

Cuentas ahorro-vivienda

Tengo 25 años y trabajo para una empresa que se dedica al suministro eléctrico. Estoy pensando en comprarme una casa, pero aún no he encontrado nada que me guste. En el banco me han hablado de la posibilidad de abrir una cuenta ahorro-vivienda, pero antes de abrirla me gustaría saber cómo funciona y qué ventajas fiscales tendría. También me gustaría que me dijera si existe algún tipo de restricción o límite.

Las cuentas ahorro-vivienda o cuentas vivienda son cuentas bancarias diferentes de cualquier otro tipo de imposición cuyos saldos han de destinarse exclusivamente a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente. Por tanto, en su propia definición, se establecen una serie de límites ya que se trata de cuentas independientes (no sirven los saldos de otras cuentas), que han de destinarse a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente (no es válida para la segunda y sucesivas viviendas habituales, para la compra de una segunda vivienda ni para ampliar la actual).

De este modo, se posibilita que los contribuyentes de menor renta puedan deducirse las cantidades que vayan ahorrando de cara a pagar la entrada de la casa.

El Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas enumera en el artículo 56 una serie de supuestos en los que se perdería el derecho a la deducción y que nos sirven para establecer los requisitos que se deben cumplir para poder aplicarse esta deducción: las cantidades depositadas no se pueden disponer para fines distintos de la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual (no ampliación); el plazo máximo para adquirir o rehabilitar la vivienda habitual desde la apertura de la cuenta es de cuatro años; sólo podrá tener una cuenta vivienda y deberá identificarla en las casillas correspondientes de la Declaración de la Renta. En caso de disposición parcial de las cantidades invertidas en la cuenta vivienda, se entenderá que se dispone de las primeras cantidades aportadas, por lo que los intereses de demora se calcularán desde el primer año hasta el momento del incumplimiento. El límite de base sobre el que se puede aplicar la de-

Alberto Miranda Ageitos



Alberto Miranda es economista asesor fiscal (colegiado nº 5.953 del REAF) y socio de la entidad Miranda y Asociados, Asesoría Integral, S.L. Semanalmente contestará las preguntas de los lectores a través del e-mail: amiranda@miranda-y-asociados.net.

ducción es de 9.015,18 € por lo que por las cantidades que se aporten a la cuenta ahorro vivienda durante el año que excedan del citado límite no podrá aplicarse deducción (ni este año ni en los sucesivos, ya que la deducción por vivienda no tiene establecido un diferimiento de su aplicación). El porcentaje de deducción aplicable será del 15%, por lo que si aportase el límite de

base cada año, podría deducirse 1.352,28 € al año. En cualquier caso, es fundamental que se asegure de que la cuenta que le ofrece el banco cumple los requisitos exigidos, pues existen una serie de cuentas (como las cuentas-fondo ahorro vivienda) que no son válidas para aplicar esta deducción y otras cuentas que no se denominan cuentas vivienda, que si son aptas para aplicarse posteriormente las deducciones.

Hace tres años y medio abrí una cuenta ahorro vivienda a la que he aportado cantidades todos los años. Me he ido aplicando deducciones, pero todavía no me han entregado la casa. El promotor no va a cumplir con el plazo estipulado y la casa me la va a entregar fuera del plazo de los cuatro años. ¿No se puede ampliar el plazo al tratarse de un caso excepcional?

Existe una consulta a la Dirección General de Tributos (14-10-2004) que se asemeja bastante a su situación particular. En la misma se remarca que el plazo de 4 años es improrrogable y que se pierde el derecho a la deducción por las cantidades depositadas en la cuenta vivienda si la empresa promotora no entrega las obras en el pla-

zo previsto. En este caso deberá proceder a regularizar las deducciones practicadas.

Tengo 28 años y hace dos años abrí una cuenta vivienda a la que he ido aportando cantidades. Este año voy a firmar la compra de una casa que se entrega en verano de 2006 y tengo que pagarle una entrada al promotor y una serie de letras mensuales. ¿Puedo usar el dinero de la cuenta vivienda para afrontar esos pagos? ¿Podría seguir aportando dinero a la cuenta vivienda y pagarlo con otros fondos al promotor?

Efectivamente, si la entrega se produce dentro del plazo de los cuatro años, se entenderá que el dinero de la cuenta vivienda se está disponiendo para el pago de la primera vivienda habitual, por lo que no habría problema alguno. En cuanto a la segunda cuestión, no existe problema alguno en que aporte dinero a la cuenta vivienda y use otros fondos para pagar al promotor siempre y cuando disponga del dinero de la cuenta vivienda antes del plazo de cuatro años para la adquisición de la vivienda habitual. Si, como usted dice, le entregan la vivienda en 2006 y usted abrió la cuenta en 2003, no habría inconveniente alguno.



Miranda & Asociados
ASESORIA INTEGRAL

MIRANDA & Asociados

Asesoría Integral, S.L.

Avenida Pintor Felo Monzón, 27 - Portal 5, 1º-B

35019 Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 42 41 53 • Fax: 928 41 03 37

e-mail: amiranda@mirandayasociados.net

