

TRIBUTACIÓN DE LA VIVIENDA

I. VIVIENDA HABITUAL

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS	
DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL	
a) Con carácter general.....	15%
Base máxima de deducción.....	9.015,18 euros
b) Cuando se utilice financiación ajena y se cumplan los siguientes requisitos:	
▪ Que sea igual o superior al 50% del valor de adquisición.	
▪ Que durante los primeros 3 años no se amortice más del 40% del importe solicitado.	
Durante los dos primeros años:	
- Primeros 4.507,59 euros.....	25%
- Resto hasta 9.015,18 euros.....	15%
Durante los siguientes años:	
- Primeros 4.507,59 euros.....	20%
- Resto hasta 9.015,18 euros.....	15%
CUENTA VIVIENDA	
Exclusivamente adquisición de la primera vivienda habitual.	
Deducción: 15% de las cantidades aportadas.	
Base máxima de deducción: 9.015,18 euros.	
Las cantidades depositadas habrán de destinarse a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en un plazo máximo de cuatro años desde la apertura de la cuenta.	
ADECUACIÓN DE VIVIENDA PARA MINUSVÁLIDOS	
Obras de adecuación de la vivienda del contribuyente por razón de minusvalía:	
a) Con carácter general.....	15%
Base máxima deducción.....	12.020,24 euros
b) Si se utiliza financiación ajena y cumple los siguientes requisitos:	
▪ Que sea igual o superior al 30% del valor de adquisición.	
▪ Que durante los primeros 3 años no se amortice más del 40% del importe solicitado.	
Durante los dos siguientes años a la realización de la obra:	
- Primeros 6.010,12 euros.....	25%
- Resto hasta 12.020,24 euros.....	15%
Durante los siguientes años:	
- Primeros 6.010,12 euros.....	20%
- Resto hasta 12.020,24 euros.....	15%

REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA

Dan derecho a deducción por adquisición de vivienda las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

- a) Que hayan sido calificadas o declaradas como **actuación protegida** en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 1/2002.
- b) Que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por 100 del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años anteriores a la rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de su rehabilitación.

No se considera adquisición, ni rehabilitación:

- Gastos de conservación o reparación, destinados a mantener el uso normal de los bienes o sustitución de elementos.
- Mejora.
- Adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas, adquiridas independientemente de la vivienda.

El 67% del importe de estas deducciones minorará la cuota íntegra estatal, mientras que el 33% minorará la cuota íntegra autonómica.

Algunas CC.AA. han aprobado deducciones relacionadas con la inversión en vivienda habitual.

Andalucía	- Beneficiarios de ayudas a viviendas protegidas. - Inversión en vivienda habitual por jóvenes o vivienda protegida.
Asturias	- Adquisición o adecuación de la vivienda habitual: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Por contribuyentes discapacitados. ▪ Por contribuyentes con cónyuge, ascendientes o descendientes minusválidos. - Inversión en vivienda habitual protegida.
Baleares	- Adquisición o rehabilitación de vivienda habitual por jóvenes.
Canarias	- Donaciones a descendientes menores de 30 años para adquisición o rehabilitación de vivienda.
Cataluña	- Donación a descendientes para adquisición de su primera vivienda. - Porcentajes especiales en la deducción por inversión en vivienda regulada en la norma estatal.
Extremadura	- Adquisición de vivienda habitual por jóvenes.
Murcia	- Adquisición o rehabilitación de vivienda habitual por jóvenes.
La Rioja	- Adquisición o rehabilitación de vivienda habitual por jóvenes.
Valencia	- Adquisición de la primera vivienda habitual por jóvenes. - Adquisición de vivienda habitual por discapacitados. - Por destinar ayudas públicas a la adquisición de la vivienda habitual.

IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

Reducción por adquisición de la vivienda habitual del causante

Se practica una reducción del valor del 95% con el límite de 122.606,47 euros por cada sujeto pasivo, siempre que la adquisición se mantenga durante los 10 años siguientes al fallecimiento del causante, salvo fallecimiento del adquirente dentro de este plazo.

