

TESIS DOCTORAL

***LA FISCALIDAD DE LA
VIVIENDA EN ESPAÑA:
ANÁLISIS DE SUS EFECTOS
JURÍDICOS Y ECONÓMICOS.***

Autor: CARLOS CARBAJO NOGAL

Directores:

Pfra. Dra. BLASCO DELGADO

Prof. Dr. PEÑA ALONSO

Universidad de Burgos

“Et a esta semejança, con la merced de Dios, será fecho este libro, et los que lo leyeran si por su voluntad tomaran plazer de las cosas provechosas que y fallaren, será bien; et aun los que tan bien non entiendieren, non podrán escusar que en leyendo el libro, por las palabras falagueras et apuestas que en él fallaran, que non ayan a leer las cosas provechosas que son y mezcladas, et aunque ellos non lo deseen aprovecharse an dellas, así como el figado et los otros miembros dichos se aprovechan de las melizinas que son mezcladas con las cosas de que se ellos pagan.

Et Dios, que es cumplido et cumplidor de todos los buenos fechos, por la su merced et por la su piadat, quiera que los que este libro leyeren que se aprovechen de l a servicio de Dios et para salvamiento de sus almas et aprovechamiento de sus cuerpos...

... Et lo que y fallaren que non es tan bien dicho non pongan culpa a la mi intención, mas pónganla a la mengua del mio entendimiento. Et si alguna fallaren bien dicha o provechosa, gradéscanlo a Dios, ca Él es aquel por quien todos los buenos dichos et fechos se dizen et se fazen.”

El Conde Lucanor (Don Juan Manuel)

A Sergio,
mi fuerza
mi razón,
mi pequeñín,
mi trocito de cielo...

AGRADECIMIENTOS:

Es de ley agradecer los esfuerzos de muchos de los que me rodean para llegar hasta aquí.

Mi agradecimiento a los directores de este trabajo, Dra. Blasco y Dr. Peña, por sus consejos, sus desvelos, sus enseñanzas y su paciencia; sin todo esto no habríamos pasado de una mera declaración de intenciones...

Pero si los cargos académicos son importantes, más lo son las personas.

Mi agradecimiento a José Luís, una mano amiga para esto y mucho más...

Mi agradecimiento a Carolina, siempre ahí...

Mi agradecimiento a Teresa, de la que tanto he aprendido en los últimos catorce años, sin desfallecer nunca, aportando más de lo recibido...

Mi agradecimiento a Felipe y Conchi, mis padres, que allí donde estén disfrutaran de este momento, porque ellos, sin saberlo, comenzaron la obra que ahora tenemos delante...

Mi agradecimiento a Nonia, a Jimena, a Pelayo, que día a día hacen que renueve mi interés por las cosas, por jugar, por reír, por vivir, por escribir...

Mi agradecimiento a Cristina y a Pilar, que llevan años soportando mi mala costumbre de no apreciar lo que de verdad importa, y así me ayudan a comprender cuantas cosas hay que sobran...

Mi agradecimiento a Ángela, que llegó sin hacer ruido, y ahí está, enseñándome día a día que se puede y se debe ser capitán, no solo con el mar en calma, sino cuando éste se agiganta...

Mi agradecimiento a Juan y a Mise, que me devolvieron la ilusión de compartir una botella de vino, o dos, o tres... o una bodega entera...

Mi agradecimiento a todos los que ahora no puedo ponerles nombre, pero que han hecho que sea como soy..., sin más..., pero sin menos...

ÍNDICE

ÍNDICE	I
BLOQUE I: <u>INTRODUCCIÓN</u>	1
CAPÍTULO 1. POLÍTICAS DE VIVIENDA Y MEDIDAS FISCALES.	3
I. Introducción.	3
II. Políticas de vivienda y medidas fiscales.	7
1. Consideraciones previas.	7
2. Evolución de la política estatal de vivienda e incentivos fiscales.	9
2.1. Desde la autarquía al desarrollismo de los años sesenta.	9
2.2. La crisis económica de los años setenta.	15
2.3. El resurgir de la economía en los años ochenta.	16
2.4. El “boom” inmobiliario de los años noventa.	26
2.5. Hacia una nueva época en el sector inmobiliario.	37
3. Las políticas autonómicas y locales de vivienda.	49
CAPÍTULO 2. EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA.	55
I. La vivienda en régimen de propiedad.	55
II. La vivienda en régimen de alquiler.	57
BLOQUE II: <u>EL TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD.</u>	59
CAPÍTULO 3. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO ESTATAL.	61
I. Consideraciones previas	61
II. Impuestos directos	63
1. La vivienda en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	63
1.1. La vivienda habitual en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	64
1.1.A. Concepto de vivienda habitual.	66
1.1.B. Beneficios fiscales aplicables a la vivienda habitual en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	71
1.1.B.1. Exclusión de la vivienda habitual en propiedad del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias.	72

1.1.B.2. Exención por las ganancias derivadas de la transmisión de la vivienda habitual.	74
E. I. Ganancia o pérdida patrimonial derivada de la transmisión de vivienda habitual.	74
E. II. Exención por las ganancias derivadas de la transmisión de la vivienda habitual.	77
E. III. La ampliación de la exención a favor de mayores de 65 años y personas dependientes.	82
1.1.B.3. La deducción en la cuota por inversión en vivienda habitual.	85
1.1.B.3.I. Supuestos:	91
S.1. Supuesto de adquisición de la vivienda habitual.	91
S.1.1. Supuesto particular de adquisición de anexos de la vivienda habitual.	96
S.1.2. Supuestos asimilados al de adquisición de la vivienda habitual.	98
S.1.2.a. Supuesto de construcción de la vivienda habitual.	98
S.1.2. b. Supuesto de ampliación de la vivienda habitual.	102
S.2. Supuesto de rehabilitación de la vivienda habitual.	104
S.3. Supuesto de adecuación de la vivienda habitual por causa de discapacidad.	106
1.1.B.3.II. Cuantía de la deducción.	109
C.D.1 La aplicación de la deducción en el caso de haberla disfrutado previamente.	114
1.1.B.3.III. Pérdida del derecho a deducir.	115
1.1.B.3.IV. La compensación fiscal.	116
1.1.B.3.V. Anticipo de la deducción por vivienda habitual.	119
1.1.B.4. Régimen fiscal de las Cuentas vivienda.	121
1.1.B.4.I Titularidad de la cuenta-vivienda.	123
1.1.B.4.II Requisitos para deducción por cuenta ahorro-vivienda.	124
1.1.B.4.III Causas que generan la pérdida del derecho a la deducción.	126
1.1.B.4.IV. Ampliación del plazo de cuentas ahorro-vivienda.	127
1.1.B.5. La futura regulación de las deducciones anteriores.	128
1.1.B.6. La futura deducción por obras de mejora en la vivienda habitual.	134
1.1.C. Régimen fiscal de las subvenciones obtenidas para la adquisición de la vivienda habitual.	135
1.1.D. Régimen fiscal de las ayudas públicas y de las indemnizaciones obtenidas para compensar defectos estructurales de la vivienda habitual.	137
1.2. La vivienda no habitual en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	140
1.2.A. La imputación de rentas inmobiliarias.	142
1.2.B. Incentivos fiscales aplicables al arrendador en el alquiler de viviendas.	150
1.2.B.1. Tratamiento del arrendamiento de viviendas cuando se califica de actividad económica.	154
1.2.C. Tratamiento de la transmisión de la vivienda no habitual.	154

2. La vivienda en el Impuesto sobre el Patrimonio.	158
3. La vivienda en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.	160
III. Impuestos indirectos	163
1. Las medidas fiscales que afectan a la vivienda en el IVA	164
2. El Régimen Fiscal de la Vivienda en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	170
2.1. Transmisiones Patrimoniales Onerosas.	170
2.1.A. El problema de la determinación del valor real de la vivienda a la hora de aplicar el impuesto.	175
2.2. Actos Jurídicos Documentados.	179
2.3. Beneficios Fiscales aplicables a la vivienda de protección oficial.	180
2.4. Otros beneficios fiscales que afectan a la vivienda habitual.	184
2.5. El régimen especial aplicable a las SOCIMI en la adquisición de viviendas para destinarlas al arrendamiento.	186
CAPÍTULO 4. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO AUTONÓMICO.	189
I. Impuestos cedidos.	189
II. La vivienda en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	195
1. Las deducciones autonómicas que afectan a la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	195
1.1. Comunidad Autónoma de Andalucía.	199
1.2. Comunidad Autónoma de Aragón.	200
1.3. Comunidad Autónoma de Asturias.	201
1.4. Comunidad Autónoma de Baleares.	203
1.5. Comunidad Autónoma de Canarias.	205
1.6. Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.	206
1.7. Comunidad Autónoma de Castilla y León.	208
1.8. Comunidad Autónoma de Cataluña.	209
1.9. Comunidad Autónoma de Extremadura.	213
1.10. Comunidad Autónoma de La Rioja.	214
1.11. Comunidad Autónoma de Madrid.	217
1.12. Comunidad Autónoma de Murcia.	220
1.13. Comunidad Autónoma de Valencia.	223
2. Deducciones autonómicas que afectan a la vivienda no habitual en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	230
2.1. Comunidad Autónoma de Cantabria.	230
2.2. Comunidad Autónoma de La Rioja.	232
III. La vivienda en régimen de propiedad en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.	233
1. Las medidas fiscales aprobadas por las Comunidades Autónomas que afectan a la vivienda habitual en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.	233
1.1. Comunidad Autónoma de Andalucía.	238
1.2. Comunidad Autónoma de Aragón.	241
1.3. Comunidad Autónoma de Asturias.	243
1.4. Comunidad Autónoma de Baleares.	246
1.5. Comunidad Autónoma de Canarias.	251

1.6. Comunidad Autónoma de Cantabria.	254
1.7. Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.	261
1.8. Comunidad Autónoma de Castilla y León.	262
1.9. Comunidad Autónoma de Cataluña.	264
1.10. Comunidad Autónoma de Extremadura.	266
1.11. Comunidad Autónoma de Galicia.	269
1.12. Comunidad Autónoma de La Rioja.	271
1.13. Comunidad Autónoma de Madrid.	274
1.14. Comunidad Autónoma de Murcia.	275
1.15. Comunidad Autónoma de Valencia.	278
IV. El Régimen Fiscal de la Vivienda en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	285
1. Medidas que afectan a las Transmisiones Patrimoniales Onerosas.	286
1.1. Comunidad Autónoma de Andalucía.	287
1.2. Comunidad Autónoma de Aragón.	289
1.3. Comunidad Autónoma de Asturias.	293
1.4. Comunidad Autónoma de Baleares.	295
1.5. Comunidad Autónoma de Canarias.	298
1.6. Comunidad Autónoma de Cantabria.	301
1.7. Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.	306
1.8. Comunidad Autónoma de Castilla y León.	307
1.9. Comunidad Autónoma de Cataluña.	310
1.10. Comunidad Autónoma de Extremadura.	312
1.11. Comunidad Autónoma de Galicia.	315
1.12. Comunidad Autónoma de La Rioja.	317
1.13. Comunidad Autónoma de Madrid.	320
1.14. Comunidad Autónoma de Murcia.	322
1.15. Comunidad Autónoma de Valencia.	326
2. Medidas que afectan a los Actos Jurídicos Documentados.	329
2.1. Comunidad Autónoma de Andalucía.	330
2.2. Comunidad Autónoma de Aragón.	333
2.3. Comunidad Autónoma de Asturias.	336
2.4. Comunidad Autónoma de Baleares.	337
2.5. Comunidad Autónoma de Canarias.	339
2.6. Comunidad Autónoma de Cantabria.	340
2.7. Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha.	344
2.8. Comunidad Autónoma de Castilla y León.	345
2.9. Comunidad Autónoma de Cataluña.	349
2.10. Comunidad Autónoma de Extremadura.	351
2.11. Comunidad Autónoma de Galicia.	353
2.12. Comunidad Autónoma de La Rioja.	357
2.13. Comunidad Autónoma de Madrid.	360
2.14. Comunidad Autónoma de Murcia.	364
2.15. Comunidad Autónoma de Valencia.	369
3. Otras medidas de incidencia en el Impuesto.	372

CAPÍTULO 5. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO LOCAL.	375
I. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	378
1. El problema de la doble imposición interna con el IRPF.	381
2. Beneficios fiscales en el IBI que afectan a la vivienda.	382
2.1. Bonificación que afecta a las Viviendas de Protección Oficial.	385
2.2. Bonificación que afecta a áreas singulares.	387
2.3. Bonificación que afecta a bienes singulares.	388
2.4. Bonificación que afecta a las Familias numerosas.	388
2.5. Bonificación que afecta a las viviendas en las que se hayan instalado sistemas de aprovechamiento energético.	390
2.6. Bonificación por domiciliación bancaria.	391
3. El recargo a las viviendas desocupadas.	391
3.1. Justificación del recargo.	397
3.2. Delimitación del ámbito de aplicación del recargo.	399
3.3. Establecimiento del recargo por los Municipios.	408
3.4. Configuración jurídica del recargo.	414
3.5. Otros modelos alternativos de Derecho comparado.	417
3.6. La configuración de impuestos propios autonómicos con el mismo fin.	422
3.7. Recapitulación.	426
4. La posible condonación del IBI.	428
II. El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).	429
III. El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza urbana (IIVTNU)	433
IV. Algunas consideraciones respecto a las tasas y contribuciones especiales que pueden afectar a la vivienda en propiedad.	438

BLOQUE III: EL TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER. 441

CAPÍTULO 6. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN EL ÁMBITO ESTATAL.	443
I. Consideraciones previas	443
II. Régimen fiscal en el ámbito estatal	445
1. El tratamiento fiscal del arrendatario en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	445
2. El tratamiento del alquiler de vivienda en el IVA	449
3. El Régimen Fiscal de la Vivienda alquilada en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	455

CAPÍTULO 7. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN EL ÁMBITO AUTONÓMICO.	459
I. El tratamiento del alquiler de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	457
1. Las deducciones autonómicas que afectan al arrendamiento de la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.	461
1.1. Comunidad Autónoma de Andalucía.	462
1.2. Comunidad Autónoma de Asturias.	463
1.3. Comunidad Autónoma de Baleares.	464
1.4. Comunidad Autónoma de Canarias.	465
1.5. Comunidad Autónoma de Cantabria.	465
1.6. Comunidad Autónoma de Castilla y León.	466
1.7. Comunidad Autónoma de Cataluña.	467
1.8. Comunidad Autónoma de Extremadura.	468
1.9. Comunidad Autónoma de Galicia.	470
1.10. Comunidad Autónoma de Madrid.	471
1.11. Comunidad Autónoma de Valencia.	472
II. El régimen fiscal de la vivienda alquilada en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.	475
1. Comunidad Autónoma de Aragón.	475
2. Comunidad Autónoma de Cantabria.	476
3. Comunidad Autónoma de Valencia.	476
CAPÍTULO 8. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO LOCAL.	479
BLOQUE IV: <u>EFFECTOS ECONÓMICOS Y FISCALIDAD DE LA VIVIENDA.</u>	483
CAPÍTULO 9. LOS EFECTOS ECONÓMICOS DE LA FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.	485
I. La fiscalidad y sus efectos sobre el comportamiento económico de los usuarios de la vivienda.	485
II. Algunos datos estadísticos.	507
BLOQUE V: <u>CONCLUSIÓN.</u>	533
CAPÍTULO 10: CONCLUSIONES	535
I. Introducción	535
II. Reflexiones acerca de los regímenes de tenencia de la vivienda	536
III. Reflexiones acerca del sistema fiscal estatal	540

IV. Reflexiones acerca del sistema fiscal autonómico	553
V. Reflexiones acerca del sistema tributario local.	575

ANEXO LEGISLATIVO.	581
---------------------------	------------

BIBLIOGRAFIA	615
---------------------	------------

BLOQUE I

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO 1. POLÍTICAS DE VIVIENDA Y MEDIDAS FISCALES.

CAPÍTULO 2. EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA.

CAPÍTULO 1:

POLÍTICAS DE VIVIENDA Y MEDIDAS FISCALES

I. Introducción.

En el marco de los objetivos fundamentales que persigue el Estado del bienestar, el acceso a la vivienda se ha convertido en un problema clave para la sociedad y, España no es una excepción.

Reflejo de ello es que nuestro Texto Constitucional, en su Título I, dedicado a los derechos y deberes fundamentales consagra en el artículo 47 el derecho de todos a «*disfrutar de una vivienda digna y adecuada*» lo que supone un reconocimiento expreso de la importancia que adquiere la vivienda en nuestro ordenamiento jurídico como el lugar en el que cada ciudadano desarrolla su vida personal, familiar y afectiva. No sería exagerado señalar que se trata de un objetivo central en las conquistas sociales¹ que se han logrado a lo largo de este siglo,

¹Como derecho social se inserta en la categoría de la llamada “*tercera generación de derechos*” que reflejan, clarísimamente las conquistas sociales que se han logrado para la ciudadanía y que van mas allá de los derechos tradicionales (Cfr. **GREPPI, A.:** “**Los nuevos y los viejos derechos fundamentales**”, Derechos y libertades, núm. 7, 1999, págs. 283 y ss).

No obstante, hay quien señala también que no estamos en presencia de un derecho, sino un mero mandato a los Poderes Públicos, eso si base del ejercicio de otros derechos fundamentales como el derecho a la intimidad personal y familiar a la inviolabilidad del domicilio...etc.(Vid. **BELTRÁN DE FELIPE, M.:** “**Sinsentidos y paradojas de la vivienda**”, Congreso Internacional: Municipia Siglo XXI, Ciudadanía y Gobierno Local, nov. 2004).

vinculado necesariamente a las condiciones materiales de la existencia de la persona².

Tanto es así que en el mismo precepto constitucional, además del reconocimiento del derecho, se contiene un mandato para su promoción obligando a los poderes públicos a facilitar las condiciones necesarias y establecer la normativa pertinente en aras a conseguir este objetivo³. En definitiva, la eficacia que llegue a tener este derecho constitucional dependerá de la acción de los poderes públicos.

En la sociedad actual el acceso a una vivienda digna es un tema muy sensible que se enmarca en un contexto plagado de factores determinantes como son los elevados precios de adquisición de la vivienda- ligado al conocido fenómeno de especulación inmobiliaria- el franco retroceso en la disponibilidad económica de muchas familias por su alto índice de endeudamiento, la situación de crisis económica, la falta de un parque de viviendas en alquiler y, por último, el gran número de viviendas desocupadas que hacen que la solución a este problema no sea fácil y, desde luego, no pueda venir de la mano de un sólo ámbito de actuación ni de un sólo nivel de gobierno. Se trata de un tema acuciante en el que resulta necesaria la implicación de todos.

Y uno de los posibles elementos correctores del que disponen los poderes públicos y que tiene una gran incidencia a la hora de abordar el problema de acceso a la vivienda es la política fiscal con la que cabe incentivar a través de distintos mecanismos que todos los ciudadanos puedan llegar a disfrutar de una vivienda digna, si bien, y debemos aclararlo desde este primer momento, ese disfrute no tiene por que ser necesariamente en régimen de propiedad⁴. Abundando en esta aclaración debemos manifestar que la Constitución no se decanta por un régimen de

² **HERRANZ CASTILLO, R.:** "Consideraciones sobre el derecho a la vivienda en la Constitución", *La Ley*, Núm. 5823, 2003, págs. 1 a 4.

³ Para **PECES BARBA** los derechos sociales, entre los que se encuentra el de acceso a la vivienda, suponen deberes para los poderes públicos que no encuentran derechos correlativos que supongan ventajas o beneficios directos para los sujetos individuales. (Vid. **AAVV: Curso de Derechos fundamentales. Teoría general.**, Edita_ Universidad Carlos III-BOE, Madrid, 1995, pág. 369).

⁴ Sobre las variables que inciden en los regímenes de tenencia de la vivienda desde el punto de vista económico puede verse **RODRIGUEZ HERNÁNDEZ; J. E.:** **Análisis de las decisiones de tenencia y demanda de vivienda en España.** Tesis Doctoral, Curso 2005-2006. Servicio de publicaciones de la Universidad de la Laguna.

tenencia en particular, y, mucho menos, por el de propiedad, por lo que los poderes públicos habrán de garantizar un “*ius utendi*” o, lo que es lo mismo, la facultad de uso sobre una vivienda digna que no necesariamente implica el acceso a su propiedad⁵.

Pues bien, la naturaleza social de este derecho⁶ ha dado lugar a lo que tradicionalmente los poderes públicos se hayan visto abocados a aprobar toda una serie de medidas que van desde las que afectan al suelo y al urbanismo, hasta las que se centran de manera más diáfana a la política de vivienda, entre las que encontramos toda una serie de ayudas que se materializan bien en subvenciones directas o bien en la aplicación de beneficios tributarios.

Y precisamente en relación a éstos últimos, recientemente hemos asistido a varias polémicas con respecto a la relación entre la fiscalidad y la vivienda. Esto, sin duda, impone la necesidad de reflexionar sobre las medidas que actualmente existen en nuestro ordenamiento tributario y su mantenimiento, o bien, su posible sustitución por otro tipo de mecanismos que preserven la finalidad última de garantizar el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna. Se trata, insistimos, de buscar fórmulas a través de las cuales los poderes públicos faciliten a la ciudadanía el derecho de acceso a una vivienda digna.

El objetivo de este trabajo es analizar el panorama actual de la tributación de la vivienda en España en los distintos niveles de gobierno- estatal, autonómico y local- estudiando los efectos económicos generados por las distintas medidas fiscales incentivadoras tanto de la adquisición de vivienda habitual como de su posible alquiler; se sopesa también la importancia de algunos mecanismos desincentivadores de determinados comportamientos, como es el de la tenencia de

⁵ Mantiene **C. GARCIA NOVOA** que “lo que se está queriendo garantizar, porque del texto constitucional se deduce un interés colectivo a ello, no es la vivienda en sentido físico, como objeto de propiedad, sino la vivienda entendida como “acción de alojarse”. Este interés colectivo debe traducirse en una orientación de la actuación de los poderes públicos tendente a la satisfacción de los intereses individuales sobre los bienes inmuebles o, lo que es lo mismo, en la garantía de las facultades de aprovechamiento de los bienes inmuebles en que el derecho a la vivienda consiste” (Cfr. **GARCIA NOVOA, C.:** “Tratamiento fiscal de la vivienda y derecho del usufructo en el IRPF”, *Revista de Derecho Financiero y Hacienda Pública*, núm. 230, 1994, pág. 274).

⁶ Cfr. **BASSOLS COMA, M.:** “Consideraciones sobre el derecho a la vivienda en la Constitución Española de 1978, *RDU*, 85, 1983.

viviendas desocupadas, que tienen incidencia real en la problemática española del acceso a una vivienda digna.

Para ello, y tras establecer un panorama general de lo que ha sido la política de vivienda y los instrumentos económicos aplicables dentro de la misma, utilizaremos dos bloques de análisis en los que cruzaremos el régimen fiscal, tanto de la vivienda en régimen de propiedad, distinguiendo entre vivienda habitual y vivienda desocupada, como, el de la vivienda en régimen de alquiler, con las medidas que se han tomado por los distintos niveles de gobierno, estatal, autonómico y local. Una vez analizado lo anterior estaremos en disposición de pronunciarnos en relación a las actuaciones llevadas a cabo hasta la fecha en esta materia, así como posibles alternativas a las mismas que mejoren, en definitiva, y como demanda la Constitución Española, el derecho que asiste a los ciudadanos de acceder a una vivienda digna.

II. Políticas de vivienda y medidas fiscales

1. Consideraciones previas.

En España existe un elevado índice de viviendas en régimen de propiedad derivado de que, a diferencia de lo que ocurre en otros países, *“en España las familias prefieren mayoritariamente la vivienda en propiedad frente a la vivienda en alquiler. Y ello no sólo responde al deseo de cubrir las necesidades de alojamiento, porque la familia concibe la compra de una vivienda no sólo como algo necesario sino, ante todo, como una importante inversión para hacer un patrimonio familiar”*⁷

En todo caso, la vivienda se considera tanto un bien de consumo como de inversión en todos los hogares por lo que una proporción muy importante de la renta familiar se destina a gastos relacionados con aquella, que se convierte además, para aquellos hogares que la disfrutan en propiedad, en el activo mas importante de la riqueza del hogar⁸

La preferencia por este régimen de adquisición, pese a la evidente espiral de subida de precios, viene motivada por distintos factores de indudable carácter económico. Entre los mismos influye la coyuntura económica favorable de la última década, visible en el incremento de la renta disponible, y el importante descenso de los tipos de interés generador de una gran oferta de créditos por parte de las Entidades financieras que ha hecho rentable la compra de bienes inmuebles⁹.

⁷ Cfr. **ADAME MARTÍNEZ, CASTILLO MANZANO, LÓPEZ VALPUESTA**, “El Sector Público y la Inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España”, DOC., núm. 17/04, IEF, 2004.

⁸ **DUCE TELLO, R. M.**: “Un modelo de elección de tenencia de vivienda en España”, Moneda y Crédito, núm. 201, 1995, pág. 127.

