

Con carácter general, desde el 1 de enero de 2013 ha quedado suprimida en el IRPF la deducción por inversión en vivienda habitual anteriormente regulada en el artículo 68.1¹ de la Ley del citado impuesto. No obstante, la disposición transitoria decimoctava² de dicha Ley, en la redacción dada a la misma por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (BOE de 28-12-2012), **establece determinados supuestos y condiciones en los que la mencionada deducción podrá continuar practicándose a partir de la indicada fecha.**

¹ Artículo 68. Deducciones. [Con efectos desde el 01/01/2013]

1. Deducción por inversión en vivienda habitual.

(Suprimido)

² Disposición transitoria decimoctava. Deducción por inversión en vivienda habitual.

1. Podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en los términos previstos en el apartado 2 de esta disposición:

a) Los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma.

b) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.

c) Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2013 siempre y cuando las citadas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2017.

En todo caso, resultará necesario que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas para la adquisición o construcción de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013, salvo que hubiera resultado de aplicación lo dispuesto en el artículo 68.1.2.ª de esta Ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

2. La deducción por inversión en vivienda habitual se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 67.1, 68.1, 70.1, 77.1, y 78 de la Ley del Impuesto, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012, sin perjuicio de los porcentajes de deducción que conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2009 hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma.

3. Los contribuyentes que por aplicación de lo establecido en esta disposición ejerciten el derecho a la deducción estarán obligados, en todo caso, a presentar declaración por este Impuesto y el importe de la deducción así calculada minorará el importe de la suma de la cuota íntegra estatal y autonómica del Impuesto a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 69 de esta Ley.

4. Los contribuyentes que con anterioridad a 1 de enero de 2013 hubieran depositado cantidades en cuentas vivienda destinadas a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, siempre que en dicha fecha no hubiera transcurrido el plazo de cuatro años desde la apertura de la cuenta, podrán sumar a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica devengadas en el ejercicio 2012 las deducciones practicadas hasta el ejercicio 2011, sin intereses de demora.

¿Quiénes pueden practicarse en la Renta 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual?

A partir de 1 de enero de 2013 se suprime la deducción por inversión en vivienda habitual, sin embargo pueden seguir aplicando la deducción quienes hubieran adquirido su vivienda habitual:

- ▶ antes de 1/01/2013 o satisfecho cantidades antes de dicha fecha para la construcción, ampliación, rehabilitación o
- ▶ realización de obras por razones de discapacidad en su vivienda habitual,

Y, se hubieran practicado la deducción por dicha vivienda en su declaración de la renta de 2012 o de ejercicios anteriores.

¿Es posible la deducción por inversión en vivienda habitual por las aportaciones realizadas durante el ejercicio 2013 a una cuenta ahorro-vivienda abierta antes de 1 de enero de 2013?

No, estos contribuyentes no tendrán derecho a practicar la deducción por las aportaciones realizadas a partir de 1 de enero de 2013, **no obstante, no perderán las deducciones practicadas en ejercicios anteriores**, siempre y cuando destinen las cantidades invertidas en la adquisición de su primera vivienda habitual.

¿Cuál es el porcentaje de deducción por inversión en vivienda habitual y la base máxima sobre la que se podrá aplicar?

El porcentaje de la deducción es el **15%** sobre las cantidades invertidas, estableciéndose un límite máximo sobre el que aplicar dicho porcentaje de **9.040 euros**. Dicho límite se aplica igual tanto si la declaración se hace individual como si es conjunta.

¿Es posible que sea el nudo propietario el beneficiario de la deducción por inversión en vivienda?

Sí, el Tribunal Económico-Administrativo Central, en su [resolución de 8 de mayo de 2014](#), resuelve, en **recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio**, en los supuestos de adquisiciones “mortis causa”.

Contribuyente que en el año 2000 adquiere su vivienda habitual, contratando para ello un préstamo hipotecario, habiéndose deducido anualmente las cantidades satisfechas por tal concepto. En 2013 va a llevar a cabo obras de ampliación o rehabilitación de la misma

¿Puede aplicar el régimen transitorio de deducción por dichas cantidades, toda vez que la vivienda fue adquirida con anterioridad a 1.1.2013?

Por lo que se refiere a las obras de rehabilitación o ampliación es necesario que se hubieran satisfecho cantidades por tales conceptos con anterioridad a 1 de enero de 2013, quedando además condicionado dicho régimen a la terminación de las obras antes de 1.1.2017.

Contribuyente que inicia en 2010 la construcción de la que será su vivienda habitual mediante autopromoción.

Posibilidad de conservar la aplicación de los beneficios a las cantidades que satisfaga a partir del 1 de enero de 2013.

No obstante, cuando habiéndose satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013, no hubiera sido posible practicar la deducción con anterioridad a dicha fecha por haber practicado deducción por una vivienda anterior en aplicación del artículo 68.1.2º de la LIRPF, se tendrá derecho igualmente a la aplicación del régimen transitorio respecto de las cantidades invertidas en la nueva vivienda que superen a las cantidades invertidas en anteriores viviendas en la medida en que fueron objeto de deducción.

