

# LA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL EN EL PAÍS VASCO

JAVIER ARMENTIA BASTERRA (\*)

## I. INTRODUCCIÓN

Las Juntas Generales de cada uno de los Territorios Históricos han aprobado una nueva Norma Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En Álava se trata de la Norma Foral 3/2007, de 29 de enero, en Bizkaia de la Norma Foral 6/2006, de 29 de diciembre y en Gipuzkoa de la Norma Foral 10/2006, de 29 de diciembre.

De forma concreta, y por lo que se refiere a la deducción por adquisición de vivienda habitual, Bizkaia y Álava la regulan en su artículo 89, mientras que Gipuzkoa lo hace en el artículo 90.

El presente trabajo tiene como objeto comentar la nueva regulación que, de la deducción por adquisición de la vivienda habitual, establecen las referidas Normas Forales. La articulación de esta deducción es prácticamente idéntica en los tres Territorios Históricos. Por este motivo el comentario que se efectúa sirve para Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, salvo que expresamente se señale alguna diferencia concreta.

## II. CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL

No sufre modificación la regulación del concepto de vivienda habitual respecto a la regulación existente en la normativa anterior. Sí cambia de ubi-

cación, pues en la normativa anterior el concepto de vivienda habitual se contenía en la regulación de los rendimientos de capital inmobiliario. Al desaparecer, en la nueva Norma Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas los rendimientos de capital inmobiliario procedentes de la titularidad de bienes inmuebles urbanos o de derechos reales que recaigan sobre los mismos, se ha considerado más adecuado trasladar el referido concepto a la regulación de la deducción por adquisición de la vivienda habitual.

Ahora bien, este traslado no implica que el concepto de vivienda habitual se refiera únicamente a la deducción por su adquisición, sino que, como específicamente señala el artículo 89 (90 en el caso de Gipuzkoa), el concepto extiende sus efectos a todo el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

De esta forma el concepto de vivienda habitual se aplica cuando, por ejemplo, las Normas Forales determinan que se encuentran exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por personas mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o gran dependencia.

Señalado lo anterior, hay que indicar que el concepto de vivienda habitual sigue vinculándose a

(\*) Licenciado en Derecho.

la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de tres años.

Ahora bien, se entiende que la vivienda ha tenido el carácter de habitual, a pesar de no haber transcurrido el citado plazo de tres años, cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o se produzcan circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda. De esta forma, y en estos casos, las Normas Forales dan por buenas las consecuencias jurídicas que los diferentes preceptos han vinculado al concepto de vivienda habitual (por ejemplo, deducciones, no imputaciones de renta por el concepto de capital inmobiliario en la normativa anterior, transmisión de la misma, etc.).

El problema de esta disposición general se encuentra en determinar lo que debe entenderse por "circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda". A tal efecto, y sin ánimo de exclusividad, las Normas Forales citan algunas de estas circunstancias. Por lo tanto, el hecho de encontrarse en alguno de estos supuestos, determinará el cumplimiento de la referida condición. Ahora bien, el hecho de no encontrarse en alguna de las circunstancias expresamente enumeradas por las Normas Forales, no implica que deba entenderse, en todo caso, que no se cumple el requisito que se comenta.

Citan las Normas Forales, con el carácter de lista abierta ("tales como..."), como circunstancias que necesariamente exigen el cambio de vivienda, las siguientes:

- inadecuación de la vivienda al grado de discapacidad del contribuyente o de determinadas personas que específicamente se señalan (ascendiente, descendiente, cónyuge o pareja de hecho -constituidas conforme a lo dis-

puesto en la ley del Parlamento Vasco 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho-, que conviva con el contribuyente, o de alguna persona que genere el derecho a practicar deducción de la cuota íntegra del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas),

- separación matrimonial,
- extinción de la pareja de hecho -constituidas conforme a lo dispuesto en la ley del Parlamento Vasco 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho-,
- traslado laboral y
- obtención de primer empleo o de otro empleo.

Finalmente las Normas Forales hacen referencia a "otras circunstancias análogas". La analogía en este caso no hay que buscarla respecto a los supuestos específicamente enumerados por la disposición general a que se ha hecho referencia, sino en circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda. Esto implica analizar cada caso de forma concreta, admitiendo aquellos supuestos en que el cambio de vivienda ha sido necesario. En modo alguno puede hacerse una interpretación totalmente restrictiva que no admita la aplicación de más circunstancias que las específicamente citadas en las Normas Forales.

Por otra parte, se mantiene el concepto de vivienda habitual vinculado a la finca registral única. De esta forma se señala que no forman parte de la vivienda habitual los elementos que no constituyan la vivienda propiamente dicha (por ejemplo: jardines, parques, piscinas, garajes), excepto en los supuestos en que dichos ele-

mentos formen con la vivienda una finca registral única.