⁹ Como afirman **J. ONRUBIA FERNÁNDEZ, y M. C. RODADO RUIZ, M.** “ *el papel de las Entidades financiera favoreciendo de forma poco responsable el acceso al crédito de esta demanda en auge se ha mostrado como un catalizador indispensable*”, ello unido a que “*las expectativas de un gran crecimiento de la demanda han hecho que una parte importante de los recursos productivos de las economías se concentrasen en el sector inmobiliario, lo que explica la fuerte dependencia que el crecimiento económico ha tenido en estos años respecto de este sector*” (Cfr. “Fiscalidad y rentabilidad real de la inversión en vivienda: España 1996-2007”, XVI Encuentro de Economía Pública, Granada, Febrero 2009, pág. 2).

Pero junto a éstas, existe otro factor relevante que explica el interés de las familias por invertir en la compra de la vivienda. Nos estamos refiriendo a la política fiscal que ha acompañado a la política de vivienda a lo largo de las últimas décadas y que ha estado encaminada a incentivar de forma especial la adquisición de vivienda en régimen de propiedad, con deducciones en el IRPF por tal concepto desde 1977 que se han mantenido hasta la actualidad, convirtiéndose, por su importancia cuantitativa y cualitativa, en uno de los beneficios de mas arraigo en nuestro sistema¹⁰; a ello se sumó, y no es una cuestión desdeñable, la desaparición en 1998 de la deducción aplicable en este mismo impuesto a los arrendatarios de las cantidades aplicables al pago del alquiler de vivienda lo que, desde luego, ha convertido el régimen de propiedad en la opción mas atractiva. No obstante, parece que este criterio se ha reconducido en el último año en la búsqueda de un impulso a la política de alquiler de vivienda.

Para dar una idea de lo que ha sido la política de vivienda en nuestro país a partir de los años setenta y hasta la actualidad procedemos en el siguiente epígrafe a analizar los planes plurianuales de subsidios y ayudas a la vivienda. Estos actúan como instrumentos presupuestarios que incluyen medidas de fomento basadas, en la mayor parte de los casos en ayudas a fondo perdido, en la financiación de los diferenciales de interés o de la propia cuota o en la concesión de créditos preferenciales en función de los ingresos de las familias y del tipo de viviendas protegidas en cada periodo; se hace particular hincapié en los beneficios de naturaleza fiscal, que en un primer momento, en los años sesenta y setenta se centran en la ampliación del hasta entonces escaso parque de viviendas sobre las que la población española empezaba ya a decantarse sobre el régimen de tenencia en propiedad. Desde esa fecha hasta hoy las políticas públicas han ido evolucionando y pese al alto nivel de viviendas en régimen de propiedad, los poderes públicos han vuelto de nuevo la vista al mercado del alquiler como posible respuesta al problema de la vivienda.

¹⁰ Como ya ponía de manifiesto **GALAPERO FLORES, R.:** "Fiscalidad de la vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas", Revista Impuestos, Vól. II, 1999.

2. Evolución de la política estatal de vivienda e incentivos fiscales.

2.1. Desde la autarquía al desarrollismo de los años sesenta

Los principales efectos de la Guerra Civil en lo que se refiere a la materia que nos interesa se han cifrado en la destrucción de 250.000 viviendas, mas un número similar dañadas (el 10% de las viviendas españolas)¹¹ El patrimonio inmobiliario español se encuentra en este periodo en una situación de grave deterioro¹², como ocurre con el resto de la economía¹³, por lo que resulta necesario acometer un gran esfuerzo constructor cuya coordinación y planificación se encomienda al Instituto Nacional de la Vivienda, que se crea por Ley de 19 de abril de 1939 dependiente del Ministerio de Trabajo.

En la misma Ley también se crea la figura de “vivienda protegida”, instrumento legal que ampara la construcción de este tipo de vivienda en cuanto a bonificaciones, fiscalidad y anticipos a bajo interés¹⁴.

¹¹ Cfr. **LÓPEZ DIAZ, J.:** “La vivienda social en Madrid, 1939-1959”, UNED, Espacio, Tiempo y Forma, Serie VII, Historia del Arte, Tomo 15, 2002, págs. 297 y siguientes.

¹² En cualquier caso, nada comparable a la devastación que sufren otros países europeos como consecuencia de la Guerra Mundial en el mismo periodo.

¹³ Como señalan **J. L. GARCÍA DELGADO** y **J.C. JIMÉNEZ** “no fueron los destrozos físicos de la guerra, ni en la industria, ni en el campo, los que condicionaron de un modo mas grave la evolución de la economía española (...) la peor consecuencia económica de la Guerra Civil fue la de los años subsiguientes, cuando el franquismo desenganchó a España durante un tiempo de las aceleradas líneas de progreso económico seguidas por los otros países europeos occidentales apenas concluida la Guerra Mundial”, **Un siglo de España. La economía**, Editorial Marcial Pons, Madrid, 1999, pág. 108 En definitiva, el freno al desarrollo económico viene determinado por una política autárquica, intervencionista y nacionalista que puso freno al desarrollo de una economía que se desarrolla muy lentamente (Cfr. **BARCIELA, C.**, y otros: **La España de Franco (1939-1975)**, Economía, Editorial Síntesis, Madrid, 2001, págs. 9 y ss.).

¹⁴ Pese a que desde la Ley de 19 de abril de 1939 se normaliza el presupuesto protegible en cuanto al tamaño y la calidad de las viviendas, esto no aseguró que estuvieran destinadas a colectivos insolventes. En concreto, y como señala **PARREÑO CASTELLANO** esta ley no formulaba ningún requisito al respecto, tal como superficie máxima o tope presupuestario por unidad residencial. Únicamente, en relación con este último aspecto, se indicaba que las promociones no debían superar un tope presupuestario medio por vivienda de 30.000 pesetas de la época, por lo que se podían edificar viviendas más caras y más grandes, siempre y cuando se mantuviesen los presupuestos medios (Cfr. **PARREÑO CASTELLANO, J. M.:** “El destino social de la vivienda protegida de promoción privada: el caso de Las Palmas de Gran Canaria (1940-78)”. *Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, Vol. VII, núm. 146(093). <[http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(093\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(093).htm)>)

La función principal del Instituto Nacional de la Vivienda consistió en diseñar un plan de vivienda protegida para todo el Estado que cristalizó en el *Plan Nacional de Vivienda 1944-1954*¹⁵ en el que se estimaron necesarias en este decenio cerca de 1.400.000 viviendas (incluidas las viviendas a reparar y las de nueva planta), de las que el Instituto Nacional de la Vivienda tendría capacidad para proteger el 25%. Los resultados finales no llegaron ni a la mitad de lo planificado¹⁶.

A este Plan sucedió el *Plan Nacional de Vivienda*, que se aprobó por el Decreto de 1 de julio de 1955¹⁷ y que se aplicó desde 1955 hasta 1960. El principal objetivo del mismo- de cuyo desarrollo se ocupó también el Instituto Nacional de la Vivienda- fue construir 550.000 viviendas de renta limitada en 5 años pese a que el déficit detectado a partir de los datos del censo de 1950 ascendía a un millón¹⁸.

¹⁵ La Ley de 15 de noviembre de 1944, establece la figura de las viviendas bonificables que se caracterizan, en contra de lo que ocurría en la legislación precedente (Vid. Nota anterior) por sujetarse a superficies útiles máximas y criterios de calidad más específicos. No obstante, las viviendas del Primer Grupo podían alcanzar una superficie útil de 150 m² en términos generales, y de 160 m², en el caso de viviendas unifamiliares, sin contar garaje, jardín y los incrementos de superficies previstos para familias numerosas. A ello se añade que *“la riqueza y bondad de los materiales empleados, perfección de la obra y costo de las instalaciones de las que se les provea”* podían ser parecidos a los existentes en el mercado de renta libre.

La reforma del régimen de viviendas bonificables, realizada con el Decreto-Ley de 19 de noviembre de 1948 sobre Texto Refundido regulador de las viviendas de clase media, estableció una situación similar, o si acaso, más regresiva desde el punto de vista social en cuanto que en relación con los inmuebles del tipo A, los de mayor tamaño, sólo se fijaba una superficie mínima de 125 m² y no se señalaba ningún tope máximo.

¹⁶ Cfr. **COTORRUELO SENDAGORTA, A.: La política económica de la vivienda en España.** Instituto Sancho de Moncada, C.S.I.C. Madrid. 1960.

¹⁷ Puede verse en 1 de Diciembre de 1955 **La Notaría - Boletín (años 1858-1994) - Núm. 1955, Enero 1955 Suplementario (Parte 2)** (<http://vlex.com/vid/283126>)

¹⁸ A finales de los años 50 España sufría un enorme déficit de viviendas producido por diferentes causas entre las destacan:

- El escaso nivel de construcción registrado durante los años posteriores a la guerra que no fue suficiente para cubrir las necesidades consecuencia lógica del mero crecimiento de la población.

-El escaso desarrollo industrial y bloqueo al país después del final de la Segunda Guerra Mundial que supuso que los materiales disponibles para la construcción fueran escasos e insuficientes y la construcción de viviendas durante los años de la guerra civil y posguerra escasa y de baja calidad.

- Las destrucciones sufridas durante la guerra habían dejado una falta de viviendas que no había podido ser compensada por los escasos niveles de construcción.

- La política de congelación de los alquileres y los escasos recursos de las familias desanimaba a los posibles inversores a construir viviendas.

De las viviendas planteadas sólo se llegaron a construir el 77% si bien esto no le resta la importancia de haber sentado las bases de la planificación en materia de vivienda¹⁹. De su aplicación surgió la clasificación de los regímenes de vivienda social aplicables en la primera etapa del *Plan de vivienda 1961-1976*: vivienda de renta limitada y sistemas complementarios que se subdividían a su vez en viviendas subvencionadas, viviendas de tipo social y el *Plan de urgencia social de Madrid* diseñado en 1957.

El siguiente hito destacable en este escueto recorrido por las actuaciones en materia de política de vivienda preconstitucionales es el *Plan de Vivienda 1961-1976* que se aprobó el 20 de octubre de 1961, enmarcado en el nuevo contexto que suponía el Plan de Estabilización desde 1959²⁰, y cuyos objetivos esenciales se vinculaban a la voluntad de paliar la necesidad endémica de viviendas que se arrastraba desde la Guerra civil- y cuyo déficit se estimó en 3.713.000 distribuidas en 10% de viviendas libres, 60% de protegidas de promoción privada y 30% de promoción pública- al empuje del desarrollo económico del país mediante la creación

.- El comienzo del éxodo del campo a la ciudad aumentaba las necesidades de vivienda dentro de las grandes aglomeraciones. (Cfr. **TAMAMES, R.:** Introducción a la economía española, Alianza Editorial, Madrid, 1986).

¹⁹ **SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T.:** La política de vivienda en España, análisis de sus efectos redistributivos, Universidad de Granada, 2002.

²⁰ El Plan de Estabilización plantea un nuevo escenario desde 1959 en cuanto que pretende lograr un equilibrio interno y externo en la economía nacional que permitiera al Gobierno diseñar una serie de medidas de desarrollo que permitieran el crecimiento económico del país. Las principales medidas estabilizadoras fueron (**R. TAMAMES**, idem) : la contención del crédito a través de la elevación de los tipos de interés y del establecimiento de un techo para su concesión por parte de la banca; la contención del gasto público; la congelación de sueldos y salarios que disminuyeran la presión de la demanda; la no emisión de deuda pública, principal factor de la inflación; el establecimiento de un cambio realista dólares-pesetas que fomentara los ingresos de divisas de las importaciones, protegidas en lo sucesivo por un nuevo arancel de Aduanas que entró en vigor en 1960 y la nueva legislación sobre inversiones extranjeras.

Estas medidas consiguieron los objetivos previstos, aunque a costa de un freno importante al desarrollo y una drástica disminución del consumo.

Asimismo, se diseñan tres planes consecutivos de *Desarrollo Económico y Social* que, aunque no fueron todo lo efectivos que intentaban ser, permitieron un aumento de la renta disponible por parte de las familias, lo que se tradujo en un incremento de la demanda de viviendas.

de puestos de trabajo, procediendo a la revitalización del sector de la construcción y potenciando el turismo²¹

Necesidades de vivienda estimadas por el *Plan de vivienda 1961-1976*

Factores	Número de viviendas
Déficit estimado a 1 de enero de 1961	1.000.000
Necesidades por crecimiento vegetativo	1.550.828
Necesidades por migraciones	252.000
Necesidades por reposición	911.072
Total	3.713.900
Media anual	232.118
Viviendas construidas	4.080.690

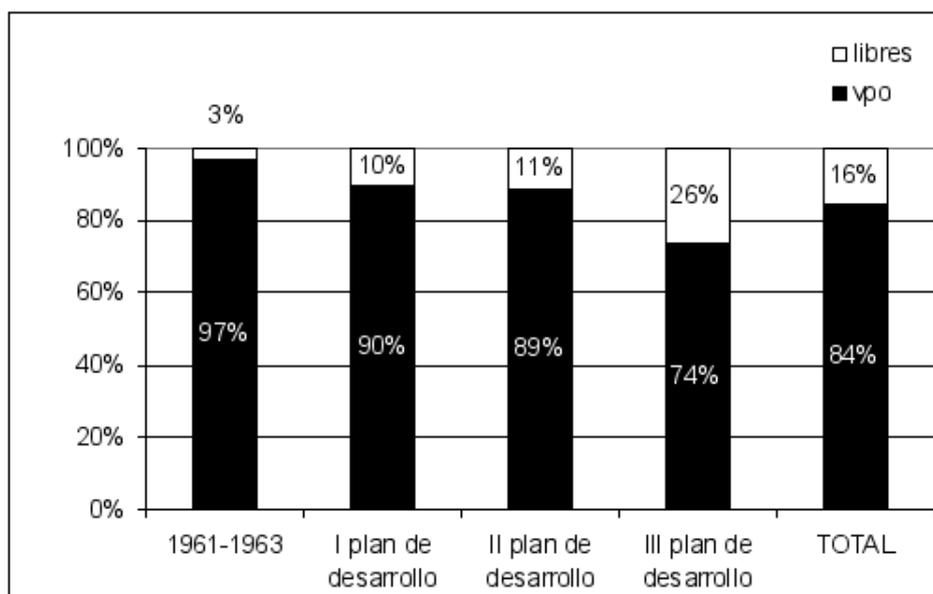
Fuente: MINISTERIO DE LA VIVIENDA (1961).

Las previsiones planteadas por el Plan fueron superadas ampliamente por el dinamismo de la propia industria de la construcción, sobre todo en el periodo comprendido entre los años 1961 y 1967 si bien, se produjo un desajuste a favor de la iniciativa privada que ha sido explicado por numerosas razones²²:

²¹ RODRIGUEZ ALONSO, R.: "Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias", *Boletín CF+S*, 29/30, junio 2005, <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro2.html>

²² A este respecto puede verse PEDRO, A.: Espacio urbano y política de vivienda, Generalitat Valenciana. Conselleria d'Obres Públiques, Urbanisme i Transports. Colección Tesis

Viviendas previstas en el Plan 1961-1976



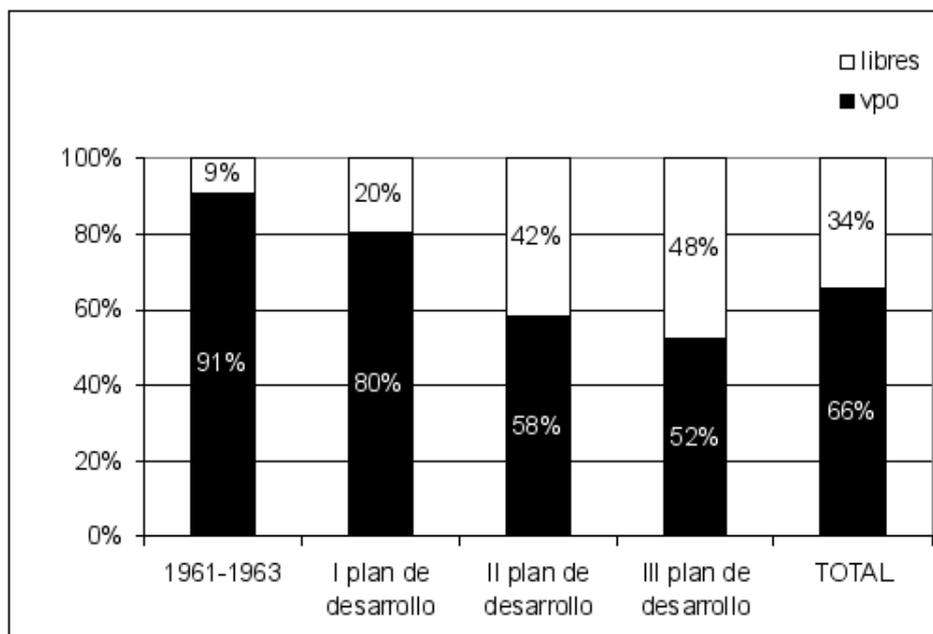
Fuente: PEDRO (2000) RODRIGUEZ ALONSO (2004).

De entre las mismas, y centrándonos en lo que nos interesa, cabe destacar que en 1965, y debido a las presiones inflacionistas del sector de la construcción, el Gobierno diseñó una serie de medidas restrictivas que sólo afectaron a las viviendas protegidas lo que, consecuentemente, redundó sobre los grupos de población con menor renta y favoreció la construcción de las viviendas libres. Entre estas medidas cabe mencionar el aumento del tipo de interés del 4,5% al 5,5%, la reducción del plazo de amortización de entre 20-30 años a entre 9-15 años, la limitación en los importes máximos de los préstamos, la prohibición de los anticipos y la creación de las cuentas ahorro-vivienda.

En cuanto a la política de beneficios y ayudas en este periodo siguió dirigiéndose fundamentalmente al constructor y no al adquirente de la vivienda lo que dio lugar a que el presupuesto destinado a vivienda se desviara hacia el inversor cuya intención era puramente especulativa, dejando a la parte más desfavorecida de la población al amparo de la coyuntura del mercado por lo que, en definitiva, *“aunque el grado de cumplimiento global del Plan de vivienda es acertado, el fracaso de la política de*

vivienda viene definido por el incumplimiento del programa en cuanto a las viviendas sociales, que deja a la clase más necesitada fuera del acceso a la vivienda”.²³

Viviendas realizadas en el Plan 1961-1976



Fuente: PEDRO (2000). RODRIGUEZ ALONSO (2004)

La bonanza económica y la subida de las rentas animó a los promotores a la construcción de viviendas libres, al existir una demanda real por parte de la población que puede acceder a ella; esto, en parte, supone un fracaso del plan, definido por el incumplimiento del programa en cuanto a las viviendas sociales que deja a la clase más necesitada fuera del acceso a la vivienda. En definitiva, si bien el déficit global de viviendas quedó reducido en España en la década de los sesenta y primeros setenta, el déficit siguió persistiendo en aquel tipo de viviendas destinadas a la población de menor renta²⁴.

²³ RODRIGUEZ ALONSO, R.: “Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias”, <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro3.html>, ya cit.

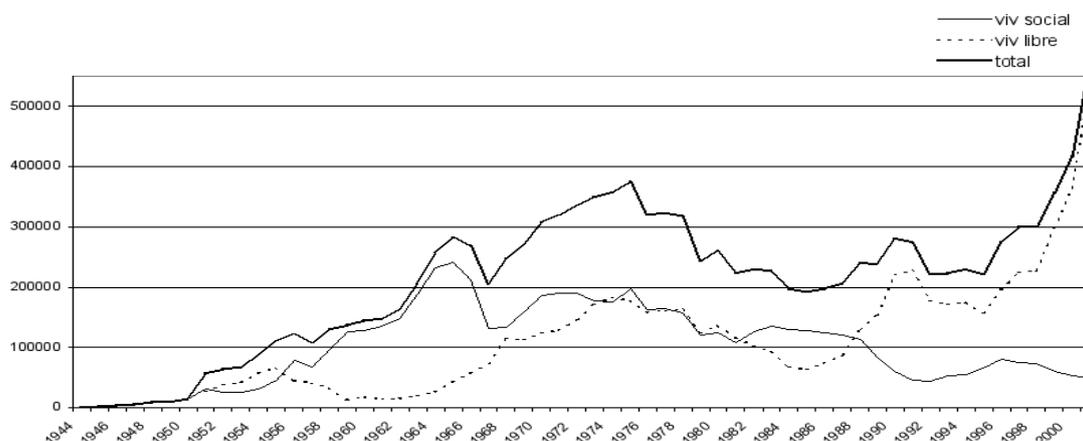
²⁴ SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T.: La política de vivienda en España, análisis de sus efectos redistributivos, Universidad de Granada, 2002

2.2. La crisis económica de los años setenta.

Pese a que el crecimiento económico que acompañó a la década de los sesenta y a principios de la década de los setenta supuso una fuerte expansión del mercado de la vivienda, la coyuntura de fuerte recesión económica insertada en la crisis mundial del petróleo, tuvo su claro reflejo en el sector inmobiliario de forma que en aquellos años la oferta de vivienda construida superaba con mucho una demanda tremendamente paralizada debido al recorte de las rentas familiares derivado, fundamentalmente, de una alta tasa de paro y de los elevados tipos de interés.

Así las cosas, los objetivos principales que se buscaron en este contexto socio-económico desfavorable fueron de tipo macroeconómico y se centraron, fundamentalmente, en reactivar el sector y descender esa alta tasa de paro garantizando el acceso a la vivienda.

Viviendas construidas



Fuente: **INE**(2001), **SÁNCHEZ MARTÍNEZ** (2002) y **MINISTERIO DE FOMENTO**(2000).**RODRIGUEZ ALONSO**, (2004)

Para ello los poderes públicos aplicaron ayudas que favorecieron por igual a toda la población, basadas en modelos de financiación privilegiada a la compra de viviendas de protección oficial que, en principio, no se regían por el criterio de capacidad económica; no obstante, el mencionado criterio apareció tímidamente en

algunas ayudas complementarias, como las reguladas en el Real Decreto Ley 31/1978, de 1 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial²⁵, en las que si se tuvieron en cuenta los ingresos de los posibles adquirentes planteándose por primera vez las ayudas a la persona en función del nivel de ingresos.

No obstante, lo mas destacable desde el punto de vista que interesa a este estudio fue, ligado a la Reforma Fiscal de 1977, la inclusión en el nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de 1978 una deducción por inversión en vivienda que se cifraba en el 15 por ciento de las cantidades destinadas a la adquisición de la vivienda que constituyese o fuera a constituir la residencia habitual del contribuyente. Se trataba de una deducción de carácter no progresivo que afectaba por igual a todos los posibles adquirentes de una vivienda habitual y que, sin lugar a dudas, fomentaba la compra de la misma haciéndola mas atractiva y rentable²⁶.

2.3. El resurgir de la economía en los años ochenta

En este periodo, el gobierno se preocupó principalmente de asegurar a los ciudadanos la financiación de las viviendas de protección oficial formalizando los convenios correspondientes con las Entidades financieras- especialmente Cajas de Ahorros- y aplicando reducciones adicionales a los tipos de interés con cargo a los Presupuestos Generales del Estado que beneficiaron tanto a los adquirentes como a los promotores de las viviendas.

En esta década se priorizó por parte del Gobierno la superación de crisis económica generadora de paro e inflación para lo cuál, como se puso de manifiesto en la Exposición de Motivos del Real Decreto 2455/1980 de 7 de noviembre²⁷, se impulsó la construcción de viviendas sociales y la creación de puestos de empleo

²⁵ BOE de 8 de noviembre de 1978.

²⁶ Cfr. **APARICIO PÉREZ, A., y MONASTERIO ESCUDERO, C.:** “Las deducciones de la cuota en el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Crónica Tributaria, núm. 38, 1981, págs. 28 y ss.

²⁷ BOE de 13 de noviembre de 1980.

mediante la reactivación de la actividad económica en el sector lo que requirió movilizar un volumen importante de recursos del sistema financiero en condiciones adecuadas para fomentar la adquisición de viviendas de protección oficial mediante las correspondientes subvenciones con cargo a los recursos públicos.