Esta reducción se aplica siempre que los causahabientes sean cónyuge, ascendientes o descendientes de aquél, o bien pariente colateral mayor de 65 años que hubieses convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Andalucía	<ul style="list-style-type: none"> - El porcentaje de la reducción se eleva a 99,99%. - Equipara pareja de hecho a cónyuge, y acogidos y personas que realicen acogimiento a hijos y padres.
Aragón	El porcentaje de la reducción se eleva a 99% cuando el adquirente sea un hijo menor de edad..
Asturias	Los porcentajes de esta reducción varían en función del valor de la vivienda: Hasta 60.000 €.....99% De 60.000,01 a 90.000 €.....98% De 90.000,01 a 120.000 €.....97% De 120.000,01 a 180.000 €....96% Más de 180.000 €.....95%
I.Baleares	El porcentaje de la reducción estatal se eleva a 100%, con el límite de 120.000 euros
Canarias	El porcentaje de la reducción se eleva a 99% cuando el adquirente sea un hijo/adoptado menor de edad.
Cantabria	<ul style="list-style-type: none"> - El porcentaje de la reducción se eleva a 98%. - El período de mantenimiento de la vivienda se reduce a 3 años.
Cataluña	<ul style="list-style-type: none"> - El porcentaje de la reducción estatal se eleva a 95%, con el límite de 125.060 euros. - Equipara pareja de hecho a cónyuge
Extremadura	El porcentaje de la reducción estatal se eleva al 100% para viviendas situadas en Extremadura, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: <ul style="list-style-type: none"> - Se trate de una vivienda de protección pública. - El período de convivencia con el causante haya sido de 1 año. - La vivienda se mantenga 5 años. - Las uniones de hecho se equiparan a los cónyuges, y los adoptados y adoptantes a hijos y ascendientes. - El adquirente debe residir en Extremadura.
La Rioja	Se establece una reducción del 100% de la cuota en las <u>donaciones de dinero</u> de padres a hijos para adquirir una vivienda habitual en esta Comunidad dentro del mismo período. Se aplica también cuando el dinero se deposite en una cuenta vivienda o se utilice para cancelar o amortizar un préstamo hipotecario.

Madrid	<ul style="list-style-type: none">- El porcentaje de la reducción es el general, 95%, y el límite 122.000 euros.- Se establece una reducción del 85% de la cuota en las <u>donaciones de dinero</u> de padres a hijos para adquirir su primera vivienda habitual. Requisitos:<ol style="list-style-type: none">1. Base máxima 30.000 euros, discapacitados 50.000 euros.2. Declaración expresa del destino que se va a dar al dinero.3. El donatario debe ser menor de 35 años, y su renta del último período inferior a 22.500 euros (individual) ó 31.700 euros (conjunta).4. La vivienda debe adquirirse en 6 meses.5. No se aplica si el donatario tiene una patrimonio preexistente al que le corresponde un coeficiente superior a 1.
---------------	--

IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

Los bienes inmuebles que se computarán según sus características de la siguiente forma:

- a) Vivienda habitual: está exenta del impuesto hasta un máximo de 150.253,03 euros.
- b) Vivienda adquirida mediante precio aplazado: se imputa de la siguiente forma:
 - El adquirente incluirá el valor de la vivienda y entre sus deudas la parte de la contraprestación aplazada.
 - El vendedor incluirá entre los derechos de su patrimonio el crédito correspondiente a la parte de la contraprestación aplazada.
- c) Vivienda adquirida con pacto de reserva de dominio: se computará de la siguiente forma:
 - El adquirente computará un derecho por la totalidad de las cantidades que haya entregado hasta la fecha del devengo.
 - El transmitente computará el valor del elemento transmitido, del que sigue siendo propietario, registrando al mismo tiempo la deuda por el importe de las cantidades entregadas hasta la fecha del devengo.

Valor de la vivienda

La vivienda se computa a efectos del impuesto sobre el patrimonio del siguiente modo:

- a) Por el mayor valor de:
 - Valor catastral.
 - Valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.
 - Precio de adquisición.
- b) Si el inmueble está en construcción se valora por las cantidades invertidas en la construcción hasta la fecha del devengo, incluyendo el valor correspondiente al solar.
- c) Los derechos sobre bienes inmuebles adquiridos en virtud de contratos de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares se valoran siguiendo las siguientes reglas:
 - Si se adquiere una parte pro indiviso, se valora como los inmuebles en general, pero por el porcentaje de participación.
 - Si se adquiere el derecho de uso, se valora por el precio de adquisición.