Finalmente, se especifica que si los miembros de la unidad familiar tienen más de un bien urbano, sólo uno de ellos puede tener la consideración de vivienda habitual. Y esta consideración no depende de la elección que puedan efectuar libremente aquéllos, sino que tendrá el carácter de habitual la vivienda que constituya el principal centro de intereses vitales, relaciones personales, sociales y económicas de la unidad familiar.

### III. CONCEPTOS DEDUCIBLES.

La deducción que se comenta se titula, precisamente, deducción por adquisición de vivienda habitual. Comienza su artículo regulador señalando expresamente que “los contribuyentes podrán aplicar una deducción del 18 por 100 de las cantidades invertidas en la adquisición de vivienda habitual...”.

Por lo tanto, queda claro que esta deducción se practica por el hecho de adquirir la vivienda habitual. Ahora bien, se asimilan a la adquisición, los siguientes conceptos:

- Las cantidades destinadas a la rehabilitación de la vivienda habitual. ¿Qué debe entenderse por rehabilitación?. Por tal se entiende la realización, por el propietario de la vivienda, de obras cuando haya sido dictada resolución calificando o declarando las mismas como actuación protegida de acuerdo con lo establecido en el Decreto del Gobierno Vasco sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, o en su caso, ser calificada como actuación protegible de conformidad con el Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio,

o normativas análogas que la sustituyan.

- Las cantidades que se depositen en cuentas-vivienda. Esto es, las cantidades depositadas en cuentas que cumplan determinados requisitos de formalización y disposición. Se precisa que las cantidades que hayan generado derecho a deducción se destinen, antes del transcurso de 6 años, a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. Este plazo de 6 años se empieza a contar desde el momento en que se abra la cuenta.

Esta regulación general se basa en la necesidad de destinar cantidades de la cuenta en la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual y en la necesidad de efectuar ese destino en el plazo de 6 años. Pues bien, las Normas Forales complementan lo anterior con la determinación de un supuesto en que se entiende que no se incumple el requisito de disposición y con un supuesto en que se entiende que no incumple el requisito de destino en el citado plazo de 6 años.

Así, se señala que se entiende que no se incumple el requisito de disposición cuando las cantidades depositadas y sobre las que se haya practicado deducción, se repongan con anterioridad al devengo del Impuesto.

Igualmente, se señala que no se entiende incumplido el requisito del destino del importe de la cuenta vivienda en el supuesto de fallecimiento del contribuyente antes de la finalización del citado plazo de 6 años.

- Los supuestos que se determinen en el reglamento de desarrollo de la Norma Foral.

#### IV. FUNCIONAMIENTO DE LA DEDUCCIÓN

Dentro de la regulación de la deducción por adquisición de la vivienda habitual se establecen dos regímenes: uno general y otro especial. Ha de tenerse en cuenta que las nuevas Normas Forales empiezan a surtir efecto desde el 1 de enero de 2007. Dado que con anterioridad existía otro esquema de deducción, las citadas normativas establecen un régimen transitorio que se analizará más adelante. En esta primera parte, se va a analizar el régimen aplicable desde el 1 de enero de 2007.

##### a) Régimen general

Dentro del régimen general se establece la posibilidad de aplicar, cada año, una deducción del 18% de las cantidades invertidas en la adquisición de la vivienda habitual. Este mismo porcentaje del 18% se aplica a los intereses satisfechos por la utilización de capitales ajenos en la adquisición de la misma.

En consecuencia:

**Deducción por inversión en vivienda habitual = 18% (adquisición + gastos de adquisición + intereses de capitales ajenos utilizados en la adquisición + gastos por la financiación ajena).**

Ahora bien, esta deducción tiene dos límites: uno de carácter anual o relacionado con cada período impositivo concreto y otro relacionado con el conjunto de períodos impositivos. Estos límites son los siguientes:

1. Límite anual de deducción: la deducción má-

xima anual que podrá aplicar el contribuyente es de 2.160 euros. Esto es, la deducción máxima anual que podrá practicar el obligado tributario por el conjunto de lo invertido, esto es, por las cantidades destinadas tanto a la adquisición como a la financiación, no podrá superar la cifra de 2.160 euros. Esto es, la base máxima de inversión más financiación será de 12.000 euros (12.000 euros x 18% = 2.160).

2. Límite aplicable al conjunto de períodos impositivos: junto al límite anual anterior se establece otro límite general aplicable, durante todos los períodos impositivos, a la suma de los dos conceptos deducibles (inversión y financiación).