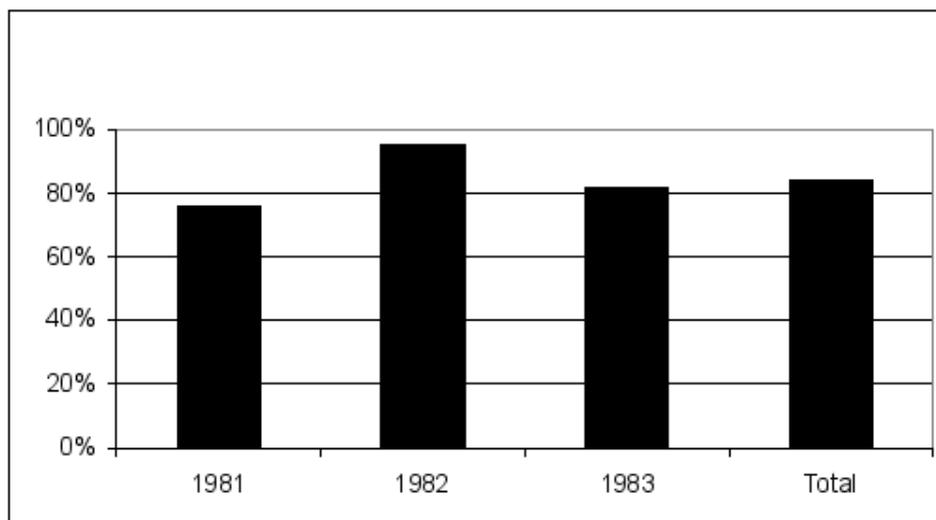
Todo ello se reflejó en el Plan Trienal de Vivienda 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de Noviembre, sobre Financiación y Seguimiento del Programa 1981-83 de Construcción de Viviendas de Protección Oficial) que pretendió construir 571.000 viviendas de las cuáles 90.000 serían de promoción pública y el resto de promoción privada si bien 144.000 de éstas últimas iban a ser financiadas por las Entidades oficiales de crédito²⁸.

El grado de cumplimiento de este plan se vio menoscabado por la crisis económica y por la política antiinflacionista impuesta por el Gobierno, con tipos de interés muy altos y una desviación de la demanda de viviendas libres a las protegidas en cuanto que las viviendas subvencionadas eran acaparadas por segmentos de población de mayor renta, dejando de nuevo a los más desfavorecidos sin posibilidad de acceso. A ello se añadió la ausencia de planificación geográfica de las viviendas que debían construirse lo que dio lugar a la aparición de las mismas en lugares donde no eran necesarias²⁹.

En definitiva, cabe concluir que este plan fracasa en sus objetivos manteniendo de forma endémica un porcentaje de población sin acceso a la vivienda a lo que si se añade la mala situación económica, nos ofrece como resultado un incremento de la demanda de viviendas sociales que se acaparan por las clases más acomodadas que son las que tienen capacidad para obtener un crédito.

²⁸ Las necesidades financieras y presupuestarias totales del programa se fijaron por el propio Real Decreto en un billón trescientos setenta y cinco mil millones de pesetas, siendo necesario para cubrir esta cifra tanto la aportación del Estado, a través del presupuesto del M.O.P.U., como las dotaciones de las Entidades oficiales de Crédito y las aportaciones de las Entidades privadas de crédito.

²⁹ **RODRIGUEZ ALONSO, R.:** "Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias", ya cit.

Grado de cumplimiento del Plan Trienal 1981-1983

Fuente: Comisión de seguimiento del Plan Trienal

La siguiente actuación destacable en materia de política de vivienda en esta década fue el Plan Cuatrienal 1984-1987 (que se recoge en el Real Decreto 2329/1983, sobre Protección a la Rehabilitación del Patrimonio Residencial y Urbano³⁰ y en el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda³¹ que lo modifica³²).

³⁰ BOE de 7 de septiembre de 1983. El *Plan Cuatrienal 1984-1987* incluye una gran innovación respecto a los dos anteriores: no sólo son subvencionadas las viviendas de primera construcción sino que se incluye la rehabilitación de viviendas dentro de sus objetivos

³¹ BOE de 5 de enero de 1984.

³² Esta norma plantea una serie de reformas sobre las medidas del Plan Trienal que se describen en su Exposición de Motivos y suponen la *“personalización de las ayudas del Estado para adquisición de viviendas en relación con los niveles de renta y composición familiar del adquirente, al objeto de atenuar su esfuerzo económico mediante el establecimiento de las subvenciones personales para disminuir la aportación inicial para la compra de aquellas”*... *“el incremento de los préstamos para promoción y adquisición de viviendas”* y *“en vista de la experiencia negativa derivada de la compleja tramitación de la ayuda económica personal se sustituye el sistema de ayuda indicada por los de subvención personal y subvención de los tipos de interés devengados por los préstamos, en la cuantía necesaria para que los tipos resultantes guarden consonancia con su capacidad económica”*... así como *“diversificación de las líneas de protección oficial en materia de vivienda al incorporar al sistema de financiación previsto las actuaciones de rehabilitación de viviendas reguladas por el Real Decreto 2329/1983 a las que se otorga el suficiente apoyo y cobertura económicos para su más completa eficacia y da entrada a las subvenciones al arrendamiento de viviendas de protección oficial de promoción pública con la finalidad de paliar la carga económica de satisfacción de la renta arrendaticia por parte de los inquilinos de nivel de renta bajo en relación con los ingresos y composición de la unidad familiar”*.

Las medidas que definieron el contenido del Plan³³ que nos interesan resaltar fueron que no sólo se subvencionan las viviendas de primera construcción sino que se incluía también la rehabilitación de viviendas- entre unas y otras se estimaba la necesidad de sacar 250.000 viviendas anuales al mercado- y que se personalizaron las ayudas del Estado para adquisición de viviendas en relación con los niveles de renta y composición familiar del adquirente, o lo que es lo mismo, los subsidios se transformaron en ayudas que iban a tener en cuenta la capacidad económica de los adquirentes de forma que la ayuda resultaba inversamente proporcional a los ingresos. Además se incorporó un tipo de subvención de cuantía fija para aquellas familias que no superaban determinadas rentas que se incrementaban, teniendo en cuenta el número de miembros de la unidad familiar³⁴

El grado de cumplimiento de este plan cuatrienal volvió a plantear luces³⁵ y sombras como había venido ocurriendo en los planes anteriores, de forma que el grado de cumplimiento de la construcción de viviendas de protección oficial varió según el tipo de promoción; así, el 90% de las viviendas de promoción libre fueron realizadas, mientras que esta proporción descendió hasta el 66% en el caso de las de promoción pública³⁶.

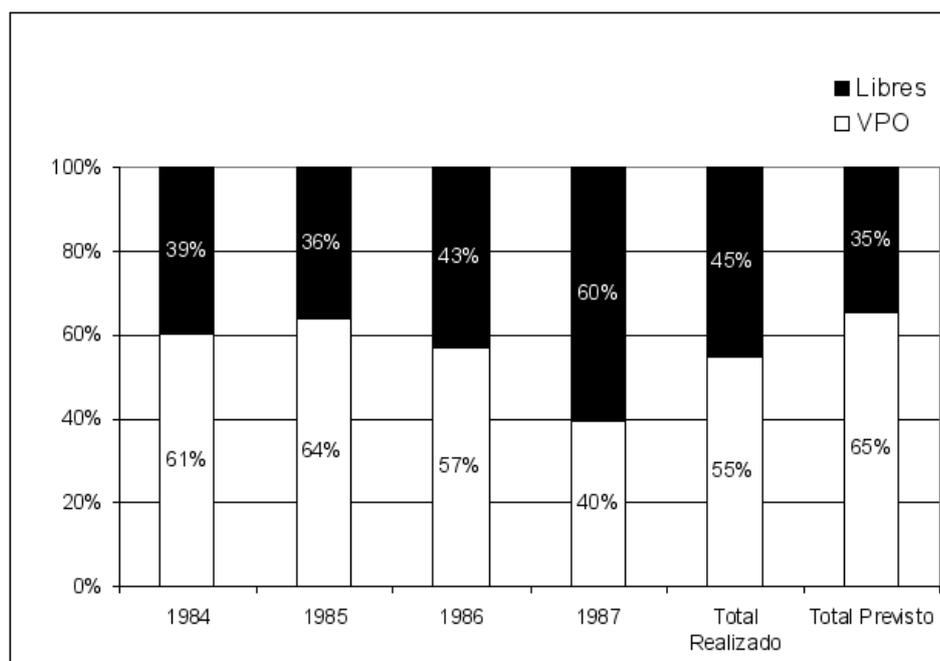
³³ Cfr. **CARRERAS YAÑEZ, J. L.:** “**El ajuste del sector de la construcción en los años ochenta**”, Papeles de Economía Española, núm. 21, 1984, págs. 325 y siguientes.

³⁴ Vid. **GARCIA MONTALVO, J,** y **MAS, M.:** La vivienda y el sector de la construcción en España, Caja de ahorros del Mediterráneo, Valencia, 2000.

³⁵ Para **A. FERNANDEZ CARBAJAL** son resultados bastante aceptables si bien con algunos problemas entre los que destaca que “*al iniciarse a mediados de la década de los ochenta un nuevo ciclo expansivo de la economía española la oferta comienza a reestructurarse- sobre todo a partir de 1987 a favor de la vivienda libre, al no estar sometidas a las restricciones de las protegidas- en lo referente al precio máximo, por ejemplo- permiten a constructores y promotores aprovechar mejor las oportunidades de negocio generadas pro las favorables expectativas económicas.*” A ello se añade, el bajo grado de cumplimiento de las expectativas en las VPO (Cfr. **FERNÁNDEZ CARBAJAL, A.:** “**Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): una visión panorámica**”, Tribuna de Economía ICE, núm. 816, julio-agosto 2004, pág. 153).

³⁶ Algunos autores culpan al proceso de traspaso de transferencias a las CCAA de esta baja ejecución bien por falta de recursos financieros, bien por su transferencia a otras inversiones (Cfr. **RAFOLS i ESTEVE, J.:** “**Política de vivienda en el Estado de las autonomías. 1981-1988**”, Revista española de financiación a la vivienda, núm. 7, 1988, págs. 41 a 49).

Realizaciones del Plan 1984-1987



Fuente: MOPTMA(1996), Revista *Situación* 1988/2. La vivienda en España (Banco de Bilbao-Vizcaya). RODRIGUEZ ALONSO (2004)

Asimismo, y pese a que las expectativas sobre la rehabilitación del parque de viviendas se cumplieron con creces, la falta de previsión sobre medidas que protegiesen a la población más desfavorecida y la descongelación de los alquileres en el año 1985³⁷ dieron pie al inicio de un proceso de subida de precios, provocando que la población con menos recursos se viese poco a poco expulsada de algunas

³⁷ Conforme a lo previsto en Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica y en el Real Decreto 1667/1985, de 11 de septiembre, que desarrolla el Real Decreto ley 2/1985, de 30 de abril, de Medidas de Política Económica, se levanta la congelación de los alquileres, con la intención de ampliar el mercado y mejorar las condiciones de inversión por parte del sector en este régimen de tenencia, en el convencimiento de que la: "supresión de la prórroga forzosa de los arrendamientos urbanos que, sin duda, estimulará la construcción de viviendas y locales destinados al alquiler. (...) Esta medida tiene una trascendencia que va más allá de la mejora en la actividad del sector de la construcción. En efecto, el mercado de arrendamientos no sólo se caracteriza por una oferta reducida y en retroceso desde hace décadas, sino porque los alquileres iniciales se fijan en unos altos niveles como consecuencia de que el propietario, al contratar, tiene presente la eventual indemnización que deba pagar al arrendatario para que acepte la rescisión del contrato. La reforma incluida en el presente Decreto Ley al aumentar la oferta reducirá la presión al alza de los alquileres con beneficio para el propietario y para el arrendatario, lo que permitirá satisfacer las necesidades de vivienda a una generación de jóvenes que, debido a la situación de bajo crecimiento económico tienen dificultades para adquirir una vivienda, y además una mayor movilidad geográfica de los recursos humanos, lo cual va a facilitar los procesos de ajuste sectorial que todavía deben producirse en la economía española"

zonas de la ciudad, como los centros históricos³⁸, lo cuál, desde luego, resulta una consecuencia indeseable.

Como consecuencia del auge del sector inmobiliario basado en un incremento de la demanda de inmuebles sin precedentes, a mediados de los años ochenta se abandonaron los planes plurianuales y las actuaciones en materia de política de vivienda pasan a tener carácter anual, motivado por la existencia de fondos suficientes para financiarlas.

Destacó en este periodo el ajuste de las subvenciones y ayudas públicas a la capacidad económica de los adquirentes con el fin favorecer a los segmentos de población de menores ingresos como se demuestra en los criterios determinantes en la concesión de las ayudas públicas establecidos en el Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda³⁹, norma con la que, en la línea descrita, se intentó garantizar la coherencia sustantiva y económica en las medidas tomadas por las distintas Administraciones- en un momento en que la promoción pública pasa a ser competencia de las Comunidades Autónomas- en orden a garantizar el derecho a un alojamiento digno a quienes mas lo necesitaban.

En esa línea, los ingresos determinantes de las ayudas públicas directas y de sus cuantías vinieron referidos al concepto de “*ingresos familiares ponderados*” que se determinaban en función del nivel de ingreso brutos y el número de miembros de la unidad familiar.

Desde el punto de vista que nos interesa en particular, la Ley 48/1985 de 27 de diciembre, de Reforma Parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas⁴⁰, en concordancia con lo dispuesto en el Real Decreto Ley 2/1985 de 30 de abril⁴¹ y en el Real Decreto 1667/1985, de 11 de septiembre⁴², que lo desarrolló,

³⁸ **SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T.:** La política de vivienda en España, análisis de sus efectos redistributivos, Universidad de Granada, 2002, cit.

³⁹ BOE de 12 de diciembre de 1987.

⁴⁰ BOE de 30 de diciembre de 1985.

⁴¹ BOE de 9 de mayo de 1985.

modificó la deducción aplicable a la adquisición de vivienda diferenciando dos porcentajes distintos: el 15% para las viviendas que no fueran de nueva construcción y el 17% para las viviendas de nueva construcción cualquiera que fuera su destino. Esta última deducción del 17% se amplió a las viviendas recién rehabilitadas con las mismas condiciones que para la vivienda de nueva construcción y a la cantidad invertida por el propietario en la mejora de su vivienda.

Lo mas destacable es que la deducción por adquisición toma tintes diferentes en cuanto que no se exigió un determinado destino a la vivienda que se adquiría y por tanto, el beneficio que articula el impuesto resultaba aplicable a la adquisición de cualquier tipo de vivienda, no solo a la vivienda habitual del adquirente lo que, sin lugar a dudas supuso un espaldarazo del mercado de compra de vivienda frente al de alquiler y ello pese a que la aprobación del Real Decreto 2/1985, de 30 de abril, ya mencionado, había suprimido la prórroga forzosa en los contratos de arrendamiento⁴³ como medida de impulso a la política de alquiler de vivienda, lo que, desde luego, no se llegó a conseguir.

El nuevo diseño de la deducción a la adquisición de viviendas sin la constricción a la vivienda habitual, junto con las interesantes condiciones de financiación que ofertaban las entidades financieras aumentó la demanda de vivienda en propiedad que, acompañada de una demanda muy rígida, tuvo como consecuencia la subida del precio de la vivienda que, obviamente influyó de forma clara en una subida del precio del alquiler.

Esta medida se mantuvo entre los años 1985 y 1988, momento en el que la Ley 33/1987, de 23 de diciembre de Presupuestos Generales del Estado para 1988⁴⁴ acotó la deducción exclusivamente a la vivienda habitual, en un porcentaje

⁴² BOE de 18 de septiembre de 1985.

⁴³ Resulta obvio que esta medida, que en definitiva supone una situación de privilegio para el arrendatario, a la que además se unía la práctica congelación de rentas, obedeció a circunstancias específicas ligadas a la posguerra en las que la falta de viviendas disponibles podía justificar esta medida beneficiosa para los arrendatarios frente a los arrendadores social y económicamente mas poderosos. En definitiva con ella se pretende facilitar el acceso a una vivienda digna.

Las circunstancias de este periodo cambian y por tanto, también lo hace con ellas la normativa aplicable.

⁴⁴ BOE de 24 de diciembre de 1987

del 15%, y a la vivienda no habitual, siempre que fuera nueva, en un porcentaje del 10%.

En este periodo la renta imputada al propietario en el IRPF pasa del 3% al 2% del valor catastral y aumenta el valor máximo de la vivienda para el cual la plusvalía está exenta por reinversión en vivienda habitual hasta 30.000.000ptas⁴⁵. Así las cosas, el Ejecutivo decidió renovar los planteamientos de su política de vivienda en el Real Decreto 224/1989, de 3 de marzo sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda⁴⁶ de forma que por vez primera se estableció un sistema de financiación cualificada mediante el cual y con determinadas limitaciones, las familias podían acceder a la adquisición de vivienda usada que, por otro lado, era la alternativa mas utilizada por los grupos de población con niveles de renta mas bajos.

Asimismo, se restringió el acceso a los préstamos de tipos reducidos estableciendo como requisitos no solo que la vivienda cumpliera con las características de la protección oficial, sino añadiendo también el parámetro de los ingresos del adquirente que no podían superar cinco veces el salario mínimo interprofesional establecido. En definitiva, y como se desprendía de la Exposición de Motivos del propio Decreto, se seguía intentando que las ayudas estatales se concentraran en los grupos sociales con menores niveles de ingresos.⁴⁷

No obstante, estas medidas no paliaron la subida imparable del precio de la vivienda motivada por que el mercado de vivienda libre estaba presionado por una demanda que actuaba con claros fines especulativos⁴⁸ y a su vez era ayudada por

⁴⁵ Artículo 86. Cuatro.

⁴⁶ BOE de 8 de marzo de 1989.

⁴⁷La propia Exposición de Motivos señala expresamente que el Decreto surge *“con el propósito de intensificar la concentración de las ayudas económicas directas estatales a favor de los grupos sociales con menores niveles de ingresos”*

⁴⁸ No obstante, de nuevo la Exposición de Motivos enmascara este propósito señalando que la norma se enmarca *“ en un elevado nivel de actividad del subsector vivienda, fiel reflejo de la situación económica general y de las expectativas que, en el plano laboral, se han generado en los agentes sociales se ha traducido en un significativo impulso a la vivienda libre, junto con una reducción de la importancia de la vivienda de protección oficial que, por otra parte, se ha visto afectada en los grandes núcleos de urbanos por el proceso especulativo del suelo que ha tenido lugar*

una oferta muy poco elástica que produjo una imparable subida de los precios⁴⁹ Esto motivó, en lo que nos interesa destacar especialmente, que el Gobierno decidiera eliminar la deducción existente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por adquisición de vivienda en el caso de segundas residencias en el Real Decreto-Ley 771989, de 29 de diciembre sobre Medidas en Materia Presupuestaria, Financiera y Tributaria⁵⁰, y la posterior Ley 5/1990, de 29 de junio sobre Medidas en Materia Presupuestaria, Financiera y Tributaria⁵¹, manteniendo únicamente un régimen transitorio que afectó a las viviendas adquiridas antes de 1990.

Esta deducción favorecía claramente a los grupos de población de rentas mas altas y, aunque resultaba justificada por razones de índole económica, no obedecía al mandato constitucional a los poderes públicos de facilitar el acceso a la vivienda de todos los ciudadanos por lo que no cabía justificarla en el mismo.

La Ley 18/1991, de 6 de junio, del IRPF⁵², no obstante, volvió a la concepción original, aplicando de nuevo la deducción por adquisición o rehabilitación únicamente a la vivienda habitual, introduciendo algunas precisiones que afectan al límite de la base de la deducción de forma que la suma de la deducción por inversión y donativos no podía exceder del 30% de la base liquidable del sujeto pasivo.

En este sentido, debemos evidenciar que el impuesto consideraba la vivienda habitual como generadora de rendimientos del capital inmobiliario- o lo que es lo mismo rentas ficticias o presuntas- y establecía la obligación de imputar un

en los mismos. La información disponible apunta también al hecho de que el auge que experimenta el segmento de la vivienda libre viene sensiblemente relacionado con el nivel de actividad del sector turístico , así como con las actividades de ocio, lo que se traduce en una parte cada vez mas importante de las viviendas libres que se promueven se destina a viviendas secundarias. Ello hace suponer razonablemente que la producción de viviendas con destino a domicilio habitual y permanente se encuentra por debajo del nivel que las tendencias demográficas, económicas y sociales requerirían en la actual coyuntura de la sociedad española.... ”

⁴⁹ Cfr. **BORGIA SORROSAL, S.:** “Nuevas ayudas y ventajas fiscales destinadas a incentivar el mercado del alquiler. ¿Una solución al mercado de la Vivienda?”, Crónica tributaria, núm. 129, 2008, pág. 15.

⁵⁰ BOE de 30 de diciembre de 1989.

⁵¹ BOE de 30 de junio de 1990.

⁵² BOE de 7 de junio de 1991.

porcentaje del valor catastral (que osciló entre el 2 y el 1,1%) del que se restaban, como gastos deducibles, los intereses satisfechos en su adquisición.

Asimismo, se corrigió una situación que resultaba injusta al favorecer a las rentas mas altas, añadiendo la deducción de los intereses de los préstamos no de la base imponible sino de la cuota, como el resto de los importes destinados a la adquisición del inmueble⁵³.

En el año 1.991, la deducción máxima en la base del IRPF por pago de intereses (de la vivienda habitual o secundaria), en declaración conjunta, pasó a 1.000.000 de ptas. y en declaración individual se mantuvo en 800.000 ptas.

Resulta destacable que en el Informe sobre la Reforma de la Imposición Personal sobre la Renta y el Patrimonio de 1990⁵⁴, que se encargó por el Ministerio de Hacienda con carácter previo a la aprobación de la mencionada ley⁵⁵ se reconocía la existencia en el IRPF de una fuerte concentración de beneficios fiscales que afectaban a la adquisición y financiación de la vivienda habitual, así como la falta de justificación de los beneficios aplicables a la vivienda no habitual que, como hemos dicho, acabarían desapareciendo.

Paralelamente el Informe establecía la conveniencia de aplicar algún beneficio fiscal para los sujetos que optan por viviendas de alquiler si bien descartaba su configuración como gasto deducible de la base imponible proponiendo su incorporación como deducción en la cuota que debía tener en cuenta para respetar la progresividad tanto el nivel de renta del arrendatario como la relación entre el alquiler y la renta de éste último.

⁵³ **BORGIA SORROSAL, S.:** “Nuevas ayudas y ventajas fiscales destinadas a incentivar el mercado del alquiler. ¿Una solución al mercado de la Vivienda?”, cit., pág.16.

⁵⁴ Informe sobre la Reforma de la Imposición Personal sobre la Renta y el Patrimonio” conocido como «Libro Blanco», junio 1990, Secretaría de Estado de Hacienda. Madrid, IEF, 1990.

⁵⁵ Dicho informe obedece a la voluntad de que la reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, no se configure al margen de los intereses socioeconómicos, motivo por el cuál, la elaboración de esta Ley fue objeto de un proceso de reflexión y debate que implicó desde los técnicos de la Administración Tributaria a los estudiosos de las Universidades españolas en las áreas de la Hacienda Pública y el Derecho Tributario, pasando por las Organizaciones Empresariales, los Sindicatos y los Colegios Profesionales.

La Ley 19/1991 recoge las propuestas iniciales de aquél, complementadas o modificadas como consecuencia de los debates mantenidos tras la publicación del Informe, así como de las observaciones producidas en la tramitación del Proyecto de Ley.

Esta recomendación se plasmó en la deducción por alquiler que se estableció en la Ley 18/1991, ya mencionada, del 15% de las cantidades satisfechas en tal concepto durante el periodo impositivo con un máximo de 100.000 ptas. anuales, y siempre y cuando dichas cantidades excedieran del 10% de los rendimientos del sujeto pasivo cuya base imponible no podía ser superior a 3.500.000 ptas.⁵⁶ lo que, en cierta medida, equilibraba mucho mas que en otros periodos las condiciones de las opciones de compra o alquiler⁵⁷ que, no obstante, seguían decantando la balanza hacia la primera de ellas por el límite que, como hemos dicho, resultaba aplicable en el caso de la deducción por alquiler.

2.4. El “boom” inmobiliario de los años noventa

La recesión económica vuelve a ser la tónica general de estos años y se va sentir de forma especial en el sector de la construcción condicionado por una gran oferta de viviendas libres a precio muy elevado⁵⁸ y por una demanda de vivienda a un precio mas bajo acorde con la disponibilidad de la mayoría de las rentas familiares. En esas circunstancias, la vivienda se convierte prácticamente en un bien inaccesible para una gran parte de la población lo que denota que la política de vivienda llevada a cabo había resultado tremendamente insuficiente para conseguir su objetivo último de acceso a la misma por parte de la población.⁵⁹

⁵⁶ Artículo 78 Tres.

⁵⁷ Conforme a lo que figura en el “Informe sobre la Reforma de la Imposición Personal sobre la Renta y el Patrimonio”, ya mencionado (pág. 104) las viviendas en alquiler en ese momento apenas alcanzan el 13,6 por ciento del total pese al importante parque de viviendas vacías existentes y el numeroso núcleo de viviendas que podían ser rehabilitadas y destinadas a este fin.

⁵⁸ El esfuerzo medio para la adquisición de vivienda libre (medido en porcentaje de los pagos por amortización de préstamos sobre la renta familiar teniendo en cuenta los beneficios fiscales) se fijó, en 1991 en el 55,59% y se va disminuyendo de forma continuada a lo largo del Plan de vivienda 1992-1995 hasta el 33,54% en 1994. Respecto a las VPO se situó en idénticas circunstancias en el 24% (Cfr. **SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T.**: “El plan de vivienda 1992-1995: un estudio de su incidencia redistributiva”, WP-EC 2003-11, IVIE, 2003 y también en “Gasto público y vivienda: un estudio de su incidencia distributiva”, Revista Valenciana de Economía y Hacienda, núm. 10. 2004, págs. 166 y ss.).