Contribuyente que compra un solar en 2012 sobre el que tiene intención de edificar la que será su vivienda habitual. ¿Tiene derecho a aplicar a partir de 1.1.2013 el régimen transitorio de deducción sobre la adquisición de vivienda?

Se asimila a la adquisición de vivienda habitual su construcción cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión. El inicio de la inversión, procede computarlo a partir de la fecha en la que se satisface la primera cantidad por la que se practica la deducción por inversión en vivienda habitual o, en su caso, por cualquier importe que el contribuyente entregue procedente del saldo de la cuenta vivienda abierta por él mismo.

Por tanto, la entrega de cantidades para la adquisición del terreno sobre el cual se edificará la futura vivienda habitual del contribuyente, puede constituir el inicio del proceso de construcción de la vivienda, permitiendo así iniciar la práctica de la deducción de cumplir con el resto de condiciones y requisitos establecidos por la normativa del Impuesto.

Preguntas y respuestas –Deducción por adquisición de vivienda habitual

Es decir, si en el ejercicio 2012 el contribuyente practicase la deducción por la adquisición del terreno, se entenderá que el inicio de la construcción se ha producido en la fecha de dicho pago, iniciándose, de esta forma, el requerido plazo de cuatro años para finalizar las obras, y por tanto será aplicable el régimen transitorio por deducción en vivienda habitual.

No obstante, cuando habiéndose satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013, no hubiera sido posible practicar la deducción con anterioridad a dicha fecha por haber practicado deducción por una vivienda anterior en aplicación del artículo 68.1.2º de la LIRPF, se tendrá derecho igualmente a la aplicación del régimen transitorio respecto de las cantidades invertidas en la nueva vivienda que superen a las cantidades invertidas en anteriores viviendas en la medida en que fueron objeto de deducción.

En caso de que la vivienda habitual se haya adquirido a partir de 1.1.2013, ¿es posible aplicar el régimen transitorio cuando exista un compromiso formalizado con anterioridad a dicha fecha, como por ejemplo un contrato de arras?

No, al margen de los supuestos de ampliación, rehabilitación y construcción, para tener derecho a la aplicación del régimen transitorio **ha de producirse la adquisición jurídica antes del 1.1.2013**.

La fecha de adquisición de inmuebles se determinará conforme lo establecido en el artículo 1.462 del Código Civil. Para determinar dicha fecha debe tenerse en cuenta que el Derecho español, según el Tribunal Supremo y opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo, de tal manera que no se transfiere... el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida (Sentencia de 27 de abril de 1983). La tradición puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse para los bienes inmuebles: la puesta en poder y posesión de la cosa vendida, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública.

De tal forma que salvo que se pudiera acreditar que la adquisición tuvo lugar en una fecha anterior a la de otorgamiento de la escritura pública, ésta será la fecha de adquisición, lo que siendo una cuestión de hecho deberá quedar acreditado mediante las pruebas aportadas.

¿Contribuyente que adquirió el derecho de superficie de un inmueble, construyendo sobre ese suelo su vivienda habitual y sobre la que tiene el pleno dominio. Si adquiere a partir de 1.1.2013 la plena propiedad del suelo ¿Tiene derecho a aplicar el régimen transitorio de deducción sobre la adquisición del suelo?

Cuando el contribuyente titular del derecho de superficie, adquiere con posterioridad el porcentaje de suelo que le corresponde, consolidando la propiedad plena del suelo y del vuelo,

Preguntas y respuestas –Deducción por adquisición de vivienda habitual

podrá aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual por las cantidades que satisfaga para adquirir el suelo siempre que nuevamente se cumplan los requisitos establecidos en la normativa del Impuesto para la práctica de la deducción.

Es decir, para tener derecho a aplicar este régimen transitorio es necesario que la adquisición del suelo se produzca con anterioridad a 1.1.2013.

Matrimonio, propietario en proindiviso de una vivienda habitual, que se separa en 2012 acordando que uno de los cónyuges le adquiera al otro su parte indivisa del pleno dominio de la vivienda, de forma que el adquirente se convierte en el único propietario de la vivienda.

Posibilidad por el adquirente, que venía practicando deducción por adquisición de vivienda en años anteriores por el 50% del cual era propietario, de aplicar a partir de 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual por el total de las cantidades abonadas, al pasar a tener el 100% de la propiedad de la vivienda.

A partir de 1 de enero de 2013 para la aplicación del régimen transitorio de deducción por inversión en vivienda habitual, será necesario que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas para la adquisición de dicha vivienda en un periodo impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013, salvo que hubiera resultado de aplicación lo dispuesto en el artículo 68.1.2º de esta Ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

Si con **anterioridad a 1 de enero de 2013 se produce la adquisición** al otro cónyuge de su 50%, y siempre y cuando llegue a practicar en base a ello la deducción en el ejercicio 2012, le será de aplicación el régimen transitorio, teniendo derecho a continuar practicado la deducción a partir de 1 de enero de 2013 por las cantidades que satisfaga en cada ejercicio por el importe pagado por la adquisición del 100% de su vivienda habitual.

