

También podrá practicar deducción por las cantidades satisfechas, en su caso, para la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir su vivienda habitual, con el límite conjunto de 9.015 euros anuales.

Concepto de rehabilitación de vivienda.

A efectos de esta modalidad de deducción, se considera rehabilitación de vivienda habitual las obras realizadas en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que las obras hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001 (BOE del 26); en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2001-2005 (BOE del 12), en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda o en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE del 24).

b) Que las obras tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas, siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por 100 del precio de adquisición si se hubiese efectuado la adquisición durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

Conceptos que no dan derecho a deducción.

A efectos de la deducción, en ningún caso tienen la consideración de inversión en vivienda habitual los siguientes conceptos:

a) Los gastos de conservación y reparación efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones y similares.

b) Los gastos de sustitución de elementos tales como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad y otros.

c) Las mejoras.

d) Las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con la vivienda que excedan de dos.

e) La adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independientemente de ésta.

Cantidades invertidas con derecho a deducción (base de la deducción).

• Regla general.

Con sujeción al límite de 9.015 euros, establecido con carácter general, la base de la deducción está constituida por el importe satisfecho por el contribuyente en el ejercicio para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

Cuando la adquisición o rehabilitación se realicen con financiación ajena, las cantidades financiadas se entienden invertidas a medida que se vayan amortizando los préstamos obtenidos.

En estos supuestos, formarán parte de la base de la deducción tanto la amortización del capital como los intereses y demás gastos derivados de dicha financiación. Dentro de estos últimos pueden citarse, entre otros, los siguientes:

- El coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica (BOE del 12). En el caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.
- Las primas de los contratos de seguro de vida y de incendios, siempre que estén incluidos en las condiciones de los préstamos hipotecarios obtenidos para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

También forman parte de la base de la deducción, con independencia de la utilización o no de financiación ajena, los gastos y tributos originados por la adquisición que hayan corrido a cargo del adquirente, tales como Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, IVA, gastos de notaría y registro, gastos de agencia, etc.

- Reglas especiales.

Además de la regla general anteriormente comentada, para determinar la base de la deducción, es decir, las cantidades invertidas con derecho a deducción, deben tenerse en cuenta las siguientes reglas especiales:

1ª Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrán practicar deducciones por la adquisición o rehabilitación de la nueva vivienda hasta que el importe invertido en ella exceda de las cantidades invertidas en las anteriores que hubieran gozado de deducción.

2ª Cuando la transmisión de la vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión,⁽¹⁾ la base de deducción por adquisición o rehabilitación de la nueva vivienda habitual se minorará en el importe de la ganancia patrimonial exenta, no pudiéndose practicar deducciones hasta que el importe invertido supere la suma del precio de adquisición de la vivienda anterior, en la medida en que hubiera gozado de deducción, más la ganancia patrimonial exenta.

3ª Cuando en la transmisión de la vivienda habitual la ganancia patrimonial obtenida generada con anterioridad a 20 de enero de 2006 quede no sujeta al IRPF, por aplicación de los coeficientes reductores a que se refiere la disposición transitoria novena de la Ley del impuesto (viviendas adquiridas antes de 31 de diciembre de 1986)⁽²⁾ o cuando se obtenga una pérdida patrimonial, la deducción por adquisición de la nueva vivienda habitual no podrá comenzar hasta que el importe invertido en la misma no supere las cantidades invertidas en las anteriores viviendas habituales que hubiesen gozado de deducción.

⁽¹⁾ La exención por reinversión de la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de la vivienda habitual se comenta en las páginas 348 y ss. del Capítulo 11.

⁽²⁾ La aplicación de los coeficientes reductores o de abatimiento para determinar la parte de la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de viviendas adquiridas antes del 31 de diciembre de 1994 que queda no sujeta al IRPF se comenta con más detalle en las páginas 317 y ss. del Capítulo 11.