⁵⁹ Cfr. **NARBONA RUIZ, C.**: “El plan de vivienda 1992-1995: especial referencia a sus resultados en Andalucía”, www.juntadeandalucia.es/economia/hacienda/..economia/..BEA16_079.pdf

Esta situación da lugar a que el Gobierno plantee una serie de medidas que tuvieron su reflejo en el Plan de Vivienda 1992-1995⁶⁰ que marcó una importante inflexión en el peso de la política de vivienda en España y que, en opinión de algún autor, se convirtió en la medida de mayor protagonismo de la década⁶¹. Este Plan se caracterizó por abandonar la fijación de objetivos anuales y volver al planteamiento plurianual- cuyo propósito principal volvió a ser facilitar el acceso a la vivienda al sector poblacional de menor renta, ampliando las ayudas y coordinando mejor las actuaciones entre el Estado y las Comunidades Autónomas⁶². En esta línea, una de sus principales características fue cumplir con las necesidades de cada territorio intentando favorecer la oferta de viviendas asequibles allí donde efectivamente se estaban necesitando.

En este periodo se crearon las llamadas viviendas a precio tasado que pretendían facilitar la adquisición de vivienda- nuevas y de segunda mano- ya que su precio, al ser superior a las viviendas de protección oficial y permitir la financiación de parte de las viviendas libres, supuso un claro aliciente para los promotores.

Asimismo, surgieron nuevos sistemas de ayuda a la adquisición de vivienda como el “*programa primer acceso*” que favorecía a aquellos que accedían a la vivienda por vez primera y distintos sistemas, como las cuentas-vivienda que premiaban el ahorro previo a la adquisición. A ello se añadió que se potenciaba la construcción de viviendas de protección oficial en régimen de alquiler dándose solución a la financiación de las mismas por parte de constructores y promotores a través de la firma de Convenios con las Entidades financieras.

⁶⁰ Real Decreto 1668/91, de 15 de noviembre, sobre Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Suelo con Destino Preferente a Viviendas de Protección Oficial ((Boletín Oficial del Estado, 23 de Noviembre 1991) y 1932/1991 de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del plan 1992-1995 (BOE, 14 de enero de 1992) corregido por el Real Decreto 726/1993, de 14 de Mayo.

⁶¹ A este respecto recomendamos el trabajo de **SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T.:** “El plan de vivienda 1992-1995: un estudio de su incidencia redistributiva”, WP-EC 2003-11, IVIE, 2003, ya citado.

⁶² En esta línea se firma un acuerdo entre las CCAA y el Ministerio de Obras Públicas y Transportes en el que se regula el reparto de actuaciones protegidas en la materia que van a ser financiadas con fondos estatales y que se recogen en los Reales Decretos 1668/1991 de 15 de noviembre, sobre Financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con Destino preferente a viviendas de Protección Oficial y 1932/1991 de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del plan 1992-1995 corregido por el Real Decreto 726/1993, de 14 de Mayo, ya citados.

Todo lo anterior dio lugar a que el mercado inmobiliario pasara a depender en exceso de la ayuda pública que financió, en mayor o menor medida, mas de la mitad de las viviendas que se construyeron en este trienio que, además, en su gran mayoría adoptaron los modelos de protección oficial o de vivienda de precio tasado.

Plan de vivienda 1992-1995. Coste total y unitario por tipos de actuación y grado de cumplimiento

	Coste Estatal	Grado cumplimiento del Plan	Coste estatal ajustado	Coste unitario actuación	Ponderación actuaciones protegibles
<i>1-Viviendas Protección Oficial</i>	1.331,30	121,9	1.693,60		
1.1- Régimen general	650,65	117,5	764,41	3.318,0	1,00
1.2- Régimen especia	680,65	136,5	929,19	11.542,0	3,47
<i>2-Viviendas precio tasado</i>	298,47	143,9	429,48	3.270,4	0,98
<i>3- Rehabilitación</i>	155,47	88,0	136,82	2.855,3	0,86
4- Total Viviendas (1 a 3)	1.785,24	122,3	2.259,91		

Unidad coste estatal = millones de euros.

Unidad coste unitario = euros.

Fuente: DGAV (1992), MOPTMA y Sánchez Martínez (2003).

Desde el punto de vista de la fiscalidad durante los años de vigencia de este Plan, en el año 1992 entra en vigor la Ley 1871991, de 6 de junio, en la que, además del cambio en la escala del IRPF, se producen los siguientes cambios:

- Desaparece la deducción por intereses de la base imponible⁶³ y la deducción por inversión en la cuota en el IRPF para la vivienda secundaria⁶⁴.

⁶³ Como ha señalado, **BORGIA SORROSAL**, se trata de “una medida encaminada a solucionar una situación que resultaba injusta por beneficiar especialmente a quienes tenían un mayor volumen de ingresos. Así los intereses de los préstamos ya no se deducirán de la base imponible sino de la cuota, como el resto de los importes destinados a la adquisición de un inmueble” (Cfr. “Nuevas ayudas y ventajas fiscales destinadas a incentivar el mercado del alquiler. Una solución al mercado de la Vivienda”, cit, pág. 17).

- . La deducción máxima en la base del IRPF por pago de intereses de la vivienda habitual, en declaración conjunta, pasa de 9.616€ a 6.000€, frente a 4.808€ en declaración individual.
- . Aparece una deducción por alquiler para el inquilino del 15 %⁶⁵, con algunos límites y condiciones.
- . Se aplica una exención a la plusvalía por reinversión en vivienda habitual cualquiera que sea el precio de la vivienda.
- . Se fija un tipo impositivo fijo del 20% para plusvalías a más de 2 años, con coeficientes reductores de la plusvalía por plazo (exención total en 20 años de permanencia) y mínimo exento de 1.202€.

En los años sucesivos en los que perdura el plan no hay cambios significativos. El año 1994 aumentan los límites de la deducción máxima y el tope de renta para la deducción por alquiler del inquilino; y en el año 1995 se produce un nuevo aumento del tope de renta para la deducción por alquiler del inquilino; y en lo que se refiere a los impuestos indirectos, el tipo impositivo en el IVA- que afecta a la vivienda nueva- y en el ITPAJD- que incide sobre la vivienda usada- pasa del 6% al 7%.

Pues bien, instaurada de nuevo la dinámica de los planes plurianuales de vivienda, que además ha durado hasta hoy, el siguiente fue el que se aprobó por el Real Decreto 2190/1995, de 28 de Diciembre, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda y Suelo para el Periodo 1996-1999⁶⁶ y que, como novedad, incrementó el precio de las viviendas de protección oficial en

⁶⁴ Lo que en definitiva consolida la tendencia de colocar a la vivienda habitual en una posición cada vez mas ventajosa frente a la vivienda secundaria que queda en una posición cada vez peor (Vid. **LÓPEZ ESPADAFOR**, C.: “La tributación de la segunda vivienda frente a la situación de la vivienda habitual”, *Impuestos*, Vol. I, 2002, págs. 189 y ss).

⁶⁵ En el Informe sobre la Reforma de la imposición personal sobre la renta y el patrimonio (MEH, Madrid, 1990) se plantea la necesidad de introducir algún tipo de beneficio fiscal que afecte a las viviendas alquiladas. En esta línea se descarta que adquiera el formato de gasto deducible en la base imponible, por las consecuencias regresivas que lo tendría, y se prefiere la opción de deducción en la cuota delimitada por dos parámetros: renta del arrendatario y relación entre alquiler y renta de éste (Cfr. pág. 99).

⁶⁶ BOE de 30 de diciembre de 1995.

las grandes ciudades, Madrid y Barcelona, con el fin de incentivar la construcción de viviendas en este régimen.

A estos efectos debe tenerse en cuenta que desde 1996 se produjo un ciclo económico expansivo que tuvo su reflejo en una gran demanda de vivienda con la consiguiente subida de precios; este hecho hizo que promotores y constructores encontraran pocos incentivos en la construcción de viviendas protegidas y se decantaran por la construcción de viviendas libres.

Así las cosas, y antes de terminar el plazo previsto, y debido a las exigencias de la coyuntura económica del momento, se aprobó en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegibles en Materia de Vivienda y Suelo⁶⁷ un nuevo Plan que acogió el trienio 1998-2001⁶⁸.

Este nuevo régimen aplicable al período 1998-2001 se propuso como finalidad mejorar la estructura del mercado de la vivienda, facilitando a las familias con ingresos medios y bajos el acceso a la primera vivienda en propiedad así como aumentar la oferta de viviendas en alquiler. Asimismo, se estimuló la actividad rehabilitadora del parque residencial existente, se propició la generación de suelo urbanizado con repercusiones moderadas en el precio final de nuevas viviendas-a fin de anticipar y reforzar los efectos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones- y se contribuyó a garantizar y mantener un nivel adecuado de actividad y empleo en el sector de la vivienda.

Para la consecución de esta finalidad se introdujeron importantes modificaciones en aspectos técnicos relativos a la financiación cualificada estatal hasta ahora vigente, entre las que destacaron la fijación de un precio básico de referencia a nivel nacional en torno al cual se establecieron determinadas bandas de fluctuación, limitando los precios máximos de venta, la modificación del sistema de cómputo de los ingresos familiares de los destinatarios de ayudas estatales, buscando una mayor claridad para estos últimos.

⁶⁷ BOE, 12 de junio de 1998.

⁶⁸ **CACHORRO RODRIGUEZ, E.:** "El nuevo Plan de Vivienda 1998-2001", Gestión: Revista de Economía, núm. 6, 1998, págs. 23 y ss.

Asimismo, se introdujo la mejora en el sistema de financiación específica del primer acceso a la propiedad de la vivienda estableciéndose la “Ayuda Estatal Directa a la Entrada” que beneficiaba a los menores de 35 años- siempre que fuera la primera vivienda, de menos de 90 m² y que los ingresos no sobrepasaran los 3,5 m ptas - así como un nuevo concepto y sistema de subsidiación de préstamos cualificados, sustituyendo los subsidios que se aplicaban a los intereses, que habían bajado mucho en este momento y que, por lo tanto, no resultaban una medida efectiva de ayuda a los beneficiarios, por la financiación de parte de la cuota de amortización.

De nuevo, en las ayuda a la financiación las circunstancias familiares de los beneficiarios resultaban determinantes atribuyéndose a los grupos de población de rentas mas bajas así como a grupos determinados con especiales condicionamientos, tales como familias numerosas o en las que alguno de sus miembros padecieran determinados tipos de minusvalía, jóvenes y tercera edad.

A estas ayudas de carácter directo se sumaron las consistentes en la concesión de préstamos por parte de entidades de crédito, públicas y privadas, dentro de los correspondientes convenios con el Ministerio de Fomento así como los beneficios fiscales que ya analizamos y que al final de la década se ajustan en la reforma del IRPF que se produce por la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias⁶⁹.

Como ya había ocurrido en el caso de la Ley anterior, antes de la reforma se encarga por parte del Ministerio de Hacienda un Informe para la Reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas⁷⁰ en el que, si bien la Comisión no establece reparos a la continuación de la deducción por alquiler- que se consideraba incorporada al mínimo personal- establecer serias dudas acerca de la necesidad de mantener el beneficio fiscal aplicable a la adquisición de vivienda en cuanto esta deducción socava la neutralidad del impuesto discriminando el ahorro así invertido frente a otras materializaciones del ahorro familiar. En concreto, afirmaba este Informe que *“esta discriminación, por su negativa influencia sobre la neutralidad del*

⁶⁹ BOE de 10 de diciembre de 1998.

⁷⁰ Cfr. Informe de la Comisión para el Estudio y Propuesta de Medidas para la Reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, 13 de febrero de 1998, Madrid, 1998.

*impuesto, afecta a la asignación de recursos y no resulta recomendable desde el punto de vista económico*⁷¹ si bien reconoció que existían otros factores que reclamaban su mantenimiento que se centran en el propio artículo 47 de la Constitución y en razones de interés social, si bien sugirieron, en su caso, modificar la base de cálculo de la deducción para adecuarla al cambio experimentado por la base liquidable del impuesto. En definitiva, y como se evidenció en la Memoria que acompañó al Proyecto de Ley al Congreso se justifica el mantenimiento de la deducción por la influencia que tiene en el desarrollo del sector de la construcción de ciclo económico largo *“por lo que su súbita alteración tendría indudables consecuencias negativas en el consumo y en la actividad económica”*⁷².

No obstante, no todas las recomendaciones de este Informe van a tener reflejo en la Ley 40/1998 que optó por mantener la deducción por adquisición de vivienda⁷³, introduciendo en la misma algunas diferencias que se centraron en la consideración dentro de la base de la deducción tanto de las cantidades satisfechas de forma efectiva a la adquisición o rehabilitación como de los intereses, consecuencia, en parte, de la no imputación de una renta ficticia por el uso de la vivienda habitual,⁷⁴ y la transformación del límite de la deducción del 30 por ciento de la base liquidable a una cuantía fija, eliminando con ello en parte la regresividad de la legislación anterior⁷⁵.

⁷¹ Cfr. pág. 145 del mencionado Informe.

⁷² **CAZORLA PRIETO, L., y PEÑA ALONSO, J. L.:** El impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1999.

⁷³ Un mayor desarrollo de este beneficio puede verse en **GONZÁLEZ GONZÁLEZ, A. I.:** “Inversión en vivienda y beneficios fiscales en el IRPF”, Revista Información Fiscal, núm. 77/2006, págs. 25 y siguientes.

⁷⁴ Con anterioridad a la reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de 1998, como ya hemos dicho, se imputaba un porcentaje del valor catastral de la unidad de vivienda como renta en especie derivada de la propiedad de la misma. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles se recaudaba sobre una base constituida por el valor catastral, y los pagos asociados eran deducibles de la base del impuesto sobre la renta personal. Asimismo, y como ya señalamos, existía una deducción en la base imponible del impuesto, con ciertos límites (800 mil ptas en declaración individual y 1 millón en declaración conjunta), por los intereses de los capitales ajenos utilizados para la adquisición de la vivienda habitual y existía una deducción de la cuota del impuesto (del 15%) asociada a los pagos por adquisición o rehabilitación de la vivienda, también con limitaciones máximas en las cuantías (de suerte que, junto con las demás deducciones, no podía exceder del 30% de la base imponible).

⁷⁵ **GARCIA MONTALVO, J.** “Algunas reflexiones sobre la tributación y las desgravaciones a la vivienda,” (“Some thoughts on taxes and tax-breaks on housing expenditure”), Economistas, March 2005, 191-197 y también **PASCUAL DE PABLO, P., SERNA BLANCO, L. y URQUIOLA**

A lo anterior, se acompañó un mecanismo de compensación destinado a cubrir la posible pérdida de incentivos por adquisición de vivienda habitual ⁷⁶ cuyo objetivo último fue incrementar el acceso a la vivienda en propiedad a través de la reducción de su coste para los adquirentes, y habiendo pocas dudas respecto al éxito en su consecución.

Asimismo, también resulta destacable que a partir de esta fecha desaparece la imputación en el IRPF de una renta del 2% del valor catastral de la vivienda habitual aunque se mantiene respecto a la vivienda secundaria y también desaparecen la corrección por plazo y el mínimo exento en el gravamen sobre plusvalías aumentando al doble los coeficientes reductores por plazo en las plusvalías de modo que la exención total se consigue con 10 años de permanencia.

Respecto al tratamiento del alquiler, se decidió, en los términos del Informe, integrarla en mínimo personal y familiar de la exención, eliminando la deducción existente en la norma anterior, si bien quienes tuvieran derecho a la misma en virtud de un contrato de arrendamiento con antigüedad anterior al 24 de abril de 1998 y la nueva Ley les resultase menos favorable tenían derecho a recibir una compensación siempre y cuando mantuvieran el régimen ⁷⁷ de alquiler de la vivienda habitual.

Por último, cabe señalar también que frente a la normativa anterior a esta fecha, la Ley 40/1998 estableció que la tenencia de un inmueble que constituyera la

FERNANDEZ, A.: “El tratamiento fiscal de la vivienda en la normativa del IRPF”, Revista Técnica Tributaria, núm. 68, 2005, págs. 98)

⁷⁶**ONRUBIA FERNÁNDEZ, J., ROMERO JORDAN, D., SANZ SANZ, J.F.:** Una nota sobre la compensación de incentivos a la adquisición de vivienda habitual tras la reforma del IRPF de 1998, IEF, C. P. T. Núm. 34/02.

⁷⁷ Afirman **J. GARCIA VILLAR** y **J. M. RAYA** que la Ley del IRPF de 1998 “ofrece medidas con efectos contradictorios para la decisión individual de tenencia. Por una parte, al fijar un límite independiente de la renta para la deducción en la cuota por adquisición de vivienda habitual, se reduce significativamente el subsidio efectivo a la adquisición de vivienda habitual para muchos niveles de renta, perjudicando así la opción de tenencia en propiedad. Por otra parte, la eliminación del rendimiento inmobiliario y de la deducción en la cuota destinada al alquiler favorece la opción de tenencia en propiedad” (Cfr. “La fiscalidad sobre la renta y el régimen de tenencia de la vivienda. Un análisis empírico para el caso español”, Revista Papeles de Economía, núm. 109, págs. 198-199).

Desde el punto de vista económico **J. ONRUBIA FERNÁNDEZ, y J.F. SANZ SANZ**, señalan que los contribuyentes de rentas medias y bajas son los mas favorecidos por estas medidas que, sin embargo perjudican a las rentas altas (Cfr. “Los efectos de la reforma del IRPF sobre los compradores de vivienda habitual”, Instituto de Estudios Fiscales, Papeles de Trabajo 12/98).

vivienda habitual del contribuyente no generaba ningún tipo de rentas en concepto de capital inmobiliario ni tampoco daba lugar a la imputación de ningún tipo de rentas inmobiliarias. Cosa distinta era que la vivienda habitual pudiera generar otro tipo de rentas, y en concreto, ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas la alteración de la composición del patrimonio del contribuyente.

Dicho de otra forma, la transmisión de la vivienda habitual podía ser generadora de una ganancia de patrimonio en cuya cuantificación había de tenerse en cuenta el valor de transmisión (menos gastos y tributos) al que se restaba el valor de adquisición (también menos gastos y tributos) y que resultaría objeto de otro beneficio fiscal, denominado exención por reinversión, que se aplicaba cuando se produjera la reinversión en una nueva vivienda habitual con los requisitos que se fijan en la Ley.

En los años sucesivos en el ámbito fiscal que afecta a la vivienda no se aprecian excesivas modificaciones salvo las que se producen en el ejercicio 2000 que suponen el cambio en la escala del IRPF y que se reduzca el tipo impositivo fijo sobre plusvalías a más de 2 años, del 20% al 18%.

2.5. Hacia una nueva época en el sector inmobiliario

El Plan de Vivienda 1998-2001, ya mencionado, no supuso un ejemplo de eficacia en la provisión a los españoles de casas protegidas de nueva construcción en cuanto que solo se logra cumplir con el 61,3 %⁷⁸ del objetivo fundamental del

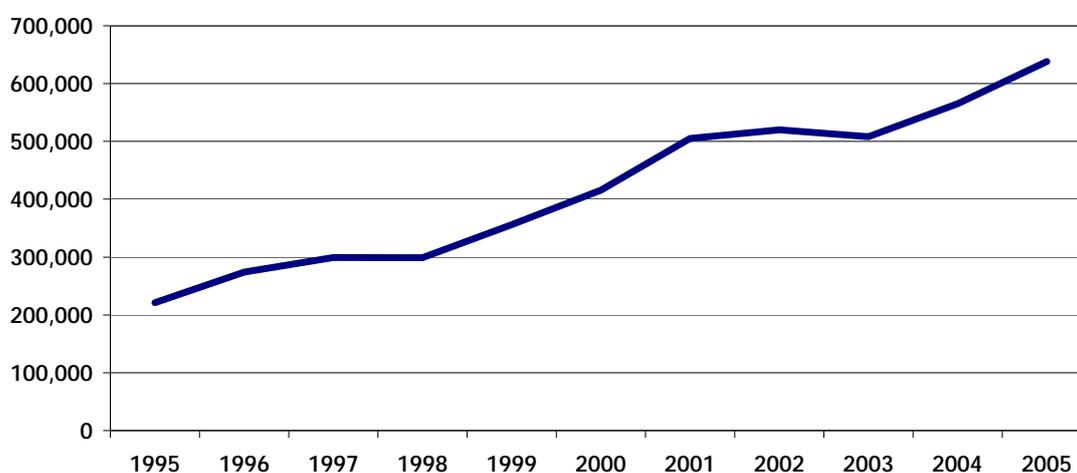
⁷⁸Conforme a los datos que en su momento ofreció el Ministerio de Fomento el resultado del plan fue la edificación de unos 174.000 pisos sociales, el 61,3% de los previstos inicialmente. El plan finalizó sin el inicio de 110.000 de las viviendas programadas. Asimismo, y conforme a los datos ofrecidos por la misma fuente, la ejecución del plan tuvo dos etapas diferenciadas. Los años 1998 y 1999, con un grado de cumplimiento alto, y los años 2000 y 2001, en los que a duras penas se consiguió edificar la mitad de las VPO programadas. En 1998 se iniciaron 40.707 viviendas -el 96,5% de las previstas-, en 1999, 53.908 VPO -el 70,5%, en 2000, 37.202 -el 46%-, y en 2001, 42.131 viviendas sociales -el 51,4%- lo que supone uno de los peores resultados de este tipo de planes oficiales.

El bajo cumplimiento del plan se justificó por parte del Ministerio en el fuerte descenso de la demanda de pisos protegidos en los últimos dos años, debido al importante aumento de la renta familiar de los españoles y del empleo, junto con un descenso de los tipos de interés hipotecarios, si bien la mayor parte de las asociaciones de promotores y constructores achacaron el bajo

mismo de construir en el cuatrienio unas 284.000 nuevas viviendas de protección oficial⁷⁹

Las razones del bajo cumplimiento del Plan se justificaron por el *boom inmobiliario* de estos años que se convierten en los de mayor auge que ha vivido nuestro país⁸⁰ y que se caracterizan por un claro descenso de la demanda de pisos protegidos debido al importante aumento de la renta familiar de los españoles y del empleo, junto con un descenso de los tipos de interés hipotecarios- que no dejan de bajar hasta 2005.

Viviendas terminadas, 1995-2005⁸¹



cumplimiento del Plan de Vivienda a la práctica congelación de los precios máximos de venta de las VPO entre 1998 y 2001, que, en su opinión, hizo que los costes de edificación en muchas zonas del país superasen el precio de venta tasado, lo que supuso que muchos empresarios y cooperativistas renunciaran a iniciar promociones.

⁷⁹ Pueden confrontarse datos comparativos de España en relación con otros países europeos en **TRILLA, C.:** La política de vivienda en una perspectiva comparada, Fundación La Caixa 2001.

⁸⁰ Los *booms inmobiliarios* en España han identificado con tres periodos: 1969-1974, 1986-1991 y 1997-2006 que es el que nos ocupa en este capítulo. El análisis de estas épocas de auge puede verse en **RODRIGUEZ LOPEZ, J.:** "Los booms inmobiliarios en España. Un análisis de tres periodos". Revista Papeles de Economía., núm. 109, 2006, págs. 76 y ss.

⁸¹ En la década 1995-2005, la actividad constructora residencial conoce una espectacular aceleración que lleva a edificar mayor número de viviendas que en cualquier otro momento del pasado. Así y conforme se refleja en Estadísticas históricas de España, de la Fundación BBVA, 2006, y conforme a lo que figura en el gráfico del texto desde 1995 se han incorporado al parque de viviendas el 27 por ciento (4,6 millones) de los 17 millones de viviendas edificadas entre 1950 y 2005

Todo ello da lugar a que se acuse una clara falta de rentabilidad de las viviendas protegidas en lo que también influye la práctica congelación de los precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial entre 1998 y 2001 que supone que los costes de edificación en muchas zonas del país superen el precio de venta tasado, con lo que muchos empresarios y cooperativistas renuncian a iniciar promociones. Al contrario, el precio de la vivienda libre no deja de elevarse lo que da lugar a su construcción masiva en estos años⁸².

Lo anterior determina que, a pesar de la amplísima oferta de viviendas existente, los grupos de población con niveles medios y bajos de ingresos encuentran cada vez peores condiciones para acceder a viviendas en propiedad a precios moderados por lo que se hace necesario, poner en marcha un nuevo Plan de Vivienda para el período 2002-2005.