Si la adquisición al otro cónyuge de su 50% se produce **a partir de 1 de enero de 2013**, no podrá practicar la deducción por las cantidades que satisfaga destinadas a la adquisición de ese 50% de la vivienda toda vez que la adquisición de dicho porcentaje se lleva a cabo a partir de 1 de enero de 2013. Todo ello sin perjuicio de que pueda seguir practicando deducción por las cantidades satisfechas para la adquisición de su 50% inicial siempre que con anterioridad a 2013 ya hubiera practicado deducción.

En caso de haberse aplicado la deducción por cuenta vivienda durante el 2011 y 2012, reservándose en mayo una vivienda con una promotora y se fija que se fijará la compraventa durante el 2013. Se pospone la venta hasta enero de 2014 y la promotora entra en concurso.

¿Está obligado a devolver las cantidades deducidas?

La Consulta de la [DGT V1104-14 de 15/04/2014](#)

El plazo previsto de cuatro años de materialización de la cuenta vivienda, plazo que se computa desde su apertura, es improrrogable, en efecto, pero tal improrrogabilidad debe entenderse referida, de un lado, a la imposibilidad de efectuar fuera de dicho plazo nuevas imposiciones que pretendan otorgar el derecho a la deducción, y, de otro, a la obligación de destinar la totalidad de las cantidades depositadas a las finalidades específicas previstas en la norma: bien la primera adquisición de la vivienda habitual (asimilándose a la misma la construcción), bien la ampliación de la vivienda”.

De acuerdo con lo expuesto, una cuenta vivienda abierta un determinado día de diciembre de 2010 tiene de plazo para materializar su saldo en la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual ese mismo día del año 2014, debiendo tenerse en cuenta en los supuestos de construcción la matización añadida por el Tribunal Central en su resolución.

Por tanto, y teniendo en cuenta que el destino de las cuentas vivienda es exclusivamente la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente, de no cumplirse ese destino (con independencia de las causas que lo motiven) se perdería el derecho a las deducciones practicadas por las cantidades en ella depositadas, lo que daría lugar a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 59 del Reglamento del Impuesto, a saber:

“1. Cuando, en periodos impositivos posteriores al de su aplicación se pierda el derecho, en todo o en parte, a las deducciones practicadas, el contribuyente estará obligado a sumar a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica o complementaria devengadas en el ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos, las cantidades indebidamente deducidas, más los intereses de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

2. Esta adición se aplicará de la siguiente forma:

a) Cuando se trate de la deducción por inversión en vivienda habitual aplicable a la cuota íntegra estatal o la deducción por inversión en empresas de nueva o reciente creación, se añadirá a la cuota líquida estatal la totalidad de las deducciones indebidamente practicadas.

(...)”.

LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO
			1	2	3	4
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

 HASTA EL 20	MODELOS
RENTA Y SOCIEDADES	
Retenciones e ingresos a cuenta de rendimientos del trabajo, actividades económicas, premios y determinadas ganancias patrimoniales e imputaciones de renta, ganancias derivadas de acciones y participaciones de las instituciones de inversión colectiva, rentas de arrendamiento de inmuebles urbanos, capital mobiliario, personas autorizadas y saldos en cuentas.	
Mayo 2014. Grandes empresas	111, 115, 117, 123, 124, 126, 128, 230
IVA	
Mayo 2014. Régimen general. Autoliquidaciones	303
Mayo 2014. Grupo de entidades, modelo individual	322
Mayo 2014. Declaración de operaciones incluidas en los libros registro del IVA y del IGIC	340
Mayo 2014. Declaración recapitulativa de operaciones intracomunitarias	349
Mayo 2014. Grupo de entidades, modelo agregado	353
Mayo 2014. Operaciones asimiladas a las importaciones	380
IMPUESTO SOBRE PRIMAS DE SEGURO	
Mayo 2014	430
IMPUESTOS ESPECIALES DE FABRICACIÓN	
Marzo 2014. Grandes empresas	553, 554, 555, 556, 557, 558
Marzo 2014. Grandes empresas	561, 562, 563
Mayo 2014. Grandes empresas	560
Mayo 2014.	564, 566
Mayo 2014.	570, 580
Los destinatarios registrados, destinatarios registrados ocasionales, representantes fiscales y receptores autorizados (grandes empresas), utilizarán para todos los impuestos el modelo.	510

	HASTA EL 25	MODELOS
RENTA Y PATRIMONIO		
Confirmación del borrador de declaración con resultado a ingresar con domiciliación en cuenta		
Declaración anual 2013 con resultado a ingresar con domiciliación en cuenta		D-100 D-714

	HASTA EL 30	MODELOS
RENTA Y PATRIMONIO		
Confirmación del borrador de declaración con resultado a devolver, renunciar a la devolución, negativo y a ingresar sin domiciliación en cuenta		
Declaración anual 2013 con resultado devolver, renunciar a la devolución, negativo y a ingresar con domiciliación en cuenta		D-100 D-714
Régimen especial de tributación por el Impuesto sobre la Renta de No Residentes para trabajadores desplazados 2013		150