriormente comentados, es el **20 por 100**.

***Novedad 2011:** se eleva de 10 a 20 por 100 el porcentaje de deducción.*

Límite al conjunto de obras de mejora (disposición transitoria vigésima primera Ley IRPF).

Cuando se tenga derecho a la aplicación de ambos regímenes de deducción por obras de mejora (apartados 1 y 2 de este epígrafe), la base máxima anual por declaración y la base máxima por vivienda de la deducción correspondientes al conjunto de obras de mejora no podrán exceder de los límites establecidos para la deducción por obras de mejora en vivienda realizadas y satisfechas entre el 7 de mayo de 2011 y el 31 de diciembre de 2012 que establece la disposición adicional vigésima novena de la Ley del

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en la nueva redacción dada por la disposición final primera. Uno del Real Decreto-ley 5/2011, de 29 de abril, de medidas para la regularización y control del empleo sumergido y fomento de la rehabilitación de viviendas.

IVA APLICABLE A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS.

Los requisitos que deben cumplir las obras para la aplicación del IVA reducido (8%), son los siguientes:

1. Que el destinatario sea una **persona física y que las obras tengan como fin un uso particular**, y no uno empresarial o profesional. Este requisito también operará cuando el destinatario sea una comunidad de propietarios y las obras se hagan en el edificio donde esté la vivienda particular.
2. Que la construcción o rehabilitación de la vivienda donde se hacen las obras **haya finalizado al menos dos años antes del inicio de las obras de renovación o reparación.**
3. Que **quien realice las obras no aporte materiales cuyo coste supere el 33% de la base imponible de la operación.** Por ejemplo, si la obra en cuestión fuera la colocación del suelo de una vivienda y el coste total de la misma ascendiera a 10.000 euros, se le podría aplicar el tipo reducido si el material utilizado no superara los 3.300 euros. Si los materiales aportados excedieran de esa cantidad, el tipo aplicable a dicha obra sería el normal del 18%. Hasta el actual Decreto Ley, el límite de los materiales estaba en el 20%. Además, la factura debe reflejar el coste de los materiales o que se cumple esta norma.

En caso de incumplimiento de alguno de estos requisitos se deberá cobrar el IVA general del 18%.

Adicionalmente, **las obras también deben adaptarse a lo que se considera una reforma a efectos de IVA**, para lo que se ha ampliado el mismo a través de una definición de obras análogas y conexas a las estructurales, que permite reducir los costes fiscales asociados a la actividad de rehabilitación. Es decir, más tipos de obras tendrán la consideración de rehabilitación.

En concreto, se amplía el concepto de rehabilitación estructural, lo que permite aplicar el tipo reducido del 8% a las obras de rehabilitación de edificaciones, incluidos los locales anejos, garajes, instalaciones y servicios complementarios, siempre que más del 50% del edificio esté destinado a viviendas particulares.

Para tener la consideración de rehabilitación deberán, además, concurrir las siguientes circunstancias:

1. Que el coste de las obras debe exceder el 25% del precio de adquisición de la edificación (si ésta se efectuó en los dos años anteriores a la rehabilitación) o de su valor de mercado, descontando en ambos casos el valor del suelo.

2. Que más del 50% de las acciones previstas en el proyecto deberán consistir en la reconstrucción del inmueble o en la realización de obras análogas o conexas a aquellas

En cuanto a **la consideración de obras análogas**, se tendrán por tales todas las actuaciones de adecuación estructural que sirvan para garantizar la estabilidad y resistencia mecánica del edificio, a las de refuerzo de la cimentación, a las de ampliación de la superficie construida, a las de reconstrucción de fachadas y patios interiores y a las de instalación de elementos elevadores.

Mientras, **se entenderán como obras conexas** se considerarán, las de albañilería, fontanería y carpintería, las destinadas a la mejora de cerramientos o instalaciones y las obras de rehabilitación energética, cuando su coste total sea inferior al derivado de las obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas y, en su caso, de las obras análogas a éstas, siempre que estén vinculadas a ellas de forma indisociable y no consistan en el mero acabado u ornato de la edificación ni en el simple mantenimiento o pintura de la fachada.

A esto hay que añadir lo incluido en los el **Real Decreto-ley 6/2010 de 9 de abril** y el **Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre**, así como en la **Ley de IRPF**, que son las que recogen los supuestos que se consideran reforma a efectos de IRPF.