Este nuevo Plan no sólo pretende alcanzar los efectos de carácter económico propios de este tipo de actuaciones- y que se centran especialmente en el fomento del empleo y en la corrección de determinados fallos del mercado como es la escasez de viviendas ofrecidas en alquiler- sino que también va a contribuir al logro de los objetivos de una serie de políticas estatales de carácter social entre las que destacan, por un lado, el acceso a viviendas dignas, en alquiler o en propiedad a los grupos de población con ingresos reducidos o las políticas de protección a la familia, a la tercera edad y a los minusválidos y, por otro, la política de fomento de la natalidad para la que la vivienda accesible juega un papel instrumental importante.

Y este es el contexto en el que se aprueba el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero⁸³ que contiene el nuevo Plan de Vivienda a llevar a cabo entre los años 2002-2005 y que, con el fin de solucionar gran parte los defectos del anterior y permitir un cumplimiento de los objetivos mucho más alto, introduce incentivos significativos para la construcción de las viviendas protegidas que, en este periodo se simplifican

⁸² Cfr. los gráficos que sobre el precio de la vivienda libre entre 1995-2005 contiene el trabajo de **TINAUT ELORZA, J.J.**: "Desarrollos recientes de la política estatal de vivienda en España: el Plan 2005-2008", *Revista Papeles de Economía Española*, núm. 109, 2006, págs. 275.

⁸³ BOE de 12 de enero de 2002

en una única categoría que se configura a través de los criterios de precio y superficie máxima.

Así, incluye un sistema de financiación cualificada que potencia la promoción de viviendas protegidas en alquiler e intensifica y concentra las ayudas para la compra de vivienda en quienes acceden por primera vez a la propiedad de una vivienda. Por otro lado, y aunque refuerza el sistema de ayudas y estímulos a la urbanización de suelo destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas, en esta etapa de absoluta bonanza económica, no resultan lo suficientemente atractivos para constructores y promotores que siguen decantándose por la vivienda libre en una época de auge inmobiliario que no empieza a declinar hasta finales de 2006⁸⁴.

En el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio⁸⁵, se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda⁸⁶, cuyo objetivo prioritario⁸⁷ es ampliar el peso de la vivienda protegida en el conjunto del mercado de la vivienda con el fin de satisfacer las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder, mediante esfuerzos razonables, a los mercados de vivienda libre.

⁸⁴ Las razones de este auge, que se califica como “el auge que no cesa” se analizan por **RODRÍGUEZ LÓPEZ, J.:** “Los booms inmobiliarios en España. Un análisis de tres periodos”, cit., págs. 83 y ss.

⁸⁵ BOE de 13 de julio de 2005.

⁸⁶ Un análisis de dicho plan puede verse en **TINAUT ELORZA, J. J.:** “Desarrollos recientes de la política estatal de vivienda en España: el Plan 2005-2008”, Revista Papeles de Economía Española, núm. 109, 2006, págs. 281 y ss.

⁸⁷ Los seis ejes estratégicos que guían la política de vivienda a largo plazo son:

1. Concertación y coordinación con los agentes sociales y Administraciones Públicas.
2. Equilibrar venta y alquiler y movilizar viviendas vacías.
3. Calidad, accesibilidad y respeto al medio ambiente.
4. Ocupación, desarrollo sostenible del suelo y conservación del parque existente.
5. Recursos suficientes y uso eficiente de los mismos. Control del fraude.
6. Parque suficiente y estable con nuevos tipos de vivienda protegida

En esta línea, el Plan amplía los recursos disponibles para esta política⁸⁸ y tiene particularmente en cuenta a grupos sociales que tienen necesidades específicas por sus circunstancias personales a igualdad de niveles de ingresos, tales como, por ejemplo, los jóvenes, las familias numerosas y las monoparentales, los mayores de 65 años, las personas con discapacidad y sus familias, así como las personas víctimas de la violencia de género y de terrorismo, dirigiéndose las ayudas estatales directas a la compra de viviendas para estos grupos de población básicamente a quienes acceden por primera vez al mercado de vivienda en propiedad.

El nuevo Plan de Vivienda pretende contribuir a un mayor equilibrio entre las formas de tenencia de la vivienda, fomentando el régimen de alquiler y tendiendo a la equiparación con la propiedad⁸⁹. Para ello se establecen toda una serie de medidas que afectan tanto a los arrendadores como a los arrendatarios, lo que, ciertamente, supone una novedad frente a los planes anteriores.

En este sentido se promueve la movilización del parque de viviendas desocupadas ya que el fomento del alquiler favorece a los colectivos con menores rentas y a aquéllos otros con necesidades especiales; además, en la medida en que contribuye a movilizar el parque vacío consigue un uso más eficiente de los recursos naturales y económicos.

⁸⁸ En concreto este Plan supone más del doble del presupuesto asignado al Plan anterior (6.822 millones de euros frente a 3.380 del Plan 2.002-2005) para garantizar el acceso a la vivienda a 720.000 familias durante la vigencia del Plan (720.000 familias frente a 442.000 del anterior Plan). Para ello se incrementan un 63% el número de objetivos del anterior Plan lo que supone la movilización de unos préstamos totales por un importe superior a los 33.000 millones de euros

⁸⁹ Afirma el Ministerio de la vivienda, la construcción de viviendas ajusta la oferta a la demanda de vivienda de forma que cuando en los mercados de activos financieros se derivan importantes flujos de inversión hacia la adquisición de viviendas (viviendas de obra nueva, de rehabilitación y/o de segunda mano) la demanda se incrementa o por la creación de nuevos hogares (vivienda principal) o por la adquisición de vivienda como segunda residencia (vivienda turística) o como ahorro y/o inversión de las unidades residentes y no residentes. En este caso, la oferta intenta ajustarse a la demanda con la construcción de nuevas viviendas, con cierto desfase temporal, u ofertando viviendas existentes y disponibles en el parque residencial.

Cuando los mercados financieros imponen restricciones a la hora de conceder préstamos para adquirir viviendas, la demanda de vivienda se adapta rápidamente a las nuevas circunstancias, comprándose menos viviendas, accediendo los hogares a la vivienda en alquiler. Entonces, la oferta se ajusta a la demanda con una menor actividad en la construcción de viviendas y la retirada del mercado de las viviendas de segunda mano en venta (Cfr. **MINISTERIO DE LA VIVIENDA** : Estudio sobre el stock de viviendas a 31 de enero de 2008, Ministerio de la Vivienda 2009)

MODALIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA PARA COMPRA

Líneas de Actuaciones protegidas	Modalidades de vivienda	Otras características	Precio máximo de venta/m2 útil (aparte ámbitos territoriales de precio superior)
1. Vivienda protegida (VP) de nueva construcción para venta	VPO de régimen especial	Ingresos de los adquirentes: hasta 2,5 veces IPREM (IVA superreducido: 4%)	1,40 veces el precio básico a nivel nacional (973,26 €/M.)
	VP de precio general	Ingresos de los adquirentes: hasta 5,5 veces IPREM	1,60 veces el precio básico a nivel nacional (1112,30 €/M.)
	VP de precio concertado	Ingresos de los adquirentes: hasta 6,5 veces IPREM	1,80 veces el precio básico a nivel nacional (1251,34 €/M.)
2. Vivienda usada	Junto a otros tipos de viviendas existentes	Como las viviendas protegidas de nueva construcción de precio general, para venta. Mayor precio que éstas en ámbitos territoriales de precio máximo superior	
3. Rehabilitación para cesión en venta	Viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios (calificadas como protegidas o no)	Cabe la posibilidad de adquirir estas viviendas con la financiación de las viviendas existentes.	

Asimismo, impulsa, como parte fundamental de la política de vivienda, un conjunto de actuaciones en materia de suelo edificable destinado preferentemente a viviendas protegidas favoreciendo la rehabilitación, la movilización del patrimonio residencial existente, y la conservación del patrimonio histórico, en fin, se trata de diversificar las actuaciones protegidas en aras a ampliar la disponibilidad de viviendas accesibles.

Debemos señalar que este Plan fue objeto de una profunda revisión por el Real Decreto 14/2008, de 11 de enero⁹⁰ que establece diversas medidas de cara a fortalecer y diversificar los mercados tanto de propiedad como de alquiler acogidos a políticas de protección públicas.

En este sentido, por el lado de la demanda se flexibilizan los requisitos para que los inquilinos puedan obtener ayudas para el pago de sus rentas, a la vez que se establecen ciertas incompatibilidades y algunas condiciones que deben reunir quienes aspiren a ocupar en arrendamiento viviendas acogidas a las ayudas del Plan; por el lado de la oferta se aseguran mejores condiciones para los promotores de viviendas protegidas en arrendamiento y se mejoran las condiciones a los propietarios de viviendas libres desocupadas que las cedan en alquiler según los requisitos del Plan Estatal, especialmente cuando los inquilinos vayan a ser beneficiarios con derecho a protección preferente.

En cuanto a las medidas fiscales de este periodo, el Real Decreto legislativo 3/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas⁹¹ mantiene las previsiones de la Ley 40/1998, ya mencionada si bien incorpora las modificaciones que había introducido la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Medidas Fiscales y Administrativas del Nuevo Sistema de Financiación de las Comunidades Autónomas de Régimen Común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, que afectan, básicamente, a las escalas y tipos de gravamen y a la deducción por inversión en vivienda habitual, incluyendo en la base máxima de la deducción por inversión en vivienda habitual, regulada en el apartado 1 del artículo 69, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios, regulado en el apartado 3 del artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre.

Asimismo, y con el fin de facilitar la movilización del parque de viviendas desocupadas, que es muy elevado, e incentivar su alquiler, se introduce una reducción del 50% aplicable a los rendimientos del capital inmobiliario que se aplica

⁹⁰ BOE de 12 de enero de 2008

⁹¹ BOE de 10 de marzo de 2004.

cuando el inmueble arrendado constituya la vivienda habitual del arrendatario y el tipo impositivo fijo de las plusvalías a más de 2 años se reduce del 18% al 15%.

Por su parte, la reforma del impuesto que se lleva a cabo por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre⁹² no lleva a la práctica lo que fueron las propuestas electorales del actual Gobierno que abogaba por la supresión de la práctica totalidad de las deducciones en el IRPF y en el Impuesto de Sociedades. En concreto, la opinión favorable a la supresión de la deducción por la adquisición de vivienda habitual se ampara en que resulta ser una de las causas de la burbuja inmobiliaria que sigue incrementándose en este periodo, así como en el hecho de que se beneficien de la misma fundamentalmente perceptores de rentas altas lo que le da una cierta naturaleza regresiva. No obstante, el evidente rechazo social a semejante medida- que por otro lado afecta por igual a rentas altas y bajas- da lugar a que el legislador opte finalmente por mantenerla según consta en la propia Exposición de Motivos de la Ley por razones de cohesión social, eso sí, cambiando en cierta medida su configuración lo que, en parte, como veremos de inmediato, corrige este problema.

Así, y frente a la norma anterior, en la que la deducción se ligaba al total de la base liquidable- de forma que cuanto mayor era esta última mayor cantidad cabía deducir- la nueva Ley del impuesto establece un tope máximo de inversión que va a ser deducible con independencia del importe máximo de las rentas del contribuyente,

Así las cosas, se mantiene la base de la deducción que existía hasta la fecha establecida en 9.015,18€ si bien se fija tan sólo una deducción única en la cuota del 15% y se eliminan los porcentajes incrementados (25% o del 20%) que hasta la fecha se aplicaban cuando el importe del préstamo solicitado superaba el 50% del precio de la vivienda y no se amortizaba más del 40% del principal durante los tres primeros años. No obstante, y como ya había ocurrido en otras oportunidades, se habilita al legislador para corregir la situación de aquellos contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad al 20 de enero de 2006 y que pudieran verse perjudicados por la nueva regulación de forma que la

⁹² BOE de 29 de noviembre de 2006

Disposición Transitoria Sexta de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2009⁹³ establece en estos supuestos la correspondiente compensación fiscal⁹⁴

Por su parte, y en lo que afecta al mercado de alquiler de la vivienda, aunque no se introduce ninguna deducción fiscal por alquiler desapareciendo incluso la compensación que venían aplicando los contribuyentes con contratos de arrendamiento anteriores al 24 de abril de 1998, la nueva Ley del Impuesto pretende

⁹³ BOE de 24 de diciembre de 2008.

⁹⁴ Sexta. *Compensación fiscal por deducción en adquisición de vivienda habitual en 2008.*

Uno. Tendrán derecho a la deducción regulada en esta disposición los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 20 de enero de 2006 utilizando financiación ajena y puedan aplicar en 2008 la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en el artículo 68.1 de 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, al constituir su residencia habitual.

Dos. La cuantía de esta deducción será la suma de las deducciones correspondientes a la parte estatal y al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual, calculadas con arreglo a lo dispuesto en los apartados siguientes.

Tres. La deducción correspondiente a la parte estatal de la deducción por inversión en vivienda habitual será la diferencia positiva entre el importe del incentivo teórico que hubiera correspondido al contribuyente de mantenerse la normativa vigente a 31 de diciembre de 2006 y la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en el artículo 68.1 de la Ley del Impuesto que proceda para 2008. El importe del incentivo teórico será el resultado de aplicar a las cantidades invertidas en 2008 en la adquisición de la vivienda habitual los porcentajes de deducción previstos en el artículo 69.1.1.o b) del texto refundido Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, en su normativa vigente a 31 de diciembre de 2006.

Cuatro. La deducción correspondiente al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual será la diferencia positiva entre el importe del incentivo teórico que hubiera correspondido al contribuyente de mantenerse la normativa vigente a 31 de diciembre de 2006 y el tramo autonómico de deducción por inversión en vivienda que proceda para 2008.

El importe del incentivo teórico será el resultado de aplicar a las cantidades invertidas en 2008 en la adquisición de la vivienda habitual los porcentajes de deducción previstos en el artículo 79 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para la correspondiente Comunidad Autónoma, en su normativa vigente a 31 de diciembre de 2006. A estos efectos, el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda no podrá ser inferior al que resultaría de aplicar el porcentaje de deducción previsto en el artículo 79 del texto refundido de la Ley del Impuesto para los supuestos de no utilización de financiación ajena en esa Comunidad Autónoma, en su normativa vigente a 31 de diciembre de 2006.

Cinco. Se entenderá que el contribuyente ha adquirido su vivienda habitual utilizando financiación ajena cuando cumpla los requisitos establecidos en el artículo 55 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, según redacción vigente a 31 de diciembre de 2006.

Seis. La cuantía de la deducción así calculada se restará de la cuota líquida total, después de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas a que se refiere el artículo 80 bis de la Ley 35/2006

La Ley de Presupuestos para 2010 esta misma norma se recoge para el ejercicio 2009 en la Disposición Transitoria Quinta.

potenciar este régimen de tenencia de la vivienda para lo que mantiene la reducción ya establecida del 50% sobre los rendimientos netos obtenidos del arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda habitual e aumentando ese porcentaje al 100% cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 35 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Con posterioridad a este momento, la profunda crisis económica que vive el país ha dado lugar a que se hayan adoptado toda una serie de medidas destinadas a paliar los efectos que la crisis inmobiliaria y financiera tiene en cuanto a la adquisición o venta de una vivienda habitual de forma que en el Consejo de Ministros de 8 de noviembre de 2008 se aprueban una serie de medidas denominadas de apoyo a las familias hipotecadas con dificultades económicas, que encuentran plasmación normativa en el Real Decreto 1975/2008, de 28 de noviembre sobre las Medidas Urgentes a Adoptar en Materia Económica, Fiscal, de Empleo y de Acceso a la Vivienda.⁹⁵

Entre dichas medidas, encontramos la ampliación en dos años, a partir del 1 de enero de 2008, tanto del plazo para destinar el saldo de la cuenta ahorro-vivienda a la compra de la vivienda habitual como, en lo que afecta a la exención por reinversión del plazo para transmitir la vivienda habitual cuando ya se hubiera adquirido otra.

También se modifica el concepto de rehabilitación en cuanto que se estima que existe la misma cuando así se califique la actuación por el Plan Estatal 2005-2008 o cuando tenga por objeto principal obras estructurales, siempre que el coste global exceda del 25% del precio de adquisición, si se hizo ésta en los 2 años inmediatamente anteriores o, en otro caso, del valor de mercado que tuviese la vivienda cuando se iniciaron las obras. A estos efectos, y aquí reside la novedad, del precio de adquisición o del de mercado se descontará la parte correspondiente al suelo lo que facilita la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda en supuestos de rehabilitación.

⁹⁵ BOE de 2 de diciembre de 2008.

A lo anterior el Real Decreto 1975/2008 mencionado añade que los contribuyentes que destinen cantidades a la adquisición de su vivienda habitual utilizando financiación ajena por la que va a tener derecho a la deducción por adquisición de vivienda habitual, y obtengan unos rendimientos brutos anuales inferiores a los 33.007,20€, podrán ver reducido su tipo de retención por rendimientos del trabajo hasta en dos puntos, aunque no se reducirán los tipos fijos del 2% (contratos de menos de 1 año) ni del 15% (para relaciones laborales especiales).

Por último, y conforme a lo previsto en la Ley 51/2007, de Presupuestos Generales del Estado para 2008⁹⁶, a partir de esa fecha es posible aplicar la deducción por alquiler de vivienda habitual, en el porcentaje del 10,05% de las cantidades satisfechas en el año por este concepto. con una base máxima de 9.015€ y para inquilinos con base imponible inferior a 24.020€ anuales y, además, si la base imponible es superior a 12.000€, la base de deducción va decreciendo a medida que se incrementa la base imponible a razón del 0,75% del exceso sobre los 12.000€.

Para terminar este breve recorrido a través de lo que ha sido la política de vivienda estatal, se aprueba el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012⁹⁷ que se caracteriza por ampliar los colectivos con protección preferente en el acceso a la vivienda protegida con ayudas reforzadas, al tiempo que extiende los beneficios a las rentas medias en cuanto que han resultado muy incididas por la situación de crisis económica⁹⁸.

El vigente plan de vivienda apuesta claramente por el alquiler, con nuevas tipologías de vivienda protegida y alojamientos protegidos para colectivos vulnerables de forma que entre los beneficiarios tendrán prioridad las familias con

⁹⁶ BOE de 27 de diciembre de 2007.

⁹⁷ BOE de 24 de diciembre de 2008.

⁹⁸ Puede consultarse una guía resumen en la página web del Ministerio de Vivienda: www.mviv.es

ingresos más bajos, mayores, jóvenes, mujeres víctimas de violencia de género, personas con discapacidad o familias monoparentales con hijos y las numerosas, así como otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social que determinen las Comunidades Autónomas.

Las ayudas se fijan por tramos y de manera inversamente proporcional a los ingresos, por lo que se beneficia más a quienes tienen menos rentas y entre los colectivos más desfavorecidos, la “Ayuda Directa a la Entrada” puede llegar a los 12.000€.

Como novedad, el Plan amplía el ámbito subjetivo de las ayudas a las familias de rentas medias que habían sido expulsadas del mercado libre de vivienda por los altos precios, y que también quedaban fuera del régimen de vivienda protegida extendiendo a los hogares con ingresos de hasta 31.449€ anuales (4,5 IPREM) la Ayuda Estatal Directa a la Entrada y la subsidiación de los préstamos convenidos.

Entre las líneas estratégicas se apuesta de forma decidida por el alquiler previendo que hasta el 40% de la nueva construcción de vivienda protegida, o de la procedente de la rehabilitación se destine a este fin. Para fomentar el aumento del parque de viviendas protegidas en alquiler se establecen subvenciones a las mismas. Asimismo, la rehabilitación recibe un impulso extraordinario multiplicando por 3,5 las actuaciones del Plan anterior⁹⁹.

En el ámbito fiscal, recientemente el Presidente del Gobierno durante el Debate sobre el Estado de la Nación del pasado mes de junio ha anunciado una serie de medidas tributarias que contribuirán, en opinión del Gobierno¹⁰⁰, a terminar

⁹⁹ Recomendamos en la consulta de las ayudas actualmente existentes para la promoción y adquisición de viviendas la web del Ministerio de la vivienda www.mviv.es/ y, en concreto, las Guías de ayudas estatales a la vivienda.

¹⁰⁰ Las afirmaciones exactas del Presidente del Gobierno fueron las siguientes: *“Un país moderno como España no puede volver a permitir que se detraigan tantos recursos para la construcción de viviendas. Con subidas continuas de precios y serias dificultades de acceso a las mismas de no pocos ciudadanos. Porque, pese a su fuerza, el boom inmobiliario, ni siquiera ha garantizado el acceso a la vivienda a todos los ciudadanos. Más bien al contrario. Baste, de nuevo, un dato: en la última década el precio de la vivienda creció un 100%. Repito, en tan sólo diez años, el precio de la vivienda se ha duplicado. Hay que evitar que se den las condiciones para que esto ocurra de nuevo. Y a corto plazo tenemos que resolver el problema del voluminoso parque inmobiliario sin*

con la burbuja inmobiliaria, la especulación y el incremento desmedido e injustificable de los precios de la vivienda, que suponen la modificación del tratamiento tributario a la adquisición y al alquiler de la vivienda habitual, buscando un mayor equilibrio que nos acerque a un modelo de crecimiento económico más sostenible¹⁰¹.

Con independencia de que habrá que cotejar el diseño normativo que se dará finalmente a esta medida en la futura Ley de Economía Sostenible¹⁰²- a tenor de lo dispuesto en la Exposición de Motivos de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2010¹⁰³- la modificación de la deducción por compra de vivienda habitual anunciada supondrá la supresión de la desgravación por hipoteca a las rentas más altas de forma que quienes tengan unos ingresos anuales de más de 24.000€ no podrán desgravarse por pagar hipoteca de la vivienda que adquieran. Esta medida se prevé que entre en vigor el año 2011 y, conforme a lo que ha

destino, que tapona la normalización del sector y es fuente de morosidad. El Gobierno quiere aprovechar este momento para sentar las bases de la normalización de nuestro sector inmobiliario. Y quiere hacerlo de acuerdo con criterios de eficiencia económica general y de equidad social.

Consecuentemente, quiero anunciar a la Cámara la decisión del Gobierno de modificar sustancialmente la deducción por vivienda del IRPF. (Cfr. http://estaticos.elmundo.es/documentos/2009/05/12/discurso_z... - 39k)-

¹⁰¹ Se trata de medidas que se alojan en un contexto internacional en el que, además de las medidas dirigidas a la estabilización en general de los mercados financieros, se han venido desarrollando una serie de planes de apoyo específico al sector inmobiliario en muchos países europeos y en EE.UU. Con pocas excepciones, las medidas están enfocadas en ayudar a las familias más vulnerables, en prestar apoyo a los compradores de primera vivienda y en fomentar la vivienda de protección oficial, preferentemente en régimen de alquiler (A este respecto, nos ofrece una idea clara y bastante actualizada del panorama internacional el SERVICIO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL BBVA en la revista *Situación inmobiliaria* publicada en junio de 2009, págs. 4 y siguientes).

¹⁰² En el Proyecto de Ley recientemente aprobado por el Consejo de Ministros el 19 de marzo de 2010, se modifica en el artículo 133 la deducción por adquisición de vivienda habitual (se limita a las rentas inferiores a 24.107 euros anuales) a partir del 1 de enero de 2011; otra de las novedades que se analizará en el lugar oportuno de este trabajo es que se equipara fiscalmente el alquiler con la compra de vivienda, al establecer este mismo límite para aplicarse la deducción por alquiler.

¹⁰³ En concreto, la Exposición de Motivos de la Ley de Presupuestos para 2010 señala que *“como quiera que la futura Ley de Economía Sostenible incluirá una redefinición de los incentivos fiscales relacionados con la vivienda, al objeto de garantizar la necesaria seguridad jurídica, se considera oportuno introducir una disposición adicional en esta Ley que confirme la aplicación durante 2010 de la normativa actualmente en vigor”* Disposición adicional cuya redacción es la siguiente: *“Cuadragésima quinta. Deducción por vivienda habitual en 2010. Durante el período impositivo 2010, los contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas podrán practicar la deducción por inversión en vivienda habitual en los términos establecidos 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”*.

anunciado el Gobierno, no afectará a aquellas personas que hayan suscrito una hipoteca con anterioridad a esta fecha¹⁰⁴. Se respetarán por tanto los derechos adquiridos con la normativa vigente con el fin de paliar el problema social que podría generar cualquier otra fórmula¹⁰⁵.

¹⁰⁴ El artículo 133. Dos del Proyecto de Ley de Economía Sostenible añade una nueva disposición transitoria decimoctava, con el siguiente contenido:

«Disposición transitoria decimoctava. Deducción por inversión en vivienda habitual adquirida con anterioridad a 1 de enero de 2011.

1. Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 euros anuales que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2011 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma, tendrán como base máxima de deducción respecto de dicha vivienda la establecida en el artículo 68.1.1º de esta Ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales».

¹⁰⁵ Creemos importante transcribir íntegramente lo que el Presidente del Gobierno explicó al Congreso respecto a la deducción: *“Lo haremos con efectos a partir del 1 de enero de 2011. Hasta esa fecha, la deducción vigente se aplicará a los nuevos compradores de vivienda*

Quienes así lo hagan, pues, mantendrán sus derechos con posterioridad, como también lo harán quienes hasta ahora ya vinieran disfrutando de ellos. La posibilidad de acogerse al régimen actual estará abierta durante los próximos 19 meses. Pero a partir de entonces, solo regirá en su integridad para las rentas más bajas.