En efecto, expresamente señalan las nuevas Normas Forales que la suma de los importes deducidos por el contribuyente tanto por inversión, como por financiación a lo largo de los sucesivos períodos impositivos, no podrá exceder de 36.000 euros.

En consecuencia, al contribuyente se le permite aplicar una deducción del 18% por los conceptos de inversión y financiación, pero la suma de las deducciones por estos conceptos no podrá superar en su conjunto, considerando todos los períodos impositivos, la cifra de 36.000 euros.

En el supuesto de que el contribuyente opte por aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual (artículo 51), esta cantidad de 36.000 euros debe ser minorada en el 18% de la ganancia patrimonial exenta.

Por lo tanto, la deducción a aplicar, por lo que se refiere al régimen general, es la siguiente:

18% (inversión + intereses) = deducción por adquisición de vivienda habitual.

Límite anual máximo de deducción = 2.160 euros. Las cantidades que excedan de este límite anual máximo de deducción no se trasladan a los años siguientes.

Límite máximo de deducción en todos los períodos impositivos = 36.000 euros – 18% de la ganancia patrimonial exenta por reinversión en vivienda habitual.

## b) Régimen especial

Al igual que sucedía en la normativa anterior, las nuevas Normas Forales establecen un régimen especial de deducción. Este régimen es aplicable a los contribuyentes que se encuentren en alguno de los siguientes supuestos:

- Familia numerosa. La determinación de la titularidad de familia numerosa se hará en atención a la situación existente a la fecha de devengo del Impuesto.
- Menores de 35 años. En estos casos, y a diferencia de la normativa anterior, ya no se exige no rebasar determinado nivel de ingresos. La determinación de la edad del contribuyente se hará en atención a la situación existente a la fecha de devengo del Impuesto.
- En los casos en que por decisión judicial exista la obligación de satisfacer inversión o financiación de la vivienda familiar. Gipuzkoa no incluye este supuesto, por lo que para

estos casos se aplica el régimen general.

En estos supuestos, la deducción por adquisición de la vivienda habitual presenta las siguientes especialidades:

- el porcentaje deducible es, en lugar del 18%, del 23% y
- el límite anual máximo de deducción es, en lugar de 2.160 euros, de 2.760 euros, que también se corresponde con una base de deducción de 12.000 euros.

Ahora bien, en estos supuestos, tanto el porcentaje del 23%, como el límite máximo anual de deducción de 2.760 euros, no se aplica respecto a las cantidades depositadas en cuentas-vivienda.

Esto es, en los supuestos señalados anteriormente, la deducción presenta el siguiente esquema:

23% (inversión + intereses) = deducción por adquisición de vivienda habitual.

Límite anual máximo de deducción = 2.760 euros. Las cantidades que excedan de este límite anual máximo de deducción no se trasladan a los años siguientes.

Límite máximo de deducción en todos los períodos impositivos = 36.000 euros – 18% de la ganancia patrimonial exenta por reinversión en vivienda habitual.

## c) Extensión del crédito vivienda de 36.000 euros

Tal como se ha indicado anteriormente, las nuevas Normas Forales del Impuesto sobre la Renta de

las Personas Físicas empiezan a surtir efectos desde el 1 de enero de 2007. Dichas Normas Forales otorgan a todos los contribuyentes el, llamémosle, crédito vivienda de 36.000 euros.

Por lo tanto, desde dicha fecha, todos disponen de la posibilidad de aplicar una deducción por inversión (incluida la financiación) de 36.000 euros, a lo largo de los sucesivos períodos impositivos, independientemente del momento en que hayan adquirido su vivienda habitual.

Por lo tanto, una persona que hubiera adquirido su vivienda habitual con anterioridad al 1 de enero de 2007 también dispondrá de 36.000 euros de deducción.

Ahora bien, también establecen las Normas Forales que de dicha cantidad de 36.000 euros, se descuentan:

- Las cantidades ya deducidas desde el 1 de enero de 1999 por adquisición de la vivienda habitual. Las cantidades que se descuentan del crédito de 36.000 euros son las cantidades deducidas, desde el 1 de enero de 1999, por el concepto de inversión, no por el de financiación.
- El resultado de aplicar el 15% al importe de la ganancia patrimonial exenta por reinversión, en los términos de la normativa anterior del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Esta minoración se produce aún en el supuesto de que se hubiera agotado el crédito vivienda existente en la normativa anterior. Ello puede implicar, por aplicación de esta regla, la minoración, e incluso eliminación, del incremento del nuevo crédito vivienda. Esto es, si una persona había agotado su crédito vivienda, de acuerdo con la normati-

va anterior, y la ganancia patrimonial exenta por reinversión hubiera permitido, hipotéticamente hablando, consumir más cantidad, debe procederse a un recálculo, ya que la minoración del 15% de la ganancia patrimonial exenta opera totalmente, pudiendo consumir la ampliación del crédito vivienda que realizan las nuevas Normas Forales.

