

SI QUIERES HACER OBRAS O REFORMAS EN TU VIVIENDA, HAZLAS ANTES DEL 31/12/2012, SI QUIERES QUE HACIENDA TE AYUDE A PAGARLAS

Los particulares que se estén planteando realizar alguna obra o reforma en sus viviendas, o las comunidades de propietarios que quieran realizarlas en el edificio, no deben retrasarse mucho si quieren que Hacienda les ayude a pagarlas. **Realizando determinadas obras antes del 31 diciembre 2012 se podrá recuperar hasta el 20% de las cantidades invertidas, a través del IRPF.**

El Real Decreto-Ley 6/2010, introdujo a partir del 14 de abril de 2010 en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) una deducción por obras de mejora que se realizaran en la vivienda habitual antes del 31 de diciembre de 2012. Al parecer, la deducción no ha resultado ser un incentivo fiscal lo suficientemente interesante, pues era muy modesta (deducción del 10%, con un límite de 12.000 € por vivienda) y sólo la podían aprovechar los contribuyentes con rentas inferiores a 53.007,20 €. No se podían beneficiar los contribuyentes con rentas más elevadas, que justamente son los que más capacidad económica tienen para realizar ese tipo de obras. En consecuencia, la deducción no animaba mucho a realizar obras, y muchas personas que las realizaban preferían pagar sin factura, con el riesgo que ello supone, para ahorrarse el IVA (al tipo general 18% o reducido 8% para obras que cumplan determinados requisitos).

Ahora, mediante la disposición final primera del **REAL DECRETO-LEY 5/2011, DE 29 DE ABRIL**, de medidas para la regularización y control del empleo sumergido y fomento de la rehabilitación de viviendas, publicado en el **BOE del 6/5/2011**, que entra en vigor el día siguiente (7 mayo 2011), el Gobierno ha **MEJORADO E INCREMENTADO CONSIDERABLEMENTE LA DEDUCCIÓN EN EL IRPF POR OBRAS DE MEJORA REALIZADAS ANTES DEL 31/12/2012 EN CUALQUIER VIVIENDA EN PROPIEDAD**, con el objetivo de fomentar la creación de empleo en el sector de la construcción y también de aflorar economía sumergida.

¿DE QUÉ MANERA SE HA INCREMENTADO LA DEDUCCIÓN? ¿CUÁNTO SE PODRÁ DEDUCIR?

La deducción sigue siendo temporal y se aplicará sólo para obras realizadas antes del 31/12/2012.

Las obras realizadas hasta el 6 de mayo de 2011 deducirán de acuerdo con la anterior normativa.

Para las obras realizadas desde el 7 de mayo de 2011 se ha mejorado e incrementado la deducción en los siguientes términos:

-Se ha ampliado el objeto de la deducción, que ya no estará limitado a las obras que se realicen **en la vivienda habitual** o en el edificio en el que se encuentra ésta (obras realizadas por Comunidades de Propietarios), sino que se extenderá a las obras que se lleven a cabo **en cualquier otra vivienda en propiedad, o en el edificio en que se encuentren, incluidas las que se pongan en alquiler**, con la única excepción de que no estén afectas a actividades económicas.

-Se eleva el tipo de la deducción del 10% al 20%.

-Se podrá beneficiar un mayor número de contribuyentes, ya que a partir de ahora los contribuyentes con una base imponible igual o inferior a 53.007,20 € podrán beneficiarse en su totalidad de la deducción, rebajándose ésta progresivamente hasta quedar a cero para los contribuyentes con una base imponible superior a 71.007,20 € (hasta ahora estos límites eran de 33.007,20 € y 53.007,20 €, respectivamente).

-Se eleva la base máxima anual de deducción, que pasa de 4.000 € a 6.750 € Las cantidades satisfechas en el ejercicio no deducidas por exceder de esa base máxima anual podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.

-Se eleva el límite de base deducible por cada vivienda, que pasa de 12.000 € a 20.000 €

*Así por ejemplo, con la nueva normativa, un contribuyente que realice en su vivienda a finales de 2011 una **obra con un coste de 15.000 € (IVA incluido)** y que tenga unas **rentas anuales inferiores a 53.007 €**, podrá llegar a **recuperar 3.000 Euros (20%)** en sus declaración de Renta: 1.350 € en la declaración IRPF del 2011 (6.750 x 20%), otros 1.350 € en la declaración de IRPF del 2012 y 300 € (1.500 x 20%).*

*Si el que realiza esa obra de 15.000 € a finales de 2011 es un contribuyente con unas **rentas anuales en torno a 62.000 euros**, podrá llegar a **recuperar unos 1.650 €** aproximadamente en sus declaraciones de Renta del 2011, 2012 y 2013.*

¿QUÉ TIPO DE OBRAS DAN DERECHO A LA DEDUCCIÓN?

Esto **no cambia** con el nuevo Real Decreto-Ley.

SI darán **derecho a deducción**:

- obras para mejorar la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables, tales como instalar paneles solares, mejorar la envolvente térmica del edificio (por ejemplo, mejoras en el aislamiento de ventanas, paredes o cubiertas), mejorar sistemas de instalaciones térmicas, mejorar las instalaciones de suministro e instalar mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, etc.
- obras para mejorar la seguridad y la estanqueidad de los edificios, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros,
- obras para favorecer la accesibilidad al edificio o las viviendas, tales como instalar ascensores o adaptarlos a las necesidades de personas con discapacidad, instalar o mejorar las rampas de acceso a los edificios, instalar elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores, obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o mayores de 65 años.
- obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda habitual del contribuyente.