En concreto, para rentas inferiores a 17.000 euros anuales, se mantendrá la deducción vigente, con un límite en la base deducible de 9.015 euros.

Esto quiere decir que aproximadamente el 50% de los asalariados, aquellos con rentas más bajas, podrán seguir acogéndose a esta medida. Para rentas superiores a 17.000 euros, la deducción se reducirá linealmente hasta desaparecer cuando la renta declarada esté por encima de 24.000 euros anuales.

Con este calendario, el mercado se podrá reactivar durante los próximos meses para liberar el parque inmobiliario de pisos vacíos, sin vender o alquilar. Que es un paso previo para la normalización del sector.

Por otra parte, una parte considerable de los recursos fiscales que se obtendrán con la medida será reinvertida en nuevas actuaciones en el mercado de alquiler y en la vivienda de protección oficial (VPO). Así, en coherencia con la nueva orientación de los incentivos fiscales a la vivienda, se mejorará la deducción por alquiler, equiparándola a la deducción por compra. Los umbrales para aplicar en el IRPF la deducción por alquiler de vivienda serán los mismos que para el pago de una hipoteca.

Adicionalmente, para el arrendador se mejorarán los beneficios fiscales, aumentando hasta el 60% la deducción para las rentas generadas por el alquiler de viviendas, deducción que llegará hasta el 100% cuando el arrendatario tenga menos de 30 años o hasta 35 años en el caso de los contratos ya existentes.

La construcción ha ayudado, y mucho, al crecimiento del país, al incremento de su riqueza. Pero también ha originado disfunciones importantes que se han manifestado con ímpetu con el estallido de la crisis, especialmente por la absorción del ajuste a través de la eliminación de cientos de miles de empleos.

El sector de la construcción debe seguir teniendo un peso importante en la economía española. Dadas nuestras necesidades demográficas, la mejora del nivel de vida y la potencial demanda exterior, se precisará en el futuro la construcción de aproximadamente 400.000 viviendas anuales. Un peso importante, significativo, sí, pero no desequilibrado y desequilibrante de la economía española en su conjunto como ha ocurrido hasta ahora.

Todos los informes de organismos nacionales internacionales recomiendan a España pasos decididos en esta dirección. El Gobierno cree que ha llegado el momento de hacerlo”.

Asimismo, se pretende mejorar la desgravación por alquiler que se equiparará a la deducción por compra de vivienda y la mejora de los beneficios fiscales para arrendadores de viviendas que aumentarán hasta el 60% y llegarán al 100%, cuando el arrendatario tenga menos de 30 años o hasta los 35 años, en el caso de los contratos ya existentes.

Estas medidas tienen como objetivo eliminar el sesgo existente a favor de la adquisición de vivienda y que desincentiva el alquiler y suponen, en opinión del Gobierno, terminar con uno de los factores que ha contribuido en el pasado a la expansión insostenible de la actividad inmobiliaria, facilitando el acceso de la población a una vivienda, particularmente los jóvenes y las familias con rentas bajas. Además, y para abundar en el logro de tal objetivo se propenden, por parte del Gobierno, modificaciones a la Ley de Arrendamientos Urbanos y a la de Enjuiciamiento Civil- que se contienen en el Proyecto de Ley de Medidas de Fomento del Alquiler de Viviendas y Eficiencia Energética- que pretenden ofrecer mayores garantías los propietarios respecto al cobro de rentas y posible desahucio en caso de impago.

En definitiva, se pretende contribuir a estabilizar la demanda de vivienda ya sea en propiedad o en alquiler, ayudando a absorber el exceso de oferta que se plasma en un elevado parque de viviendas vacías, con lo que se avanza en el camino de la racionalización y el desarrollo más ordenado del sector inmobiliario que, por un lado, facilite el acceso a la vivienda a los grupos más desfavorecidos y, por otro, evite una nueva expansión insostenible en el futuro¹⁰⁶.

¹⁰⁶ A este respecto, se mantiene por el Servicio de Estudios Económicos del BBVA en la revista Situación inmobiliaria publicada en junio de 2009, que “en España, la estabilización del sector, a diferencia de los sectores inmobiliarios de la mayoría de los países europeos, se caracteriza por un importante desequilibrio en actividad y no tanto en precios. La mayor velocidad de contracción de la demanda, propiciada por el deterioro del entorno macroeconómico, contribuye a la acumulación de oferta de vivienda en el mercado. Este stock, de acuerdo con las previsiones del SEE BBVA, empezará a decrecer a partir del primer trimestre de 2010 y llegará a los niveles alcanzados durante 2005 a finales de 2012.

Los últimos datos oficiales de precios muestran un proceso de ajuste más rápido de lo esperado, lo cual ayudará a acelerar la absorción de la sobreoferta de vivienda en el mercado. La interacción entre los precios y la demanda en el sector está retroalimentando el ajuste: la reducción en los precios implica que la demanda potencial de vivienda, que sigue existiendo en el mercado, tarde más en materializarse en compras dadas las expectativas de reducciones adicionales de los precios. Las previsiones de caída de los precios de vivienda, elaboradas

Con independencia de que el futuro será el que demuestre la bondad de las medidas que ha tomado el Gobierno, parecen ir en la dirección más apropiada para el reequilibrio de los mercados de compra y alquiler en cuanto que el mercado de alquiler se convierte en un elemento clave para la absorción del stock de vivienda nueva sin vender.

No obstante, y como tendremos ocasión de apreciar, aunque las medidas han tomado la dirección correcta en su diseño hay todavía luces y sombras y amplio margen para la mejora.

3. Las políticas autonómicas y locales de vivienda

Las Comunidades Autónomas, de conformidad con el artículo 148.1.3º de la Constitución, que estos Entes territoriales tienen competencia exclusiva en materia de vivienda por lo que les corresponde el desarrollo de *"una política propia en dicha materia, incluido el fomento y promoción de la construcción de viviendas, que es, en buena medida, el tipo de actuaciones públicas mediante las que se concreta el desarrollo de aquélla política"* ¹⁰⁷.

por el SEE BBVA, se sitúan alrededor de un -10% en 2009 y un -12% en 2010 en términos nominales. En total, la caída acumulada se estima en alrededor de un 30%"

Otro de los factores que se analiza y que, en opinión del estudio influye en la actual situación es *"la interrelación entre el régimen de tenencia de vivienda de un individuo y su situación laboral. Los datos muestran que en etapas recesivas se puede entrar en un círculo vicioso: el deterioro económico aumenta el desempleo, lo que hace que disminuya la proporción de propietarios. Los no propietarios están menos incentivados a la búsqueda de empleo por no tener que pagar una hipoteca, lo que a su vez reaviva el deterioro económico. Por tanto, si antes de la crisis se hubiesen implementado medidas destinadas a fomentar el alquiler de vivienda en detrimento de la adquisición, esto podría haber contribuido a suavizar el ciclo, tanto el inmobiliario como su interacción con el proceso de destrucción de empleo"* (Cfr. págs. 2 y 3).

¹⁰⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de continuada por la STC 59/1995, de 17 de marzo.

Esta doctrina del Tribunal Constitucional en el ámbito de la vivienda ha sido analizada, entre otros por **BELTRAN DE FELIPE, M.:** La intervención administrativa en la vivienda, Lex Nova, Valladolid, 2000, **IGLESIAS GONZÁLEZ, F.:** Administración Pública y Vivienda, Montecorvo, Madrid, 2000, y también en **Régimen Jurídico de la Protección en la Promoción y Adquisición**

No obstante, y como acabamos de comprobar en el epígrafe anterior, este mandato constitucional no ha impedido que el Estado despliegue actuaciones en torno a la vivienda¹⁰⁸ con base en distintos títulos competenciales entre los que destaca especialmente la facultad de dirección general de la economía que la Constitución le atribuye de forma exclusiva conforme al artículo 149.1.13, y que se justifica en razón de trascendencia que tiene la vivienda en la economía y la incidencia que la construcción tiene como factor de desarrollo económico y de generación de empleo.

A ello se añade que el Estado también tiene competencia exclusiva sobre las bases de la ordenación del crédito- artículo 149.1.11- y que la actividad fomento en el ámbito de la vivienda protegida se despliega mediante préstamos cualificados y otorgamiento de ayudas económicas directas, que comprenden tanto la subsidiación del crédito como las propias subvenciones al promotor o a los adquirentes de estas viviendas.

En definitiva, y con esta interpretación generosa del título competencial que corresponde al Estado- que le ha llevado incluso en el momento actual a mantener un Ministerio que se ocupa exclusivamente de esta cuestión- en el tema de la vivienda nos encontramos ante una realidad muy compleja en cuanto que, a la vista de lo anterior, la competencia, pese a corresponder en exclusiva a las Comunidades Autónomas, en la práctica se encuentra repartida entre todas las Administraciones lo que, desde luego no contribuye, a facilitar las necesarias soluciones que hay que dar a muchos de los problemas actualmente existentes¹⁰⁹.

de Viviendas, Aranzadi, Pamplona, 2000, y **MUÑOZ CASTILLO, J., El Derecho en una vivienda digna y adecuada**, Colex, 2000, y **Constitución y Vivienda**, CEPC, Madrid, 2003.

¹⁰⁸ El Tribunal Constitucional en la Sentencia mencionada en la nota anterior distingue cuatro aspectos inherentes a las competencias estatales en el ámbito del fomento con incidencia sobre la vivienda: a) La definición de las actuaciones protegibles; b) la regulación esencial de las formulas de financiación adoptadas (créditos cualificados, subsidiación de préstamos y subvenciones); c) el nivel de protección; d) la aportación de recursos estatales (Fundamento Jurídico Cuarto)

¹⁰⁹ Señala **M. BELTRÁN DE FELIPE** que las tres Administraciones reconocen que el tema de la vivienda es un tema social grave y se escudan unas en otras para justificar, en muchas ocasiones, políticas ineficaces (Cfr. **BELTRÁN DE FELIPE, M.:** "Sinsentidos y paradojas de la vivienda", Congreso Internacional: Municipia Siglo XXI, Ciudadanía y Gobierno Local, noviembre 2004, cit., pág. 2).

Con este panorama nos situamos pues, ante una materia donde las actuaciones de los distintos poderes públicos han de coordinarse necesariamente lo que se traduce en que las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda en función de sus Estatutos, puedan definir y llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado con cargo a sus propios recursos.

A ello hay que sumar que para la ejecución de la normativa estatal reguladora de las actuaciones protegibles, estos Entes territoriales han de contar con un margen de libertad de decisión que les permita aplicar las medidas estatales adaptándolas a las peculiares circunstancias de su territorio, sin perjuicio del respeto debido a los elementos indispensables que las normas estatales arbitran para alcanzar los fines de política económica general propuestos.

Y es precisamente esta situación la que se ha visto reflejada en los distintos Planes de vivienda estatales que ya hemos analizado y que se desarrollan por cada Comunidad Autónoma en ejercicio de sus competencias,²⁷ en cuanto que los propios Planes prevén su instrumentación financiera e institucional mediante la figura de los convenios con las Comunidades Autónomas- y últimamente también con las Corporaciones locales- y mediante los Convenios con las entidades de crédito.

En el primer caso, estos Convenios territorializan el dinero que el Estado dedica a las ayudas directas (subsidiación de préstamos, subvenciones y ayudas directas en la entrada) mientras que en el segundo, el Estado firma Convenios con las entidades de crédito a fin de que éstas concedan préstamos calificados.

En este complejo marco, que el Tribunal Constitucional ha considerado acorde a la distribución competencial exigida por la Constitución,¹¹⁰ el Estado aporta los recursos financieros que distribuye entre las Comunidades Autónomas mediante la figura de los Convenios con éstas¹¹¹ y es también quien firma los Convenios con

¹¹⁰ Sentencia 152/1988, ya mencionada.

¹¹¹ En la web del ministerio de vivienda pueden verse los Convenios firmados con las CCAA para el plan de vivienda 2005-2008- (<http://www.mviv.es/es>). Asimismo, de forma reciente se ocupa de analizar este Plan BUENO MIRALLES, B.: El poliedro de la vivienda. Estudio de la vivienda protegida de acuerdo con el Plan estatal 2009-2012, Ed. La Ley, 2009.

las entidades de crédito, para la concesión de los préstamos calificados y quien efectúa los pagos a éstas.

Tomando como referencia el Plan actualmente vigente 2009-2012, el artículo 16 contempla que:

“1. el Ministerio de Vivienda celebrará convenios de colaboración con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla para la ejecución del Plan, cuya duración coincidirá con la vigencia del mismo. Dichos convenios recogerán al menos los siguientes contenidos:

- a) Objetivos totales convenidos, que son el número de actuaciones protegidas financiadas durante el período 2009-2012, desglosados por modalidades de actuación y número de viviendas, así como su distribución anual estimada.*
- b) Mecanismos de seguimiento y control del cumplimiento de los objetivos, y de comunicación e información entre ambas Administraciones, incluyendo la eventual implantación de sistemas informáticos de uso compartido.*
- c) La creación de la correspondiente comisión bilateral de seguimiento, que estará presidida conjuntamente por el titular del Ministerio de Vivienda y de la Consejería o Departamento competente en materia de vivienda de la Comunidad autónoma y ciudades de Ceuta y Melilla.*
- d) Compromisos presupuestarios a asumir, en su caso, por parte de cada Administración respecto de las modalidades de actuaciones protegidas que se acuerde cofinanciar.*
- e) Compromisos en materia de gestión del Plan, expresando los instrumentos y medidas a adoptar por parte de cada Administración para su ejecución, y las subvenciones que correspondan a la creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda, oficinas de rehabilitación y registros de demandantes.*
- f) Protocolos de información y comunicación a los ciudadanos sobre la participación de las Administraciones en la financiación de las actuaciones protegidas del Plan, según las pautas que se establezcan en el manual de imagen institucional del mismo.*

g) El suministro de la información sobre el Plan para su incorporación a la base de datos de actuaciones protegidas a la que se refiere la disposición adicional sexta”

Además de lo anterior, el apartado 2 de este artículo añade que:

2. Excepcionalmente, las comisiones bilaterales de seguimiento podrán acordar reajustes de los objetivos convenidos, garantizando en todo caso el cumplimiento en su conjunto de los objetivos del Convenio y del Plan. Los reajustes de los objetivos sólo podrán motivarse en:

- a) La transferencia de objetivos entre diferentes modalidades de actuaciones protegidas, cuando circunstancias excepcionales lo justifiquen.*
- b) La utilización, en su caso, de las reservas de recursos no territorializados del Plan*
- c) La aplicación de otros procedimientos para fomentar la eficacia del Plan que se especifiquen en los convenios de colaboración, incluida, en su caso, la determinación de una fecha a partir de la cual los objetivos convenidos para cada programa anual y no cumplidos, pasan a integrar la reserva a que se refiere el apartado 3 del artículo 20 de este Real Decreto. En todo caso, el gasto total resultante de estos reajustes de objetivos deberá respetar los límites de gasto autorizados por el Consejo de Ministros”.*

En definitiva, las Comunidades Autónomas se han ocupado especialmente de esta materia tan sensible desarrollando sus propias políticas de vivienda, legislando y completando la actuación del Estado en la materia.

Así, y en lo que nos interesa destacar especialmente, estos Entes territoriales no han descartado la utilización de la figura de los beneficios fiscales- complementando los del Estado, o incluso creando nuevas figuras- con lo que han favorecido notablemente la política de acceso de los ciudadanos a la vivienda. Lo que ha ocurrido con la deducción por adquisición de vivienda habitual que analizaremos más tarde, es un buen ejemplo de lo que decimos.

Por su parte, y en lo que se refiere a las Entidades locales, el Plan estatal de vivienda vigente establece mecanismos de participación de los Entes locales en su artículo 17 de forma que *“para financiar actuaciones protegidas en Áreas de urbanización prioritaria de suelo; áreas de rehabilitación integral; áreas de renovación urbana; ayudas para la erradicación del chabolismo; y promoción de alojamientos para colectivos especialmente vulnerables u otros colectivos específicos en suelo de titularidad municipal, será precisa la celebración de acuerdos específicos con las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla y con la participación de los Ayuntamientos en cuyo término municipal se vaya a actuar. Dichos acuerdos tendrán lugar en el marco de las comisiones bilaterales de seguimiento del Plan.”*

Por otro lado, y al margen de esta necesaria coordinación con la política de vivienda estatal y autonómica, en el aspecto que nos ocupa especialmente en este estudio, debemos señalar que Los Entes Locales en aquellas figuras tributarias que son de su competencia en las que la vivienda adquiere u especial protagonismo, como es el caso del IBI, también han establecido beneficios específicos que, como en el caso de los restantes poderes públicos, coadyuban en la labor de facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos. Asimismo, y es llamativo, veremos cómo se ha utilizado este impuesto para establecer medidas penalizadoras que pretenden activar el parque de viviendas vacías.

CAPÍTULO 2:

EL RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

I. La vivienda en régimen de propiedad.

Como hemos señalado, tradicionalmente, el régimen de propiedad ha sido el preferido por nuestros ciudadanos de forma que en la actualidad, se ha llegado a calcular que el 83% de la vivienda habitual se encuentra en esta situación, frente al 65% de media del resto de los países europeos¹¹².

A ello se añade que una de las opciones de inversión que pueden utilizar los sujetos- y de la que de hecho se ha hecho mucho uso en la última década, por el constante incremento de precio de la vivienda con fines claramente especulativos, es la adquisición de viviendas con el fin de enajenarlas o transmitir las tras su revalorización, lo que genera, desde el punto de vista fiscal, la correspondiente plusvalía, y ello sin olvidar su incidencia sobre un mercado de primera necesidad, como es el de la vivienda, restringiendo la oferta de viviendas disponibles con el efecto de una elevación de su precio¹¹³.

¹¹² Datos de vivienda de la Unión Europea analizados por EUROSTAT para el año 2007.

Sobre el mercado de la vivienda en países similares al nuestro y régimen de tenencia puede verse **WHITEHEAD, C. M. E.**: “Una perspectiva internacional de los mercados de vivienda”, Revista Papeles de Economía, núm. 109, 2006, págs. 2 y ss.; y sobre la situación comparativa entre España y el resto de Europa **RODRIGUEZ ALONSO, R.**: “La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos”, Boletín CF+S, 29/30, junio 2005, <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro2.html>.

¹¹³ **GARCÍA MARTÍNEZ, A., y JIMÉNEZ-VALLADOLID DE L'HOTELLERIE- FALLOIS, D. J.**: “La fiscalidad especial sobre la vivienda vacía en España y en otros países de la Unión europea”, Contabilidad y tributación (Comentarios y casos prácticos), núm. 297, diciembre 2007, pág.51.

Por lo tanto, y dentro de la tenencia de vivienda en régimen de propiedad hay que distinguir desde el punto de vista del adquirente, que es quien nos interesa en este estudio, dos situaciones bien distintas que deben tener diferentes consecuencias desde el punto de vista fiscal.

De esta forma, el tratamiento tributario de la “vivienda habitual” en régimen de propiedad ha sido tradicionalmente objeto de ayudas directas e incentivos fiscales destinados a mejorar las condiciones de acceso a la misma por parte de los contribuyentes, medidas que, obviamente, y salvo raras excepciones, no resultan trasladables a las segundas y sucesivas viviendas propiedad del contribuyente. Antes al contrario, el resto de las viviendas que el contribuyente puede tener en régimen de propiedad son susceptibles de incidir clarísimamente en la consecución del derecho social de acceso a la vivienda, bien de forma positiva, si las mismas se utilizan para incrementar el número de viviendas en alquiler disponibles, o bien de forma negativa, si el contribuyente decide dejarlas vacías en espera de su ulterior revalorización con las derivaciones antes comentadas.

Las consecuencias de ambas situaciones no pueden ser idénticas, en cuanto que la primera de ellas puede interesar a los poderes públicos desde el punto de vista de su obligación de promoción del derecho de acceso a una vivienda digna para todos los ciudadanos, pero no, desde luego, la segunda, que resultará siempre una situación indeseable que los poderes públicos pueden querer desincentivar y, desde luego, existen mecanismos en el ámbito fiscal que permiten lograr ese cometido.

II. La vivienda en régimen de alquiler.

Como ya hemos visto en el capítulo anterior, la importancia del régimen de propiedad de la vivienda en nuestro país ha relegado el régimen de alquiler a un discretísimo segundo plano, en las preferencias demostradas por nuestros ciudadanos en el régimen de tenencia de la vivienda. Y desde luego, el tratamiento fiscal, que ha discriminado positivamente el régimen de tenencia en propiedad, se ha convertido en un factor clave y condicionador de este escenario¹¹⁴.

No obstante, la descompensación entre ambos regímenes de tenencia y la necesidad de ampliar el abanico de posibilidades de acceso de la ciudadanía a una vivienda digna, objetivo del Estado de bienestar en el que vivimos, ha dado lugar a que los poderes públicos hayan tomado conciencia, sobre todo en los últimos años, de la necesidad de llevar a cabo actuaciones que faciliten el acceso a una vivienda a través del alquiler¹¹⁵, medidas que han repercutido no solo sobre los propietarios de ese tipo de viviendas sino también, y sobre todo últimamente, sobre los ciudadanos que ostentan el disfrute de la vivienda en este régimen¹¹⁶, que es, en definitiva, la perspectiva que nos interesa en este trabajo.

¹¹⁴ DOMINGUEZ MARTÍNEZ, J. M. y LÓPEZ DEL PASO, R.: “Fiscalidad y coste de uso de la vivienda”, [Revista técnica tributaria](#), núm. 80, 2008, pág. 33.

¹¹⁵ Para una visión bastante actual de cómo está el mercado de alquiler en España y los problemas que presenta el mismo remitimos a **INURRIETA BERUETE, A.:** “Mercado de vivienda en alquiler en España: mas vivienda social y mas mercado profesional”, Documento de trabajo 113/2007, Fundación alternativas, 2007.

¹¹⁶ En concreto, en el fomento del mercado del alquiler desde el ingreso y el gasto público, las medidas mas importantes que se han llevado a cabo y que afectan al ingreso y al gasto público pueden resumirse en:

- Préstamos cualificados, con posibilidad de subsidio por parte del Ministerio de Vivienda para promotores de VPO de nueva construcción destinadas a alquiler.
- Subvenciones a la recalificación de vivienda libre en VPO en alquiler (hasta 410€ por metro cuadrado).
- Subvenciones hasta 6.000€ para los propietarios de vivienda libre para destinarla al alquiler.
- Ayudas directas a inquilinos, de preferencia jóvenes, del 40% de su renta anual, hasta un máximo de 2.880€.
- Los arrendadores pueden deducir de su declaración IRPF hasta el 60% de las rentas generadas por el alquiler, hasta un máximo del 100% cuando el arrendatario sea menor de 30 años, o hasta 35 años para los contratos existentes.
- Creación de Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con la finalidad de invertir en inmuebles destinados al alquiler.
- Ayudas de 210€ al mes para jóvenes entre 22-30 años que alquilen una vivienda.

Este punto de partida nos llevará a tratar en un capítulo posterior, en paralelo a lo que ya hemos hecho con el régimen fiscal de la vivienda en propiedad, el régimen fiscal aplicable a la vivienda en régimen de alquiler, y en particular, el régimen aplicable, no tanto a los arrendadores, que ha sido puntualmente tratado en cuanto que ostentan la titularidad de la vivienda, como el que corresponde a los arrendatarios y, en particular, los incentivos existentes en nuestro ordenamiento fiscal que potencian la decisión de acceder a la vivienda en régimen de alquiler.

• Deducción fiscal por pago de alquiler con los mismos umbrales que existen para la vivienda en propiedad.

BLOQUE II

EL TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD

**CAPÍTULO 3. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO
ESTATAL.**

**CAPITULO 4. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO
AUTONÓMICO.**

**CAPITULO 5. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN
RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO
LOCAL.**

CAPÍTULO 3:

TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO ESTATAL.

I. Consideraciones previas

El planteamiento establecido en el capítulo anterior, referente a los distintos regímenes de tenencia de la vivienda en España, nos lleva a tratar en este Bloque II el régimen fiscal de la vivienda en propiedad, recorriendo las principales medidas tributarias que contiene nuestro sistema fiscal que afectan a la vivienda tanto en el ámbito estatal, como en el autonómico, y también en el local, ya que, como sostuvimos con anterioridad, las tres Administraciones han establecido distintas medidas que afectan a la vivienda en régimen de propiedad. Asimismo, y por todo lo expuesto, vamos a distinguir en cada una de las figuras tributarias, cuando ello resulte necesario, el tratamiento de la vivienda habitual, y el del resto de las viviendas ya que el régimen tributario de ambas no tiene por qué ser idéntico.

