

La deducción por vivienda

JAIMÉ SANTONJA LÓPEZ

La anunciada modificación de la deducción por vivienda habitual en el IRPF viene recogida en el proyecto de Ley de Presupuestos para 2011. Finalmente, la actual deducción queda reservada sólo para aquellos que hayan comprado la vivienda antes de la entrada en vigor de la Ley, el próximo uno de enero de 2011.

A partir del próximo año, sólo los contribuyentes con una base imponible inferior a 17.707 podrán tomar esta deducción sobre un importe máximo de 9.040 euros anuales. Entre 17.707 y 24.107 euros, la base sobre la que se puede tomar la deducción se reduce proporcionalmente, de tal forma que un contribuyente con 24.000 euros de renta sólo podrá tomar una base de deducción de 151 euros, al tipo correspondiente, unos 18 euros. El tipo de deducción, según la Ley de Presupuestos, baja también tres puntos en el tramo estatal.

Ante el recorte de la deducción por vi-

vienda, se agota el plazo para poder aprovecharla, de tal forma que las compras realizadas antes de final de año, o sobre las que se hayan entregado cantidades a cuenta para la construcción, permitirán aprovechar esta deducción.

Para conocer el efecto, y con los tipos actuales, pensemos en un préstamo a 25 años en los que, dentro del matrimonio, paga cada cónyuge un importe anual superior a los 9.000 euros. La deducción por vivienda por los 25 años de préstamo ascendería a 67.600 euros para la familia, a razón de 2.700 euros de ahorro por año.

La reforma propuesta también ha dejado dudas sobre su aplicación, principalmente por la disposición transitoria que acompaña y que viene a decir que los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda antes del uno de enero de 2011 o satisfecho cantidades para la construcción antes de esa fecha, podrán aplicar el régimen de deducción por vivienda actual, sin

el tope por renta del contribuyente.

Pero, ¿qué se entiende por adquisición, escritura o contrato privado? En este caso si leemos el preámbulo de la Ley de Presupuestos, parece que resulte suficiente el contrato privado con entregas a cuenta, ya que nos dice «con objeto de no perjudicar a aquellos contribuyentes que adquirieran su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2011, se establece un régimen transitorio respetuoso con las expectativas en materia de deducción por inversión en vivienda habitual de quienes comprometieron su inversión en vivienda con anterioridad a la introducción de las nuevas limitaciones».

También la reforma habla de cantidades entregadas para la construcción, si interparamos que las entregas a la promotora están dentro de este supuesto, como parece indicar el reglamento de Renta, podremos acogernos a la deducción que ahora desaparece.

Si buscamos una situación similar, como fue el cambio en la deducción de la vivienda de 2006 a 2007, en aquella ocasión se mantuvo el régimen ventajoso anterior a las viviendas adquiridas antes de enero de 2006, y ante ese cambio, la Administración entendió la adquisición como un término

jurídico que requiere de escritura pública o contrato privado con entrega de llaves. Se echa en falta una opinión clara de Hacienda sobre este asunto.

Por tanto, a partir del próximo ejercicio sólo los contribuyentes con rentas inferiores a 17.707 euros podrán tomar íntegramente esta deducción, que puede que no les sirva de nada, dado que la deducción por vivienda reduce la cuota a pagar del impuesto, pero no puede dejarla negativa. Con tan baja base imponible y sobretodo en casos de tributación conjunta con hijos, la liquidación del IRPF dará un resultado tan bajo que puede no servir para nada esta deducción.

¿En qué casos sí podrá ser aprovechada? En el caso de un cónyuge con rentas inferiores a 17.707 euros con independencia del nivel de renta del otro cónyuge. Nos podemos encontrar con situaciones, en las que familias con un alto nivel de renta pero en el que uno de los cónyuges no alcanza los 17.707 euros, en ese caso sí puede haber un efecto importante.

Jaimé Santonja López es socio de Santonja Asesores Legales y Tributarios