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

	<p>Transmisiones Patrimoniales Onerosas Las transmisiones onerosas de bienes inmuebles (segunda y ulteriores) tributan al 6% del valor de transmisión, salvo en Andalucía, Aragón, Asturias, Baleares, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla-León, Cataluña, Extremadura, Galicia, Madrid, Murcia y Valencia, donde tributan al 7%.</p> <p>Actos Jurídicos Documentados Tributarán por este concepto las transmisiones no sujetas por la modalidad de TPO, como es el caso de las primeras transmisiones de inmuebles que se encuentran sujetas al IVA. El tipo general es el 0,5%, salvo en Andalucía, Aragón, Asturias, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla-León, Extremadura, Galicia, Madrid y Valencia, donde se ha aprobado el tipo del 1%. En Cataluña se ha establecido una escala en función del valor. Las escrituras que documenten transmisiones de inmuebles en las que se haya renunciado a la exención del IVA tributan por este concepto al tipo del 2% en Andalucía, Extremadura y Galicia, y al tipo del 1,5% en Aragón, Asturias, Cantabria, Cataluña, Baleares, La Rioja, Madrid y Murcia.</p>	
	TPO	AJD
Andalucía	3,5% transmisión de viv. habitual: - viviendas protegidas (VPO). - viviendas < 130.000,01€ adquiridas por menores de 35 años. 2% cuando el adquirente sea una empresa inmobiliaria que la transmita en los 2 años siguientes.	0,3%: - viviendas adquiridas por beneficiarios de ayudas económicas. - viviendas < 130.000,01€ adquiridas por menores de 35 años.
Aragón	2% : - vivienda habitual adquirida por familia numerosa. - vivienda adquirida por empresa inmobiliaria como pago a cuenta de una vivienda de nueva construcción. - cuando el adquirente sujeto pasivo del IVA no renuncie a la exención de éste.	0,1% en adquisición de vivienda habitual por familia numerosa.
Asturias	- 3% transmisión de VPO. - 2% cuando el adquirente sujeto pasivo del IVA no renuncie a la exención de éste.	0,3%: - VPO adquiridas por beneficiarios de ayudas económicas. - declaración de obra nueva o división horizontal de inmueble destinado a alquiler de viviendas habituales.

Cantabria	<ul style="list-style-type: none"> - 5% vivienda habitual adquirida por familia numerosa, discapacitados, menores de 30 años o viviendas de protección pública. - 4% cuando el adquirente sujeto pasivo del IVA no renuncie a la exención de éste. 	0,3% vivienda habitual adquirida por familia numerosa, discapacitados, menores de 30 años o viviendas de protección pública
Castilla-La Mancha	6% adquisición de 1ª vivienda habitual \leq 120.000 euros.	0,5% adquisición de 1ª vivienda habitual \leq 120.000 euros.
Castilla-León	4% adquisición de vivienda habitual por menores de 35 años, familias numerosas, discapacitados con minusvalía \geq 65% o viviendas protegidas.	0,3% adquisición de vivienda habitual por menores de 35 años, familias numerosas, discapacitados con minusvalía \geq 65% o viviendas protegidas.
Cataluña	<ul style="list-style-type: none"> - 5% adquisición de vivienda habitual por menores de 33 años, familias numerosas y discapacitados con minusvalía \geq 65%. - Bonificación del 70% cuando el adquirente sea una empresa inmobiliaria y la venda en 3 años para vivienda habitual. 	<p>El tipo general es el siguiente:</p> <p>Hasta 30.000.....0,5%</p> <p>De 30.000,01 hasta 60.000.....0,75%</p> <p>Más de 60.000.....1%</p> <p>0,1% adquisición de viviendas protegidas.</p>
Ceuta y Melilla	Bonificación del 50% en transmisión de inmuebles y constitución de hipotecas.	
Extremadura	<ul style="list-style-type: none"> - 4% transmisión VPO. - 3% cuando el adquirente sujeto pasivo del IVA no renuncie a la exención de éste. 	
Galicia		<ul style="list-style-type: none"> - 0,75% adquisición de 1ª vivienda habitual. - Bonificación del 50% en transmisión de VPO.
Baleares	<p>3%:</p> <ul style="list-style-type: none"> - transmisión de VPO. - cuando el adquirente sujeto pasivo del IVA no renuncie a la exención de éste. 	