Centrándonos en el ámbito estatal, las principales medidas tributarias que afectan a la vivienda en régimen de propiedad, desde el punto de vista del adquirente, las vamos a encontrar fundamentalmente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, afectando en la mayoría de los casos a la “vivienda habitual”. Este Impuesto contempla la deducción por adquisición de vivienda habitual que, hasta la fecha y prácticamente desde el establecimiento del impuesto a finales

de la década de los setenta¹¹⁷, ha sido la medida fiscal de promoción por antonomasia, consustancial al impuesto¹¹⁸ y que, curiosamente, en la actualidad se encuentra en fase de franca revisión¹¹⁹.

No obstante, también estudiaremos en este capítulo el tratamiento de la vivienda en el resto de los impuestos estatales. Por razones sistemáticas, y dando la importancia debida a cada epígrafe, distinguiremos los impuestos directos- entre los que analizaremos el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el Impuesto del Patrimonio, el Impuesto de Sucesiones y Donaciones y el Impuesto de Sociedades, y los impuestos indirectos en los que analizaremos las medidas generales que contiene el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y el Impuesto sobre el Valor Añadido, y dentro de cada uno de ellos, si fuera preciso, distinguiremos el régimen fiscal de la vivienda habitual, del régimen fiscal del resto de las viviendas.

¹¹⁷ La doctrina se ha preocupado de este tema desde siempre como lo demuestran los trabajos de **APARICIO PÉREZ, A., y MONASTERIO ESCUDERO, C.:** “Las deducciones de la cuota en el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Crónica Tributaria, núm. 38, 1981, **GALAPERO FLORES, R.:** “Fiscalidad de la vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Revista Impuestos, Vól. II, 1999, **RODRÍGUEZ MONTAÑÉS, M. P.:** “La tributación de la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Boletín de la Facultad de Derecho (UNED), núm. 19, 2002, **GONZÁLEZ GONZÁLEZ, A. I.:** “Inversión en vivienda y beneficios fiscales en el IRPF”, Revista Información Fiscal, núm. 77/2006, **CARRIÓN MORILLO, D.:** “Aspectos legales de la fiscalidad de la vivienda en el impuesto sobre la renta de las personas físicas”, Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche, Vol. I, núm. 3, enero 2008, y el más reciente de **BUENO MALUENDA, C.:** La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Editorial La Ley, 2009.

¹¹⁸ Así se afirma en el **Informe para la Reforma del Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas**, de abril de 2002- conocido también como segundo Informe Lagares- ya citado, pág. 104.

¹¹⁹ Vid. ut supra nota anterior.

II. Impuestos directos

1. La vivienda en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por su propia naturaleza¹²⁰, ha sido el instrumento fundamental utilizado por el legislador estatal a la hora de establecer una política de incentivos fiscales ligada al derecho de acceso a la vivienda¹²¹. No obstante, no cabría hablar de las mismas facilidades para otros regímenes de tenencia, como el alquiler¹²² o el usufructo¹²³, si bien, esa tendencia,

¹²⁰ Algunos autores han cuestionado, no obstante, la oportunidad de la utilización de beneficios de este tipo en el IRPF desde determinados principios tributarios como la capacidad de pago, si bien reconocen que pueden existir otras razones que justifiquen su establecimiento (Cfr. **NEUMARK, F.: Principios de la imposición**, 2ª ed., IEF, Madrid, 1994, pág. 179). En tal línea, el **Informe de la Comisión para el Estudio y Propuesta de Medidas para la Reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de 13 de febrero de 1998**, ya mencionado, señalaba que la deducción por inversión en vivienda habitual es una de las posibles materializaciones del ahorro familiar poco recomendable desde el punto de vista económico, en cuanto que rompe la neutralidad del impuesto. No obstante, razones sociales pueden avalar su existencia y que no solo se ciñen a facilitar a los ciudadanos el acceso a la vivienda sino que también tiene la finalidad de apoyar al sector de la construcción y de incentivo a la inversión económica (En tal sentido, puede verse **ESTEBAN PAUL, J. E.:** "Incentivos fiscales a la inversión: su efectividad como instrumento de política económica y su efectividad constitucional", XXXVI SEDF, IEF, Madrid, 1991. pág. 402).

¹²¹ Como refiere el **Informe** citado en la nota anterior para *"el IRPF contiene ya poderosos instrumentos para facilitar la adquisición de la propia vivienda a los contribuyentes por este impuesto y para no poner obstáculos fiscales a la enajenación de esa vivienda y la adquisición simultánea de otra nueva"* (cit. pág. 104).

¹²² En España la escasez de la oferta de viviendas en alquiler viene de antiguo y a la misma han coadyuvado muchos factores, entre los que, la Comisión para la reforma del Impuesto en 2002 destacaba la rígida intervención de precios y la prórroga obligatoria del alquiler a las que estuvo sometido durante largas décadas este mercado, lo que convirtió en ruinosa la actividad de alquiler de viviendas. No obstante, y aun superadas las duras condiciones normativas, gracias a una regulación más abierta de los alquileres, todavía en esa fecha se denotan importantes defectos y carencias que influyen en que el mercado de alquiler de viviendas no crezca lo suficiente como para resolver con eficiencia los problemas que plantea a una mayor movilidad del trabajo. La gravedad de la cuestión se manifiesta en que en esa fecha las viviendas alquiladas apenas si alcanzan un 13,6% del parque de viviendas en el territorio nacional, pese al importante nivel que existe de viviendas vacías y al numeroso núcleo de viviendas que podrían ser rehabilitadas y dedicadas a este mercado. El dato del 13,6% se confirma con posterioridad en los datos que ofrece la **Encuesta sobre tenencia y uso de la vivienda.2008**, del Ministerio de Vivienda.

¹²³ No obstante, y como evidencia **CALVO ORTEGA** el mandato constitucional del artículo 47 no supedita la configuración de los beneficios fiscales al requisito de la titularidad dominical por lo que caben otras fórmulas de acceso a la vivienda como es el usufructo o el arrendamiento que

al menos normativamente, parece estar cambiando en los últimos tiempos ya que los poderes públicos están plenamente concienciados de la importancia de favorecer la política de alquiler a favor de las familias de rentas mas bajas y de los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda¹²⁴.

Sin entrar en la evolución normativa del impuesto, tema del que además hemos dado algunas pinceladas en el capítulo anterior, nos disponemos a analizar en los epígrafes sucesivos, por un lado, el régimen fiscal de la “vivienda habitual”, y, por otro, el régimen fiscal que afecta al adquirente en el caso de segundas y sucesivas viviendas.

1.1. La vivienda habitual en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se ha caracterizado desde siempre por contener instrumentos que facilitan a los contribuyentes el acceso a la vivienda habitual en régimen de propiedad como son: la deducción por adquisición de vivienda habitual- tantas veces mentada- contenida en el artículo 68.1 de la LIRPF¹²⁵ o la exención por reinversión en el caso de que el contribuyente decida enajenar la vivienda habitual y adquirir otra nueva.

deberían gozar también de este tipo de beneficios (Cfr. **CALVO ORTEGA, R.:** “Vivienda habitual: aspectos tributarios. Consideraciones críticas”, Nueva Fiscalidad, Núm. 1, 2007, pág. 21.

¹²⁴ A los colectivos que demandan viviendas en alquiler mas tradicionales, que podríamos englobar en familias con rentas bajas, la realidad social de finales de siglo ha sumado otros grupos como son las personas separadas, los ancianos, los inmigrantes o los trabajadores desplazados temporalmente que encuentran en el arrendamiento una opción para lograr una vivienda.

¹²⁵ Precepto que recientísimamente se ha redactado por la Disposición Final Segunda de Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias (BOE de 19 de diciembre de 2009) de la siguiente forma: “1. *Deducción por inversión en vivienda habitual.*

1.º Los contribuyentes podrán deducirse el 7,5 por ciento de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

La base máxima de esta deducción será de 9.015 euros anuales y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés

variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En 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.

También podrán aplicar esta deducción por las cantidades que se depositen en entidades de crédito, en cuentas que cumplan los requisitos de formalización y disposición que se establezcan reglamentariamente, y siempre que se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, con el límite, conjuntamente con el previsto en el párrafo anterior, de 9.015 euros anuales. En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente podrá seguir practicando esta deducción, en los términos que reglamentariamente se establezcan, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden. 2.º Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

2º Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

3º Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

4.º También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes especialidades:

a) Las obras e instalaciones de adecuación deberán ser certificadas por la Administración competente como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

b) Darán derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación que deban efectuarse en la vivienda habitual del contribuyente, por razón de la discapacidad del propio contribuyente o de su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él.

c) La vivienda debe estar ocupada por cualquiera de las personas a que se refiere el párrafo anterior a título de propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario.

d) La base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada en el número 1.º anterior, será de 12.020 euros anuales.

e) El porcentaje de deducción será el 10 por ciento.

f) Se entenderá como circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda cuando la anterior resulte inadecuada en razón a la discapacidad.

g) Tratándose de obras de modificación de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, así como las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad, podrán aplicar esta deducción además del contribuyente a que se refiere la letra b) anterior, los contribuyentes que sean copropietarios del inmueble en el que se encuentre la vivienda”

En cuanto al régimen fiscal aplicable a la vivienda habitual en régimen de propiedad, y una vez delimitado este concepto, en torno al que giran las distintas medidas fiscales protectoras o beneficios del impuesto, analizaremos cada una de ellas.

1.1.A. Concepto de vivienda habitual.

Con independencia de que la definición de la vivienda habitual, en cuanto que afecta a distintas figuras impositivas¹²⁶, tendría mejor ubicación en una norma mas general, como la Ley General Tributaria- mas cuando en la misma se definen la residencia y el domicilio fiscal¹²⁷ y ello redundaría en su mejor comprensión- ha sido la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y, en particular, su Reglamento, el que tradicionalmente¹²⁸ nos ha ofrecido este concepto que tiene una clara naturaleza fiscal.

Sin entrar en mayores detalles¹²⁹ que trascenderían el objeto de este estudio, podemos señalar que desde el punto de vista legal, el artículo 68.1.3¹³⁰ de la LIRPF

¹²⁶ Se ha destacado su incidencia en otros impuestos, como el de Patrimonio, o incluso en los puntos de conexión con las Comunidades Autónomas (Cfr. **LÓPEZ ESPADAFOR, C.:** “La tributación de la segunda vivienda frente a la situación de la vivienda habitual”, Impuestos, Vol. I, 2002, pág. 33).

¹²⁷ Domicilio fiscal y vivienda habitual no tienen por qué coincidir si la persona física realiza actividades económicas (Vid. Consulta núm. V0247-04, de 2 de noviembre de 2004).

¹²⁸ La evolución normativa de este concepto puede verse en **BUENO MALUENDA, C.:** La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ed. La Ley, 2009, pp. 72 y ss. y de ella se desprende que el concepto de vivienda habitual se ha ido construyendo a partir de la elevación a rango legal de preceptos que en su origen fueron reglamentarios (Sirva de botón de muestra el carácter de habitual).

¹²⁹ Para un análisis mas detenido de este tema puede verse **LÓPEZ DIAZ, A.:** “Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual”, Estudios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Editorial Lex Nova, Valladolid, 2000, págs. 493 y ss., y **RODRÍGUEZ MONTAÑÉS, M. P.:** “La tributación de la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Boletín de la Facultad de Derecho (UNED), núm. 19, 2002, págs. 362 y ss.

¹³⁰ “Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas”.

35/2006, de 28 de noviembre¹³¹ y el artículo 54.1¹³² del RIRPF- Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo¹³³- establecen este concepto a los efectos de regular la correspondiente deducción fiscal¹³⁴, considerando en definitiva como vivienda habitual¹³⁵ aquella edificación¹³⁶ que constituya la residencia del contribuyente¹³⁷

¹³¹Ley 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 (BOE de "9 de noviembre de 2006), recientemente modificada en la redacción de este precepto por la Ley 22/ 2009, de 18 de diciembre, ya citada.

¹³² "Concepto de vivienda habitual

1. Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

3. Cuando sean de aplicación las excepciones previstas en los apartados anteriores, la deducción por adquisición de vivienda se practicará hasta el momento en que se den las circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda o impidan la ocupación de la misma, salvo cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo, en cuyo caso podrá seguir practicando deducciones por este concepto mientras se mantenga dicha situación y la vivienda no sea objeto de utilización.

4. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4 b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión".

¹³³ BOE de 31 de marzo de 2007.

¹³⁴ Ello no obsta a que este concepto sea el epicentro de otras medidas fiscales, afectando, como hemos dicho, incluso a otros impuestos.

¹³⁵ Sobre el significado de la habitualidad en este concepto puede verse por todos **BUENO MALUENDA, C.:** La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ob., cit., págs. 90 y ss.

¹³⁶ Así, y como botón de muestra de la amplitud de este concepto, se ha considerado vivienda habitual a los efectos de aplicar la deducción el supuesto de un trastero habilitado para vivienda siempre que se cumplan los requisitos de residencia efectiva y permanente del contribuyente (Cfr. Consulta 0063-03, de 21 de enero 2003). Lo mismo en el caso de un local (Cfr. Consulta núm.1432-97, de 30 de junio) aunque no la mera ocupación de una habitación condicionada por la propia

durante un plazo continuado de al menos tres años¹³⁸. Como ha destacado **CALVO ORTEGA** se trata de un concepto que afecta exclusivamente a las personas físicas pudiendo ser las situaciones de titularidad dominical en relación con esta vivienda bien distintas (un solo titular, ambos cónyuges, varios titulares con vida común, cónyuge supérstite, uno o varios coherederos..., etc.)¹³⁹.

No obstante, legalmente se establecen en el artículo 68.3 de la LIRPF y 54 del RIRPF, una serie de circunstancias que eximen al contribuyente del cumplimiento de este plazo; de esta forma, la vivienda habitual no pierde tal carácter cuando, a pesar de no transcurrir dicho plazo, se produzca el fallecimiento del

actividad económica que se va a desarrollar, sin olvidar que una habitación es uno de los espacios en que se divide una vivienda pero no constituye por sí sola una vivienda (Cfr. Consulta núm. 1969-02, de 19 de diciembre de 2002).

Asimismo, resulta llamativo el caso expuesto en las Consultas núm. V0903.07, de 30 de abril de 2007, y V2207-08, de 24 de noviembre de 2008, en las que la Administración tiene claro que los apartamentos turísticos destinados por sus propietarios al "alojamiento turístico ocasional sin carácter de residencia permanente" a efectos del IVA no pueden calificarse de aptos para su utilización como viviendas, considerándose incluso en el artículo 58, letra m), de la Ley 1/1999, de 12 de marzo, de la Comunidad de Madrid sobre ordenación del turismo, como infracción grave "permitir la estancia en los alojamientos turísticos por tiempo superior al establecido en la normativa turística". Se trata de evitar que los apartamentos turísticos se destinen a su uso como residencia habitual o permanente, de modo que no pierda su condición de alojamiento de carácter turístico y, consecuentemente, ocasional que choca frontalmente con la estabilidad y permanencia que han de definir a una vivienda habitual. Por este motivo les resulta aplicable el tipo normal del 16% y no el tipo reducido previsto para las viviendas.

No obstante, y en la misma consulta se señala que le resulta cuestión ajena la determinación de los efectos de la transmisión de este tipo de inmuebles y su utilización con fines ajenos a los previstos en la legislación aplicable a los mismos, por lo que a la hora de aplicar la posible deducción por adquisición de vivienda habitual en el IRPF lo importante es que se cumplan los requisitos de titularidad, ocupación dentro de los doce meses posteriores a su adquisición, residencia efectiva y permanencia durante el período establecido legalmente por parte del contribuyente, el cual deberá poder acreditar que el inmueble constituye su vivienda habitual.

¹³⁷Se define también como todo alojamiento permanente destinado a satisfacer de manera habitual las necesidades vitales de habitación de una o varias personas. Se trata de edificaciones que tienen como finalidad ofrecer refugio o habitación a los seres humanos, protegiéndolos de las inclemencias climáticas y de otras amenazas naturales, proporcionándoles un espacio seguro y confortable donde resguardarse. (Cfr. **ALMAGRO MARTIN, C.:** "Incentivos fiscales sobre la vivienda en los impuestos sobre la renta y el patrimonio", *Quincena Fiscal*, núm. 10, 2008, pág. 21).

¹³⁸ Conforme a la **Resolución de la Vocalía 6ª del TEAC de 6 de octubre de 2000** dictada para unificación de criterio, se declara que para que una vivienda a efectos del IRPF tenga, la consideración de habitual, el plazo de residencia continuada durante tres años debe computarse, en todo caso, con posterioridad a la adquisición.

¹³⁹**CALVO ORTEGA, R.:** "Vivienda habitual: aspectos tributarios. Consideraciones críticas", ob., cit., pág. 10.

contribuyente o concurren circunstancias que exijan el cambio de vivienda¹⁴⁰, tales como celebración de matrimonio¹⁴¹, separación matrimonial, traslado laboral¹⁴², obtención del primer empleo o empleo mas ventajoso u otras análogas justificadas. En la línea con las distintas medidas protectoras de la discapacidad, resulta curioso que el apartado 4 de la letra f) del artículo 68 mencionado añada a las anteriores otra causa que determina la necesidad de cambio de domicilio y que se deriva del hecho de que la vivienda no resulte adecuada a la discapacidad del contribuyente, de su cónyuge o de familiares hasta tercer grado que convivan con él.

Resulta destacable que el legislador se preocupe de determinar estas circunstancias lo que, sin duda, redundará en una mayor seguridad jurídica que se ha conseguido solo a partir de la actual normativa¹⁴³.

Además el artículo 54 de la LIRPF exige para configurar la vivienda habitual que se cumpla otro requisito adicional que es que esté *“habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente en un plazo de doce meses contados a partir de la fecha de adquisición o de la terminación de las obras”*.

¹⁴⁰No basta la concurrencia de cualquiera de estas circunstancias por la que convenga cambiar de domicilio, sino que debe concurrir alguna que obligue a ese cambio anticipado sin completar el período mínimo de tres años de residencia en la vivienda existiendo una relación causa – efecto (Cfr. Consulta núm. 1399-03, de 23 de septiembre de 2003). Para el análisis de este tema remitimos a **GARCÍA CALVENTE, Y.:** “La interpretación de las causas justificadas que permiten excepcionar el cumplimiento del plazo de tres años de residencia continuada en la vivienda, a los efectos de su consideración como vivienda habitual”, Aranzadi. Jurisprudencia Tributaria, núm. 1, 2004.

¹⁴¹Abundando en lo mantenido en la nota anterior y en el supuesto concreto del matrimonio, la cuestión se centraría en determinar la vinculación entre la venta de la vivienda y el posterior enlace matrimonial. La particularidad de que los hechos se produzcan en períodos impositivos diferentes nada afecta, por sí misma, a la vinculación o no entre ambos (Cfr. Consulta núm. 1399-03, de 23 de septiembre de 2003, ya mencionada).

¹⁴² Se reconoce que concurre esta circunstancia en el caso de un sargento del Ejército de Tierra, que adquiere una vivienda en construcción en la que reside únicamente en ella durante seis meses, hasta que fue destinado a otra localidad donde le concedieron una vivienda logística. En este caso, la obligatoriedad en el cambio de domicilio comporta que no se pierda por este motivo (residencia inferior a tres años) ni el derecho a las deducciones practicadas por su adquisición, ni la posibilidad de aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual si se produce la venta de la vivienda (Cfr. Consulta núm. 0092-00, de 26 de enero de 2001).

¹⁴³ La mejora que supone la aclaración de estas circunstancias en relación con la legislación del IRPF hasta 1998 se evidencia por **MARTÍNEZ AZUAR, J. A.:** “Las deducciones estatal y autonómicas por adquisición de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Revista de Información fiscal, núm. 37, 2000, pág. 33.

También este requisito contempla causas de excepción¹⁴⁴ como son el fallecimiento del contribuyente u otras circunstancias- que se configuran como un listado abierto en el que encontramos aquellas que exijan necesariamente el cambio de vivienda¹⁴⁵ como son la separación matrimonial¹⁴⁶, el traslado laboral, la obtención del primer empleo o empleo mas ventajoso- y que, obviamente, impiden la ocupación de la vivienda¹⁴⁷.

Debemos insistir que el carácter de habitual es determinante a la hora de definir el concepto que venimos manejando y que la habitualidad está ligada a la efectividad del uso de la vivienda- utilización efectiva y con carácter permanente- que, en todo caso, habrá de probarse por el obligado tributario mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho¹⁴⁸.

En resumen, y para que una vivienda pueda considerarse habitual se exigen al contribuyente dos obligaciones paralelas y sucesivas¹⁴⁹: que habite la vivienda en

¹⁴⁴ **P. RODRIGUEZ MONTAÑÉS** clasifica los posibles motivos en tres categorías: Laborales (obtención del primer empleo, cambio de empleo, traslado laboral, empleo mas ventajoso...); Personales (fallecimiento, matrimonio, separación o divorcio) y Otras circunstancias justificadas (que puedan probarse por cualquier medio admitido en derecho y que justifiquen la necesidad del cambio de vivienda (enfermedades, minusvalías sobrevenidas...) Cfr. **RODRÍGUEZ MONTAÑÉS, M. P.:** "La tributación de la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas", Boletín de la Facultad de Derecho (UNED), núm. 19, 2002, págs. 363 y 364.

¹⁴⁵ Por ejemplo, el poco espacio habitable o el pequeño tamaño de la vivienda, circunstancia sobrevenida a causa de la variación producida en la situación familiar del contribuyente, no implica por sí misma y en todos los supuestos la exigencia del cambio de domicilio, salvo en aquellos casos en los que, sin lugar a dudas, así lo requieran. Se considera, en principio, que es una decisión libre del contribuyente, no operando la excepción a la obligación de habitar la vivienda dentro de los doce meses siguientes a su terminación salvo que se pruebe fehacientemente por cualquier medio de prueba admitido en derecho (Cfr. Consulta núm. 1389-03, de 23 de septiembre de 2003).

¹⁴⁶ Cabría plantear, como así se ha hecho, la ruptura de una pareja de hecho como posible causa de excepción del cumplimiento del requisito, lo cuál, por cierto, no se ha admitido por la Dirección General de Tributos (Cfr. **GIL PÉREZ, A., TERRASA MONASTERIO, M., y SÁNCHEZ LÓPEZ, A.:** Comentarios al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y al Impuesto sobre la Renta de No Residentes, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2000, pág. 1133).

¹⁴⁷ De nuevo, y como ocurre con las circunstancias del artículo 54, la aclaración de los supuestos que dispensan del cumplimiento del requisito de los tres años supone una importante mejora respecto a la legislación anterior a 1998 en la que no se aclaraban en forma alguna por legislador (Cfr. **MARTÍNEZ AZUAR, J. A.:** "Las deducciones estatal y autonómicas por adquisición de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas", ob., cit., pág. 33).

¹⁴⁸ Consulta de la Dirección General de Tributos núm. V1767-07, de 8 de agosto de 2007.

¹⁴⁹ Vid. **GONZÁLEZ GONZÁLEZ, A. I.:** "Inversión en vivienda y beneficios fiscales en el IRPF", Revista Información Fiscal, núm. 77/2006, págs. 26 y 27.

el plazo máximo de doce meses- salvando las excepciones que establece la normativa del impuesto- y que exista continuidad en la ocupación de esa vivienda¹⁵⁰, a salvo también las correspondientes excepciones.

1.1.B. Beneficios fiscales aplicables a la vivienda habitual en régimen de propiedad en el IRPF.

Antes de analizar los beneficios fiscales que contempla el Impuesto en lo que concierne al tratamiento de la vivienda habitual, no podemos dejar de evidenciar que el legislador ha configurado los mismos sin establecer determinadas distinciones entre elementos cualitativos que podrían haber condicionado la aplicación de los mismos.

Dicho de otra forma, hasta la fecha se ha ligado la existencia de los beneficios fiscales en el IRPF al propio concepto de vivienda habitual sin más aditamentos, cuando la progresividad propia del impuesto, y las razones últimas que avalan la existencia de este trato fiscal favorable que serían facilitar el acceso a la vivienda fundamentalmente a las personas de rentas más bajas, podrían haber abonado otro camino, como hubiera sido, aplicar los beneficios a viviendas protegidas y no a las viviendas libres, o diferenciar entre la fiscalidad aplicable a la vivienda habitual dependiendo de que se trate de una vivienda nueva o usada¹⁵¹.

No obstante, no son estos los derroteros por los que tradicionalmente ha discurrido nuestro ordenamiento tributario, ni tampoco parece que vaya a optar por ellos en el futuro, como lo demuestra el hecho de que en la última reforma

¹⁵⁰ En definitiva, y como mantiene la Administración en la Consulta núm. V0639-06, de 4 de abril de 2006, para que la vivienda pueda ser calificada como vivienda habitual, a efectos de poder deducirse por las cantidades satisfechas en la misma es preciso la concurrencia de los siguientes requisitos: que se haya adquirido la vivienda, que esta sea ocupada en el plazo de doce meses desde su adquisición y que se resida en ella durante un plazo de tres años desde dicha ocupación.

