

Deducciones por vivienda habitual

Un contribuyente firma un contrato privado de compraventa de una vivienda con una promotora por un importe de 186.000 euros (gastos e impuestos incluidos) según el cual va a pagar durante dos años letras por importe de 750 euros mensuales, entregando en el momento de la firma de la escritura 18.000 euros y constituyendo por el resto (150.000 euros) una hipoteca a 20 años por la que paga una cuota de 750 euros mensuales. La vivienda es su primera vivienda habitual y el contribuyente es soltero ¿Cómo y a partir de cuándo se aplicaría la deducción por vivienda habitual?

En primer lugar, es necesario definir el concepto de vivienda habitual a efectos fiscales. La vivienda habitual será aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de 3 años, salvo excepciones (fallecimiento, separación matrimonial, traslado laboral,...). Ello no implica que no se puedan hacer deducciones por la misma hasta cumplir el citado requisito temporal sino que, por el contrario, es po-

sible aplicar las deducciones desde el primer pago satisfecho incluso aunque se trate de cantidades pagadas con anterioridad a la construcción y entrega de la vivienda. Sin embargo, una vez habitada dicha vivienda, para lo que se establece un plazo máximo de 12 meses desde la fecha de adquisición o terminación de las obras, debe cumplirse el plazo de 3 años de residencia pues en caso contrario habría que regularizar las mismas.

En el caso que nos ocupa, al ser el contribuyente soltero y adquirir su primera vivienda, la base de deducción de cada año va a coincidir con las cantidades satisfechas con el límite de 9.015,18 euros anuales.

El siguiente paso es determinar los porcentajes de deducción aplicables cada año.

Así, por los pagos al promotor, el porcentaje de deducción aplicable es el 15%. De este modo, al pagarle durante los dos años anteriores a la entrega de la vivienda 9.000 euros cada año (12 mensualidades de 750 euros cada una), el sujeto pasivo podrá deducirse

Alberto Miranda Ageitos



Alberto Miranda es economista asesor fiscal (Colegiado nº 5.953 del REAF). Y a partir de esta semana contestará las preguntas que le planteen los lectores de Canarias Económica a través del e-mail: amiranda@mirandayasociados.net. También lo pueden hacer si lo desean en la provincia.economia@epi.es

1.350 euros (15% de 9.000 euros) por año.

En el momento de la entrega de la vivienda, se pagan 18.000 euros a la firma de la escritura abonándose además durante ese año cuotas mensuales por la hipoteca (12 mensualidades de 750 euros cada

una) lo que supone un total anual de 27.000 euros. En este caso, la base de deducción es 9.015,18 euros (límite máximo) y el porcentaje de deducción será, durante los dos primeros años desde la entrega de la vivienda, del 25% sobre los primeros 4.507,59 euros y del 15% sobre los restantes 4.507,59 euros reduciéndose el primer porcentaje al 20% a partir del tercer año. La aplicación de estos porcentajes incrementados se debe a que se cumplen las condiciones de financiación exigidas (importe financiado de al menos el 50% del valor de adquisición y que durante los tres primeros años del préstamo no se amortice más del 40% del importe solicitado).

Ambas condiciones se cumplen pues el préstamo (150.000 euros) supone más del 50% del valor de adquisición (186.000 euros).

Durante los tres primeros años sólo se va a amortizar el principal de cada una de las cuotas de la hipoteca ya que no hace cancelaciones anticipadas. Por tanto, la deducción aplicable durante el primer año será de 1.803,02 euros (25% de 4.507,59 euros más 15% de 4.507,59 euros). Durante el segundo año, se pagan 9.000 euros

de cuota (principal más intereses) por lo que se aplican los mismos porcentajes que en el año anterior pero la base se reduce, al no llegar al límite, por lo que la deducción aplicable será de 1.800,75 euros (25% de 4.507,59 euros más 15% de 4.492,41 euros). A partir del tercer año y siempre y cuando las cantidades pagadas anualmente no varíen, la base de deducción seguiría siendo de 9.000 euros pero los porcentajes pasarían a ser del 20% por los primeros 4.507,59 euros y del 15% sobre el resto respetando siempre el límite máximo de 9.015,18 euros de base.

COMENTARIO: Este caso nos sirve para saber qué bases y porcentajes de deducción son aplicables en caso de adquirir una vivienda habitual con financiación ajena: las bases serán las cantidades pagadas cada año con el límite de 9.015,18 euros anuales y los tipos varían según se efectúe la deducción antes de la entrega de la vivienda (siempre 15%), durante los dos años siguientes a la misma (25% y 15%) y a partir del tercer año (20% y 15%) en las condiciones reseñadas.



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