**d) Deducción por adquisición de la vivienda habitual adquirida en común por varias personas con anterioridad a 1 de enero de 2007**

Las Normas Forales establecen que esta cantidad de 36.000 euros se individualiza, de tal forma que cada contribuyente dispondrá de dicha cifra de deducción por adquisición de la vivienda habitual. Ello implica la eliminación del límite conjunto por compra de la vivienda entre varias personas existente en la normativa anterior.

Esta individualización implica que cada contribuyente que haya adquirido en común una vivienda habitual con otra u otras personas, antes del 1 de enero de 2007, dispondrá, de forma individual, de un crédito de 36.000 euros para la compra de dicha vivienda y sucesivas, si dispone para ello de crédito vivienda. Por lo tanto donde antes existía límite conjunto para los compradores de la vivienda habitual, ahora existe un límite individual de 36.000 euros por cada comprador, y ello incluso en los supuestos de adquisición de la vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2007.

También en estos casos se debe tener en cuenta lo señalado en la letra anterior del presente trabajo, esto es, procede minorar el crédito de 36.000 euros en los importes deducidos por el concepto de inversión desde el 1 de enero de 1999, así como en el 15% de la ganancia patrimonial exenta por rein-

versión en vivienda habitual a que se refiere la normativa anterior.

**e) Exención por reinversión en vivienda habitual: transmisiones anteriores al 1 de enero de 2007**

La normativa anterior del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas permitía excluir de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido en la transmisión se reinvertiera en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Esta reinversión se debía efectuar, por lo que ahora interesa, en un período no superior a dos años.

Pues bien, las nuevas Normas Forales establecen que cuando se adquiera una vivienda habitual con posterioridad al 1 de enero de 2007 que consolide la exención por reinversión de la normativa anterior, el límite de 36.000 euros se minorará en el 15% del importe de la ganancia patrimonial exenta.

**f) Tributación conjunta**

Dentro de las reglas de la tributación conjunta se vuelve a especificar que el límite de 36.000 euros opera de forma individual, esto es, se aplica por cada contribuyente.

Junto a dicha regla, se especifica que el otro límite, esto es, el límite máximo de deducción anual (2.160 euros con carácter general o 2.760 euros en los supuestos especiales) no se incrementa en función del número de miembros de la unidad familiar.

Ahora bien, en Álava y Bizkaia, no así en Gi-

puzkoa, dicho límite máximo anual de deducción sí se duplica (sólo cabe duplicarlo) en los casos de tributación conjunta por las unidades familiares compuestas por los cónyuges no separados legalmente o parejas de hecho –constituidas conforme a lo dispuesto en la ley del Parlamento Vasco 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho- y, si los hubiera los hijos que forman parte de la citada unidad familiar. Sólo en estos casos, es posible duplicar el límite máximo anual de deducción por adquisición de la vivienda habitual. Por lo tanto, en los demás casos de tributación conjunta, los referidos límites de 2.160 euros o 2.760 euros, no se duplican.

**g) Obligación de satisfacer, en virtud de decisión judicial, cantidades por la vivienda familiar**

Se mantiene la regulación en virtud de la cuál en los casos en los que por decisión judicial se esté obligado a satisfacer, por la vivienda familiar, cantidades por el concepto de inversión y/o financiación a cargo exclusivo de un contribuyente, será éste el que tenga derecho a practicar la correspondiente deducción, con la correlativa disminución de su crédito vivienda.

Si dicha obligación corresponde a ambos contribuyentes, la deducción se la prorratearán y practicarán cada uno de ellos, en la proporción que les corresponda, con la correlativa disminución de su respectivo crédito vivienda.

**h) Requisitos o condicionantes que desaparecen en la nueva Norma Foral**

Las nuevas Normas Forales simplifican notablemente la deducción por adquisición de la vivienda

habitual. La simplificación más notable es la atribución individual del crédito vivienda. Pero además, se eliminan diferentes requisitos o condicionantes, entre los que se pueden citar los siguientes:

- El esfuerzo inversor.
- El límite máximo de deducción del 60% de la base imponible minorada en las reducciones por pensiones compensatorias y anualidades por alimentos y por aportaciones a la previsión social.
- La necesidad de incremento del patrimonio del contribuyente. Esto es, la necesidad de que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período impositivo exceda del valor que arroje su comprobación al comienzo del mismo, al menos en la cuantía de las cantidades que, destinadas a la inversión en la vivienda habitual, sean objeto de deducción.
- El régimen transitorio de compensación por adquisición de la vivienda habitual con anterioridad al 1 de enero de 1999.