

RESUMEN VIVIENDA, NF 13/2013

DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL.

Se entenderá por **vivienda habitual** aquella edificación en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

Para que una 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.

Hay excepciones a dichos plazos cuando concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda. La vivienda que haya tenido carácter de vivienda habitual perderá tal consideración a partir del momento en que el o la contribuyente deje de residir en la misma. Reglamentariamente se podrán establecer excepciones

Cuando los miembros de la unidad familiar sean titulares de más de una vivienda, se entenderá que sólo una de ellas tiene la consideración de vivienda habitual, y será aquella en la que la unidad familiar tenga su principal centro de intereses vitales, relaciones personales, sociales y económicas.

Se entenderá por valor de adquisición a efectos de deducción el valor de adquisición escriturado más los gastos, tanto los de compra (impuestos, gastos de notario, registro, etc.) como los de financiación (gastos de la escritura de hipoteca, tasación, etc.).

Se asimilan a la adquisición de vivienda habitual:

- la ampliación,
- la construcción de vivienda,
- la adquisición del derecho de superficie,
- las obras e instalaciones de eliminación de barreras arquitectónicas para discapacitados,
- las obras de rehabilitación de la vivienda habitual (o de un local de su propiedad con el fin de habilitarlo como vivienda) si son calificadas como actuación protegida o protegible por la Administración Pública competente.

No constituye adquisición de vivienda las cantidades destinadas a gastos de conservación o reparación ni las mejoras; tampoco la adquisición de plazas de garajes, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, excepto en los casos en que se adquieran conjuntamente con la vivienda y formen una finca registral única.

Cuenta vivienda: Se considera que se han destinado a la adquisición de la vivienda habitual, las cantidades que se depositen en Entidades de Crédito, en cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición, y siempre que las cantidades que hayan generado el derecho a la deducción se destinen, antes del plazo establecido a partir de la fecha de apertura de la cuenta, a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

Importe de la deducción por adquisición de vivienda habitual:

Los contribuyentes podrán aplicar una deducción del 18% de las cantidades invertidas en la adquisición (o conceptos asimilados) de vivienda habitual durante el periodo impositivo, incluido los gastos originados por dicha adquisición que hayan corrido a su cargo, y se restará el importe de las subvenciones que hubieran recibido para la compra o rehabilitación de la vivienda que resulten exentas en aplicación de la normativa de IRPF.

Asimismo, podrán aplicar una deducción del **18%** de los intereses satisfechos en el periodo impositivo por la utilización de capitales ajenos para la adquisición (o conceptos asimilados) de dicha vivienda habitual, incluidos los gastos originados por dicha financiación ajena que hayan corrido a su cargo.

Salvo para las cantidades depositadas en cuentas vivienda (**que siempre van a ir al porcentaje del 18%**), el porcentaje de deducción será del **23%** para aquellos contribuyentes que:

- a) tengan una edad inferior a 30 años o
- b) sean titulares de familia numerosa o

Si se opta por la tributación conjunta y existen varias personas con derecho a aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual, unas con edad inferior a 30 años y otras con edad superior a 30 años, se aplicará el porcentaje del 23%.

Los que tengan que satisfacer por **decisión judicial** cantidades por adquisición de la vivienda familiar podrán practicar esta deducción en los porcentajes y límites que le correspondan (según su edad y si es o no familia numerosa)

Límites a la deducción por adquisición de vivienda habitual:

- **Deducción máxima anual**

La deducción máxima anual será de 1.530 euros. No obstante, para los menores de 30 años o titulares de familia numerosa, la deducción máxima anual será de 1.955 euros, excepto para las cantidades depositadas en cuenta vivienda, que será 1.530 euros.

La deducción máxima anual se duplicará, con independencia del número de miembros de la unidad familiar, en caso de tributación conjunta de las unidades familiares constituidas por cónyuges y parejas de hecho y los hijos, si los hubiere, que reúnan los requisitos señalados en la normativa.

- **Crédito fiscal**

La suma de los importes deducidos por cada contribuyente por la adquisición de vivienda habitual, incluidos los gastos originados por dicha adquisición que hayan corrido a su cargo, y por los intereses satisfechos por la utilización de capitales ajenos para la adquisición de dicha vivienda habitual, incluidos los gastos originados por dicha financiación ajena que hayan corrido a su cargo, a lo largo de los sucesivos periodos impositivos, no podrá superar la cifra de 36.000 euros

No obstante, el límite de 36.000 euros se minorará, en su caso, con las cantidades que resulten de aplicar el 18% a la ganancia exenta por reinversión en vivienda habitual, por venta de vivienda por mayores de 65 años o por personas dependientes, en primer lugar, y posteriormente con las deducciones por adquisición de vivienda habitual practicadas.

Sin embargo, cuando se trate de cantidades de períodos impositivos comprendidos entre el 01/01/1999 y el 31/12/2006, se minorará en las cantidades que resulten de aplicar el 15% a la ganancia exenta por reinversión en vivienda habitual, en primer lugar, y posteriormente con las deducciones practicadas en concepto de inversión en vivienda habitual.