NO darán derecho a deducción: cambiar los muebles de la cocina, hacer o vestir armarios, cambiar azulejos, instalar aire acondicionado, poner puertas interiores nuevas o pintar, si no son trabajos asociados a las obras anteriormente indicadas.

NO darán derecho a esta deducción, las obras que se realicen en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas, instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

¿CÓMO DEBEN PAGARSE LAS OBRAS? ¿QUÉ REQUISITOS DEBE REUNIR LA FACTURA?

Tampoco cambia el requisito de que las obras deben pagarse mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. Para evitar la economía sumergida y la falsificación de facturas, **la deducción no será aplicable si el pago de la factura se hace en metálico.**

Es importante conservar las facturas recibidas por las obras, y el correspondiente justificante del medio de pago. En la factura, además de cumplirse con todos los requisitos legales, conviene que se haga una descripción de la operación con el suficiente detalle como para que se pueda ver que se trata de una obra con derecho a deducción, evitándose expresiones como "obras", "obras diversas", "albañilería" u otras de tipo genérico. En cuanto al IVA, no hay que olvidar que se puede aplicar el tipo reducido del 8% (en lugar del tipo general del 18%) a todo tipo de obras de renovación y reparación en viviendas (o en Comunidades de Propietarios) realizadas desde el 14 de abril de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2012, siempre que se cumplan determinados requisitos, básicamente que se trate de viviendas de uso particular y que el coste de los materiales aportados no exceda del 33% de la base imponible.

CONCLUSIÓN

Con todo, no cabe duda de que a partir de ahora y hasta el 31 de diciembre 2012 puede ser un buen momento para afrontar obras en viviendas o en comunidades de propietarios, y pagarlas con factura y con el correspondiente IVA. Con ello, además de la garantía que eso puede suponer frente a trabajos mal realizados, se podrá en ocasiones acceder a determinadas ayudas públicas o subvenciones y las ventajas fiscales pueden ser muy importantes:

- en muchos casos se podrá aplicar el tipo reducido del IVA (8%),
- las obras de mejora contribuirán a incrementar el valor de adquisición de la vivienda reduciendo el Impuesto sobre la Renta a pagar en caso de transmisión, al reducir la ganancia obtenida,
- en el caso de viviendas alquiladas las obras contribuirán a incrementar los gastos deducibles de los ingresos (normalmente como mayor amortización), y
- con la nueva e incrementada deducción del IRPF Hacienda ayudará a muchos contribuyentes a pagarlas (hasta un 20%).

Palma, 6 de mayo de 2010



Alejandro del Campo Zafra
Abogado-Asesor fiscal

Real Decreto-ley 5/2011, de 29 de abril, de medidas para la regularización y control del empleo sumergido y fomento de la rehabilitación de viviendas. (BOE 6 mayo 2011)

Disposición final primera. Modificación de la deducción por obras de mejora en la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio:

Uno. Se modifica la disposición adicional vigésima novena, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición adicional vigésima novena. Deducción por obras de mejora en la vivienda.

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 71.007,20 euros anuales, podrán deducirse el 20 por ciento de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2011 hasta el 31 de diciembre de 2012 por las obras realizadas durante dicho período en cualquier vivienda de su propiedad o en el edificio en la que ésta se encuentre, siempre que tengan por objeto la mejora de la eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de instalación de infraestructuras de telecomunicación realizadas durante dicho período que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda del contribuyente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras que se realicen en viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

La base máxima anual de esta deducción será de:

a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 53.007,20 euros anuales: 6.750 euros anuales,

b) cuando la base imponible esté comprendida entre 53.007,20 y 71.007,20 euros anuales: 6.750 euros menos el resultado de multiplicar por 0,375 la diferencia entre la base imponible y 53.007,20 euros anuales.

Las cantidades satisfechas en el ejercicio no deducidas por exceder de la base máxima anual de deducción podrán deducirse, con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.

A tal efecto, cuando concurren cantidades deducibles en el ejercicio con cantidades deducibles procedentes de ejercicios anteriores que no hayan podido ser objeto de deducción por exceder de la base máxima de deducción, el límite anteriormente indicado será único para el conjunto de tales cantidades, deduciéndose en primer lugar las cantidades correspondientes a años anteriores.

En ningún caso, la base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que ésta sea de aplicación podrá exceder de 20.000 euros por vivienda. Cuando concurren varios propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el citado límite de 20.000 euros se distribuirá entre los copropietarios en función de su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble.

En ningún caso darán derecho a la aplicación de esta deducción, las cantidades satisfechas por las que el contribuyente practique la deducción por inversión en vivienda habitual a que se refiere el artículo 68.1 de esta ley.

El importe de esta deducción se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en los apartados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 del artículo 68 de esta ley.»

Dos. Se añade una disposición transitoria vigésima primera, que queda redactada de la siguiente forma:

«Disposición transitoria vigésima primera. Deducción por obras de mejora en la vivienda habitual satisfechas con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2011.

1. Los contribuyentes que con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 5/2011 hayan satisfecho cantidades por las que hubieran tenido derecho a la deducción por obras de mejora en la vivienda habitual conforme a la redacción original de la disposición adicional vigésima novena de esta Ley, aplicarán la deducción en relación con tales cantidades conforme a la citada redacción.

2. En ningún caso, por aplicación de lo dispuesto en esta disposición, la base anual y la base acumulada de la deducción correspondientes al conjunto de obras de mejora podrán exceder de los límites establecidos en la disposición adicional vigésima novena de esta ley.»