Madrid	<ul style="list-style-type: none"> - 3% adquisición de vivienda habitual por familia numerosa. - 5% adquisición vivienda habitual por menores de 36 años, discapacitados \geq 33% o VPO. - 2% cuando el adquirente sujeto pasivo del IVA no renuncie a la exención de éste. - 4% adquisición vivienda habitual distrito centro. 	<ul style="list-style-type: none"> - 0,5% adquisición de vivienda habitual por familia numerosa., menores de 36 años, discapacitados \geq 33%, sujetos pasivos con BI del IRPF último ejercicio \leq 3,5x SMI o VPO. - 0,2% adquisición VPO. - En función del valor de la vivienda o préstamo hipotecario: <ul style="list-style-type: none"> Hasta 120.000€.....0,4% De 120.000,01 a 180.000€...0,5% Superior a 180.000€.....1%
Murcia	<ul style="list-style-type: none"> - 4% adquisición de VPO. - 3% cuando el adquirente sujeto pasivo del IVA no renuncie a la exención de éste. 	<ul style="list-style-type: none"> - 0,125% adquisición viviendas (y hipotecas) Plan Vivienda Joven por menores de 36 años.
Valencia	<ul style="list-style-type: none"> - 4% adquisición de vivienda habitual por familia numerosa, minusválidos \geq 65% o VPO. 	<ul style="list-style-type: none"> - 0,1% adquisición de vivienda habitual, constitución de préstamos para adquisición vivienda habitual por familia numerosa o minusválidos \geq 65% o VPO.

IMPUESTO SOBRE VALOR AÑADIDO

La primera transmisión onerosa de viviendas, anexos y plazas de garaje (hasta un máximo de dos) transmitidos conjuntamente con las mismas tributan al 7% del valor de transmisión.

Las viviendas de protección oficial del régimen especial o de promoción pública lo harán al 4%.

II.VIVIENDA ALQUILADA

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

INGRESOS ÍNTEGROS

El importe que reciba del arrendatario por todos los conceptos.

GASTOS DEDUCIBLES

Todos los necesarios para la obtención de ingresos y los correspondientes a la amortización.

- **Tributos y recargos no estatales.** El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), tasas de limpieza, basura, alcantarillado.
- **Portería, administración y comunidad.**
- **Intereses** y otros gastos de financiación de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los bienes.
- Esta deducción no podrá exceder del importe que se perciba por el arrendamiento.
- **Conservación y reparación** (no ampliación, ni mejora...). Son los gastos producidos para mantener los inmuebles en buenas condiciones de habitabilidad.
- **Primas de seguro.** Responsabilidad civil, incendio, robo, etc.
- **Servicios y suministros** (agua, electricidad,...). Siempre que bno hayan sido repercutidos al arrendatario.
- **Saldo de dudoso cobro.** Siempre que el deudor se encuentre en situación de concurso; o cuando hayan transcurrido más de 6 meses entre la primera gestión de cobro y la finalización del período impositivo y no se hubiese producido la renovación de crédito.
- **Gasto de formalización del contrato y otros gastos.**
- **Amortizaciones.** Bienes inmuebles el 3 por 100 del coste de adquisición satisfecho excluido el suelo. Cuando no se conozca el valor del suelo, éste se calculará prorrateando el coste de adquisición entre los valores catastrales del suelo y la construcción de cada año.

REDUCCIONES

- Por rendimiento generados en más de 2 años u obtenidos de forma irregular en el tiempo.....**40%**
- Por arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.....**50%**

Rendimiento neto en caso de parentesco: cuando el arrendatario sea el cónyuge o un pariente hasta el 3er grado, por consanguinidad o afinidad, del arrendador, el rendimiento neto no podrá ser inferior al 2% del valor catastral (1,1% si éste ha sido revisado).

DEDUCCIONES AUTONÓMICAS

Andalucía	Alquiler de vivienda por jóvenes.
Asturias	Alquiler de vivienda habitual.
Cataluña	Alquiler de vivienda habitual.
Galicia	Alquiler de vivienda habitual por jóvenes.
Madrid	Alquiler de vivienda habitual por jóvenes.

Valencia	- Alquiler de vivienda habitual. - Alquiler de vivienda por realización de una actividad en municipio distinto.
Compensación por arrendamiento de vivienda	
<p>Los arrendatarios cuyo contrato sea anterior al 24 de abril de 1998 pueden minorar la cuota líquida en el importe del 10% de las cantidades satisfechas en concepto de arrendamiento de la vivienda habitual, siempre que:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tuvieran derecho a la deducción existente en 1998. • La suma de las partes general y especial de la renta del período minorada en las reducciones del trabajo y de discapacidad de trabajadores activos no supere 21.035,42 euros, en declaración individual, ó 30.050,61 euros, en conjunta. 	

IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES		
Tributan según la siguiente escala:		
		Euros
Hasta.....	30,05.....	0,09
De.....	30,06 euros a 60,10.....	0,18
De.....	60,11 euros a 120,20.....	0,39
De.....	120,21 euros a 240,40.....	0,78
De.....	240,41 euros a 480,81.....	1,68
De.....	480,82 euros a 961,62.....	3,37
De.....	961,63 euros a 1.923,24.....	7,21
De.....	1.923,25 euros a 3.846,48.....	14,42
De.....	3.846,59 euros a 7.692,95.....	30,77
De 7.692,96 en adelante 0,024040 euros por cada 6,01 euros o fracción.		
COMUNIDADES AUTÓNOMAS		
	<i>TPO</i>	<i>AJD</i>
Asturias	3% 2ª o ulterior transmisión de una vivienda siempre que se destine al arrendamiento.	0,3% obra nueva o división horizontal de edificio destinado a alquiler de viviendas habituales.
Ceuta y Melilla	Bonificación del 50% en el arrendamiento de bienes.	
Galicia		Bonificación del 75% en obra nueva o división horizontal de edificio de viviendas en alquiler.

III. VIVIENDA AFECTA A ACTIVIDAD ECONÓMICA

IMPUESTO SOBRE LA RENTA PERSONAS FÍSICAS

- a) **Deducción en la actividad de las cuotas de amortización.**
- b) Permanencia del inmueble en la actividad durante un plazo mínimo de 3 años, ya que si se transmite en un plazo inferior se entiende que no es un elemento afecto y se deberá proceder a devolver las amortizaciones que se hayan deducido en el ejercicio de la actividad.
- c) La vivienda que se utilice conjuntamente para la actividad profesional y personal, el importe correspondiente al precio de compra y la parte correspondiente a sus amortizaciones se prorrateará en función de su uso.
- d) **Transmisión.** Los ingresos procedentes de la venta del inmovilizado afecto a actividades económicas no se consideran rendimientos propios de la actividad, sino que se trasladan al apartado de ganancias y pérdidas patrimoniales, determinando su importe por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión, aplicándose los coeficientes actualizadores previstos en la LIS, tanto al precio de compra como a las amortizaciones practicadas:
- Precio de adquisición: es el valor neto contable que aparece reflejado en los libros, es decir, el coste real más las mejoras que se hubiesen producido.
 - Se deducirán las amortizaciones que se hubiesen ido practicando y en caso de no haberse practicado se tomará la amortización mínima.
 - Los coeficientes reductores no se aplican.

IV. OTRAS VIVIENDAS

IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Las viviendas no alquiladas, excepto la habitual, tributan por el concepto de **IMPUTACIONES DE RENTA**.

Los inmuebles que generan imputación de rentas inmobiliarias deben cumplir los siguientes *requisitos*:

- Que tengan la consideración de bienes inmuebles de naturaleza urbana a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (artículo 61 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales).
- Que no estén afectos a actividades económicas.
- Que no sean la vivienda habitual del contribuyente.
- Que los inmuebles no estén arrendados ni se haya producido cualquier otra cesión de uso mediante precio.
- Que no se trate de inmuebles en construcción ni de inmuebles que, por razones urbanísticas, no sean susceptibles de uso.

El cálculo de la renta imputada se establece de la siguiente forma:

- Inmuebles con valores catastrales no revisados: 2 % del valor catastral.
- Inmuebles con valores catastrales revisados: 1,1 % del valor catastral.
- Inmuebles sin valor catastral: el 1,1 % sobre el 50 % del mayor de:
 - Valor de adquisición.
 - Valor fijado por la Administración.

La renta se determinará proporcionalmente al número de días en que el inmueble haya estado en condiciones de generar rentas imputadas.

En los supuestos de **aprovechamiento por turnos de bienes** (“multipropiedad”), la imputación se efectuará al titular del derecho real, prorrateando la base liquidable del IBI en función de la duración anual del período de aprovechamiento. Si no puede determinarse dicha base, se prorrateará el precio de adquisición del derecho. No procede la imputación si el aprovechamiento por turno no excede de dos semanas al año.