En el caso de no cumplirse los requisitos anteriores, sólo podrá aplicarse la deducción a partir del momento en que de manera efectiva resida en la vivienda, quedando condicionadas las deducciones que se practiquen a que dicha residencia se mantenga de manera continuada durante un periodo de tres años y además de forma efectiva no siendo suficiente el empadronamiento en la ciudad donde se adquiere la vivienda se se reside efectivamente en otro lugar.

¹⁵¹ Cfr. las opiniones a este respecto de **LÓPEZ GARCÍA, M. A.:** "Vivienda en propiedad y política impositiva", *Economía Aragonesa*, Servicio de Estudios de IberCaja, Septiembre 2005, págs. 73 y ss.

anunciada, que propende la eliminación de la deducción por adquisición de vivienda habitual, se sesgue su permanencia al nivel de las rentas obtenidas por el contribuyente que, para gozar de este beneficio, no podrán sobrepasar los veinticuatro mil euros.

En cualquier caso, resulta paradójico que no se haya tenido en cuenta ese parámetro en el caso de este Impuesto- como ha ocurrido a veces en la imposición indirecta- en cuanto que es otra de las formas de las que dispone el legislador para animar a la promoción y adquisición de viviendas protegidas que son de mas fácil acceso para las capas sociales de rentas mas bajas y a las que, obviamente, la justicia tributaria, en lo que implica de redistribución de renta y riqueza, mas debería ayudar.

1.1.B.1. Exclusión de la vivienda habitual en propiedad del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias.

La posesión de vivienda habitual a partir del 1 de enero de 1999¹⁵², no tiene la consideración, a efectos del IRPF, de un rendimiento por imputación de rentas inmobiliarias como si ocurre con los posibles restantes bienes inmuebles del contribuyente.

Desaparece, como reclamaban algunas voces,¹⁵³ la imputación de una renta ficticia generada por la vivienda habitual del contribuyente, manteniéndose esta ficción respecto a los demás inmuebles lo que tampoco resulta excesivamente

¹⁵² Hasta esa fecha la vivienda habitual generaba en el impuesto una imputación de rentas y la Ley de Renta de 1998 lo que hace es eliminar dicha imputación en lo que se refiere a la vivienda habitual manteniéndola en los casos restantes como obtención de renta.

¹⁵³ Cfr. entre otros **VARONA ALABERN, J. E., y DE PABLO VARONA, C.:** “Análisis crítico del gravamen de la utilización de la vivienda en el IRPF”, Presente y futuro de la Imposición Directa en España, Lex Nova, Valladolid, 1997, págs. 303 y ss., o **LAGARES CALVO, M.:** “La reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a través del Informe de la Comisión para su estudio”, Cuadernos de Información Económica, núm. 144/145, 1999 y mas reciente **BARRENECHEA ELORRIETA, S.:** “Imputación de rentas inmobiliarias” en AAVV: Los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre la Renta de No Residentes (Dir. A. Menéndez Moreno) Ed. Lex Nova, Valladolid, 2008, págs. 361 y ss.

justificado¹⁵⁴ desde el punto de vista de la justicia que demanda la necesidad de gravar la capacidad económica real y efectiva y no ficticia del contribuyente¹⁵⁵.

Por tanto, y en lo que nos interesa destacar especialmente, no se declara ningún rendimiento ni por la posesión de vivienda habitual¹⁵⁶ ni por el suelo no

¹⁵⁴ Señala **J. RAMOS PRIETO** la existencia de este componente de renta no ha sido nunca una decisión legal pacíficamente admitida ya que desde su introducción por la Ley 44/1978 ha sido objeto de críticas por parte de la doctrina.

En defensa de esta medida se han esgrimido diversos argumentos entre los que destaca, inspirado en conocidas aportaciones de la literatura hacendística anglosajona, el que aduce la existencia de una renta presunta o de disfrute que el titular obtiene por el uso o la mera tenencia del inmueble como elemento patrimonial duradero. Esta renta, que se cifra en el alquiler que aquél se ahorra, equivaldría a una modalidad sui generis de renta en especie o de autoconsumo de un bien del propio patrimonio personal.

A ello se ha añadido el argumento de que pretende gravarse una renta potencial que el titular ha dejado de percibir desde el momento en que desiste voluntariamente de ceder en alquiler el uso de la vivienda, argumento que en nuestro ordenamiento encontraría legitimación, según el mismo autor, como medida de naturaleza extrafiscal encaminada a fomentar el alquiler y combatir la especulación, al servicio del derecho a la vivienda digna que reconoce el artículo 47 de la Constitución Española.

No obstante, abundan los autores que han objetado esta medida en cuanto que se trata no ya de una renta presunta, sino ficticia o inexistente, máxime, señala el autor mencionado *"cuando desde la aprobación de la Ley 40/1998 quedó suprimida la renta imputada por la vivienda habitual, único inmueble donde puede defenderse con mayor solidez la idea de la renta de disfrute. Al forzar al titular del inmueble a tributar por una renta cuya única razón de ser radica en una fictio iuris, ligada a la mera posesión o tenencia inmobiliaria, se está vulnerando el principio de capacidad económica del artículo 31.1 de la Norma Fundamental, dada la ausencia de un flujo real de renta y la imposibilidad de deducir ningún gasto a la hora de calcular el importe a integrar en la base imponible. Por añadidura, se está propiciando una discriminación entre las diferentes formas de inversión -ninguna renta se atribuye por el disfrute de otros bienes duraderos como las embarcaciones, los automóviles, etc.- y entre los inmuebles urbanos y los rústicos, amén de una discutible penalización fiscal a la tenencia de bienes inmuebles no productores de rentas monetarias. Sin olvidar tampoco que se está sometiendo a la riqueza inmobiliaria a una excesiva pluriimposición, como resultado de la acumulación de tres impuestos directos (IRPF, IBI e Impuesto sobre el Patrimonio)".* Todo lo anterior da lugar a que, en opinión con la que coincidimos, se abogue por la supresión de la imputación de rentas inmobiliarias en todos los casos. (Cfr. **RAMOS PRIETO, J.**: "¿Es factible la desaparición de la imputación de rentas inmobiliarias del ámbito de la imposición sobre la renta de las personas físicas?, El aleccionador ejemplo de las Haciendas forales", publicado en Jurisprudencia Tributaria Aranzadi, núm. 19/2007 y del mismo autor, "Imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF y capacidad económica: ¿una controversia zanjada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 295/2006, de 11 de octubre?", Revista de Contabilidad y Tributación, núm. 295, 2007, págs. 3 y siguientes, así como la monografía del mismo autor La imputación de rentas inmobiliarias en la imposición sobre la renta de las personas físicas, Centro de Estudios Financieros, Madrid, 2008).

¹⁵⁵ **INFORME AEDAF**, "Opiniones de la Asociación de Asesores Fiscales sobre la reforma del IRPF", Madrid, 254 de febrero de 2002, <http://www.aedaf.es>. Como señala **M.J. TRIGUEROS MARTÍN** el problema que se genera respecto a este principio es que *"se sujeta a tributación la mera propiedad o titularidad de derechos reales de disfrute sobre los mismos. Se está gravando, por tanto, su mera disponibilidad, es decir, la mera posibilidad de usar el inmueble, independientemente de que se use o no"* (Cfr. **TRIGUEROS MARTÍN, M.J.**: "La imputación de rentas inmobiliarias en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas", Impuestos, núm. 11, 2002, pág. 112).

edificado, los inmuebles en construcción y otros inmuebles que por razones urbanísticas no sean susceptibles de uso. Este mismo criterio resulta aplicable al usufructuario¹⁵⁷ cuando la vivienda sea habitual para el contribuyente.

1.1.B.2. Exención por las ganancias derivadas de la transmisión de la vivienda habitual.

E. I.: Ganancia o pérdida patrimonial derivada de la transmisión de vivienda habitual.

La transmisión onerosa de la vivienda habitual del contribuyente, al igual que ocurre con cualquier otro bien inmueble, da lugar a una alteración del patrimonio de éste último, esto es, una ganancia o pérdida patrimonial resultado de la diferencia entre el valor de adquisición¹⁵⁸ y el valor de transmisión¹⁵⁹ actualizado de la vivienda habitual que se vende. El valor concreto de la pérdida o ganancia patrimonial se obtiene multiplicando el valor original de compra por el coeficiente de actualización que corresponda en cada caso, y que se publica en la Ley General de Presupuestos de cada ejercicio y que en la de 2010 corresponde al siguiente cuadro:

¹⁵⁶ Dejamos apuntada la problemática que suscita el concepto de vivienda habitual a este respecto ya que, si bien se ha venido utilizando el concepto del artículo 53 del RIRPF como válido para determinar cuando no procede la imputación, la Dirección General de Tributos ha establecido que para considerarse vivienda habitual a los efectos de la misma debe estar “*acondicionada como vivienda, y reunir los requisitos de la titularidad, residencia efectiva y permanencia por parte del contribuyente*” (Cfr. CV núm. 0158-07).

¹⁵⁷ Por el contrario cuando existan derechos reales de disfrute sobre un inmueble que cumpla las condiciones para generar la imputación de rentas, la renta computable a estos efectos en el titular del derecho será la que correspondería al propietario. Dicho de otra forma, la imputación corresponde cuando se es titular de un inmueble urbano, titular de un derecho real de disfrute sobre dichos bienes, o bien titular de un derecho real de aprovechamiento por turno sobre un inmueble urbano.

¹⁵⁸ De acuerdo con la LIRPF el valor de adquisición en las transmisiones onerosas se forma por el importe real por el que se efectúa la adquisición al que se suman el coste de las inversiones y mejoras efectuadas en el bien adquirido y los gastos y tributos inherentes a la adquisición excluidos los intereses satisfechos por el adquirente.

¹⁵⁹ Por su parte el valor de transmisión sería el importe real por el que se efectúa la enajenación al que se restan los gastos y tributos que hubieran sido satisfechos por el transmitente.

COEFICIENTES DE ACTUALIZACION EN FUNCIÓN DEL AÑO DE ADQUISICION DE LA VIVIENDA

Año de adquisición	Coefficiente
1994 y anteriores	1,2780
1995	1,3502
1996	1,3040
1997	1,2780
1998	1,2532
1999	1,2307
2000	1,2070
2001	1,1833
2002	1,1601
2003	1,1374
2004	1,1150
2005	1,0932
2006	1,0718
2007	1,0508
2008	1,0302
2009	1,0100
2010	1,0000

Debemos aclarar que los coeficientes de actualización sólo existen en el vigente IRPF para las transmisiones de inmuebles y que en el caso de tratarse de una herencia, se tomaría como valor de adquisición el valor fijado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Para calcular la pérdida o ganancia patrimonial que se produzca en cada caso es preciso distinguir entre los inmuebles o viviendas adquiridas con anterioridad al 31 de diciembre de 1994 y aquellos que se adquirieron después de esta fecha.

En el primero de los casos, se aplica desde 1 de enero de 2006 un régimen transitorio que supone:

- Que la parte de la ganancia patrimonial generada antes del 20 de enero de 2006 se reduzca mediante un coeficiente reductor del 11,11% por cada año que exceda de dos, redondeando por exceso el número de años que van desde la fecha de compra hasta el 31 de diciembre de 1996 y viene determinada por la parte de la ganancia patrimonial que proporcionalmente corresponde al número de días transcurridos entre la fecha de adquisición y el 19 de enero de 2006, ambos inclusive, respecto del número total de días que haya permanecido en el patrimonio del contribuyente.

No está sujeta la parte de la ganancia patrimonial generada antes del 20 de enero de 2006 derivada de elementos patrimoniales que a 31 de

diciembre de 1996 y en función de lo señalado tengan un período de permanencia superior a 10 años. Estas ganancias patrimoniales reducidas se integran en la Base Imponible del Ahorro, tributando al tipo único del 18%.

- . Que la parte de la ganancia patrimonial generada después del 19 de enero de 2006 no se reduce con ningún coeficiente, y tributa al tipo único del 18%.

En el caso de inmuebles adquiridos el 31 de diciembre de 1994 o posteriormente, el cálculo de la variación patrimonial se realiza restando al valor de transmisión el valor de adquisición actualizado (que es el resultado de multiplicar el valor de adquisición por el coeficiente de actualización correspondiente) y la ganancia o pérdida patrimonial se integra en la Base Imponible del Ahorro, tributando al tipo único del 18% con independencia de su período de permanencia en el patrimonio del contribuyente.

Asimismo, debemos añadir que si se produce la transmisión de la vivienda habitual antes de transcurrir tres años desde su consideración como vivienda habitual¹⁶⁰, se tendrán que devolver las cantidades indebidamente deducidas más el interés de demora con la excepción de aquellos supuestos en los que aunque no hayan transcurrido tres años continuados, se produzca alguna de las circunstancias que ya hemos referido, es decir, el fallecimiento del contribuyente, o circunstancias que exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo, o cambio de empleo¹⁶¹.

¹⁶⁰ Para el cómputo de ese plazo no se tiene en cuenta, por ejemplo, el tiempo en el que el sujeto puede haber residido en la vivienda en régimen de arrendamiento previo a la compra de la misma, ya que los tres años han de ser posteriores a la adquisición de la propiedad. (Vid. vr. gr. Consulta núm. 2375-99, de 17 de diciembre de 1999, o la consulta 2516-03, de 29 de diciembre de 2003).

¹⁶¹ Según el criterio de la Administración no sería razón suficiente la necesidad de comprar una vivienda mayor para instalar en la misma la actividad profesional. En opinión de la Administración no cabe calificar este supuesto como circunstancia que obligue al cambio de domicilio, sino que más bien nos encontramos ante un supuesto de mera conveniencia del contribuyente, lo que daría lugar a que no resultara aplicable la exención de la ganancia patrimonial que pueda obtenerse en la transmisión de la vivienda, al no haber alcanzado ésta la calificación de habitual, conforme al artículo 51 del Reglamento del Impuesto (Cfr. Consulta núm. 0202-03, de 13 de febrero de 2003). Tampoco se entiende así, y se estima también mera conveniencia en un supuesto planteado en el que a raíz del nacimiento del primer hijo y dado que los dos cónyuges trabajan, decidieron llevar al niño a una guardería privada cercana al domicilio de los padres de los consultante situado en la

E. II.: Exención por las ganancias derivadas de la transmisión de la vivienda habitual.

Una vez aclarado que la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente puede dar lugar a la correspondiente ganancia o pérdida patrimonial, y cómo se procede al cálculo de la misma para su integración en la base del impuesto, debemos señalar que el legislador ha optado por no gravar la posible ganancia patrimonial en este supuesto. Para ello resuelve la afloración de las posibles plusvalías¹⁶² en el caso de cambio de la vivienda habitual utilizando la correspondiente técnica desgravatoria, en concreto, la exención por reinversión en vivienda habitual que se regula en el artículo 38 de la LIRPF¹⁶³ y el artículo 41 del RIRPF¹⁶⁴.

misma ciudad, por la flexibilidad de horarios y vacaciones de las guarderías privadas y por disponer los abuelos de más tiempo para atender al niño. En este caso y debido a la distancia entre ambos domicilios, se plantea el traslado de la vivienda habitual a un lugar más cercano al de sus padres, limitando así al máximo el tiempo perdido en desplazamientos y otros inconvenientes que supondrían un detrimento de su vida familiar (Cfr. Consulta núm. 0307-02, de 26 de febrero de 2002); tampoco se considera por parte de la Administración el supuesto de la atención a la madre enferma circunstancia suficiente que obligue a dejar la vivienda que constituía la residencia habitual, venderla y pasar a residir en la vivienda de la madre, partiendo del criterio de que ambas viviendas estando situadas ambas viviendas en la misma ciudad (Cfr. Consulta núm. 0343-01, de 19 de febrero de 2001). No obstante, parece mas dudoso, y se remite a la prueba conforme a los medios admitidos en derecho, en el caso en el que concurren la intención de iniciar tramites de adopción de un niño, por lo que se tienen que cumplir ciertos requisitos, y la necesidad de acoger a sus padres y abuela en una Residencia por motivos varios de salud (Cfr. 1718-03, de 24 de octubre de 2003).

¹⁶²La opción por esta técnica de exención para paliar la afloración de posibles plusvalías en el momento de cambio de vivienda habitual por la que tradicionalmente ha optado el IRPF tiene alternativas como lo sería, en opinión de **SIMON ACOSTA** “entender que existe una especie de subrogación real, incorporándose el nuevo bien al patrimonio del sujeto pasivo con el mismo valor de adquisición que tenía el enajenado” (Cfr. **SIMÓN ACOSTA, E.:** “Los incrementos y disminuciones de patrimonio gravados en el IRPF, concepto y ámbito”, *Revista Española de Derecho Financiero*, núm. 75, 2002, pág. 544).

¹⁶³ *Reinversión en los supuestos de transmisión de vivienda habitual.*

“Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen”.

Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida”.

¹⁶⁴ *Exención por reinversión en vivienda habitual.*

“1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el

Con independencia de que coincidimos con algún autor en que quizá la exoneración ilimitada de estas posibles ganancias patrimoniales puede llegar a atentar contra la progresividad propia de este impuesto¹⁶⁵ y no resulta una medida impuesta por el necesario fomento del derecho de acceso a la vivienda, lo cierto es que el legislador ha venido optando tradicionalmente por aplicar de forma potestativa este beneficio fiscal que exige que el contribuyente reinvierta el importe obtenido por la transmisión de su vivienda habitual previa¹⁶⁶ en una nueva vivienda habitual¹⁶⁷. En esta línea, coincidimos con quienes señalan que habría que contemplar no solo la adquisición de vivienda propiamente dicha sino cualquier supuesto asimilado a la

valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

A estos efectos, se asimila a la adquisición de vivienda su rehabilitación, en los términos previstos en el artículo 55.5 de este Reglamento. Para la calificación de la vivienda como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 54 de este Reglamento.

2. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión.

Se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

Cuando, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquélla.

3. En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de este artículo.

4. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este artículo determinará el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.

En tal caso, el contribuyente imputará la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando autoliquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, y se presentará en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento”.

¹⁶⁵ Cfr. **HERRERA MOLINA, P.: Capacidad económica y sistema fiscal. Análisis del ordenamiento español a la luz del Derecho alemán.** Fundación Oriol Urquijo y Marcial Pons, Madrid, 1998, pág. 248.

¹⁶⁶ A estos efectos exclusivamente, tiene la consideración de vivienda habitual la que lo es en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.

¹⁶⁷ Conforme a la Doctrina administrativa sentada en la Consulta 2030-04, de 29 de noviembre de 2004, la nueva vivienda habitual puede encontrarse fuera del territorio español ya que el Reglamento del Impuesto no exige, entre las condiciones de la reinversión, la ubicación de la vivienda adquirida en territorio español. Lo determinante aquí es que el sujeto tribute en España por IRPF, es decir que sea residente fiscal en España como determina la Consulta núm. 0250-05, de 13 de septiembre de 2005.

misma como sería la rehabilitación, o la construcción si bien en cada caso concreto habrían de cumplirse con las exigencias propias de cada supuesto de inversión¹⁶⁸.

Conforme a dichos preceptos, puede excluirse de gravamen- insistimos en el carácter potestativo del beneficio- el importe obtenido por la transmisión de la vivienda habitual¹⁶⁹ ya en su totalidad, ya de forma parcial, de una sola vez o sucesivamente, siempre que la reinversión se produzca en un periodo no superior a dos años¹⁷⁰ que puede correr hacia delante o hacia detrás de la obtención de la ganancia patrimonial en cuanto que el contribuyente puede comprar la nueva vivienda habitual antes de vender la anterior¹⁷¹. En todo caso, es opinión general

¹⁶⁸ Vid. **BUENO MALUENDA, C.:** La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cit., págs. 188 y ss.

¹⁶⁹ Insistiendo en que debe tratarse de su vivienda habitual, por lo que no cabe aplicar esta exención en el caso de una transmisión de una vivienda que estuvo cedida en uso, ni ese tiempo computa a los efectos de los 3 años necesarios para que la vivienda se considere habitual (Cfr. Consulta núm. 2367-97, de 27 de noviembre de 1997).

En el mismo sentido, **la Resolución de la Vocalía 1ª del TEAC de 8 de octubre de 1999** señala que no se admite la exención del incremento producido en la enajenación de determinado inmueble, porque no se ha acreditado que el inmueble vendido fuera la vivienda habitual de la interesada.

¹⁷⁰ La doctrina administrativa al efecto señala que en cuanto que el RIRPF asimila a la adquisición de vivienda su construcción, siempre que ésta finalice en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión *“para poder aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual, materializando la reinversión en una vivienda en construcción, es necesario que dicha vivienda se adquiera en términos jurídicos dentro del plazo comprendido entre los dos años anteriores y posteriores a la transmisión. La adquisición jurídica se producirá, de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, en la fecha en que concurren el título o contrato y la entrega o tradición de la nueva vivienda. Resulta indiferente, en cualquier caso, el momento en que se hubiera iniciado su construcción”* (Cfr. Consulta núm. 1903-04, de 14 de octubre de 2004).

¹⁷¹ Para poder aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual es necesario concretamente cumplir los siguientes requisitos:

- Que el plazo para reinvertir el importe obtenido en la venta no supere los 2 años. Este plazo se puede contar desde la fecha en que se vende la vivienda hasta la fecha en que se compra la nueva, pero también se aplica en el caso de haber comprado la vivienda 2 años antes de la venta de la primera, siempre que las cantidades obtenidas se destinen a satisfacer el precio de la nueva.

- Que si se realiza la venta de la primera vivienda a plazos, en principio se está dentro del plazo admitido para el concepto de reinversión siempre que el importe de los plazos cobrados se destine a satisfacer la adquisición de la nueva vivienda habitual dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

que en este último caso el precio de la nueva vivienda no debería estar totalmente desembolsado para que la exención pueda hacerse efectiva¹⁷².

En definitiva, esta exención consiste en la exclusión de gravamen de la transmisión o venta de la vivienda habitual siempre que el importe total obtenido (no el incremento de patrimonio producido) se reinvierta por parte del contribuyente en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

Debemos aclarar que en el caso de que el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena para adquirir la vivienda transmitida, conforme al mandato reglamentario se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido en la venta el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

Se ha planteado si al hablar de valor de transmisión las únicas ganancias a las que afectaría la exención por reinversión serían las procedentes de la transmisión de la que hubiera sido la vivienda habitual del contribuyente si bien entendemos que también existiría la posibilidad de utilizar la exención en los casos en los que la ganancia patrimonial proceda de otras causas como es el caso de las indemnizaciones percibidas por el contribuyente con ocasión de siniestros que afecten a la vivienda habitual¹⁷³, o bien los casos en los que dichas indemnizaciones obedecieran a defectos de construcción¹⁷⁴.

Por su parte, cuando el importe reinvertido sea inferior sólo se excluye de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial que se reinvierte.

¹⁷² Cfr. **PÉREZ ROYO, F.:** Manual del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Editorial Marcial Pons, 1999, pág. 292.

¹⁷³ **AAVV: Dossier práctico, Tributación de plusvalías**, Ed. Francis Lefebvre, Madrid, 2002, pág. 433.

¹⁷⁴ Vid. **BUENO MALUENDA, C.:** La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cit., pág.194.

La base de deducción de la nueva vivienda habitual es el resultado de restar al valor de adquisición de la nueva vivienda el importe de la ganancia patrimonial exenta por reinversión¹⁷⁵, deduciéndose también el precio de la anterior vivienda en la medida en que haya sido objeto de deducción.

Por otro lado, y como no podría ser de otra forma, conforme establece el artículo 68.1.2 de la IRPF, no podrá practicarse la deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva vivienda habitual mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto las cantidades invertidas en la anterior en la medida en que hayan sido objeto de deducción como la ganancia patrimonial exenta por reinversión si se hubiera acogido a la misma.

El incumplimiento las condiciones exigibles para la práctica de la exención determina el sometimiento a gravamen de la ganancia de patrimonio obtenida por la transmisión de la vivienda habitual, en cuyo caso, el contribuyente tendrá que hacer una declaración complementaria del ejercicio en que se produjo la transmisión, incluyendo los intereses de demora.

No obstante, ha de traerse a colación de nuevo que el Real Decreto 1975/2008, de 28 de noviembre *sobre las medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda*¹⁷⁶, ha ampliado en dos años a partir del 1 de enero de 2008 el plazo que afecta a la exención por reinversión del plazo para transmitir la vivienda habitual cuando ya se hubiera adquirido otra con el fin de paliar los efectos que la crisis económica está teniendo para las familias. En definitiva, y con la finalidad de dar mayores oportunidades al contribuyente, se ha aprobado un régimen transitorio de ampliación del plazo de dos años para transmitir la vivienda habitual a efectos de la exención por reinversión, cuando previamente

¹⁷⁵ Conforme a lo que señala la Dirección General de Tributos en su Consulta núm. 1707-01, de 19 de septiembre de 2001, en el caso mas que habitual de tratarse de una vivienda hipotecada el capital pendiente de amortizar del crédito con el que se financió la adquisición de la vivienda que se pretende transmitir solo tiene incidencia a efectos del cálculo del importe del valor de transmisión de la vivienda que se debe reinvertir para disfrutar del beneficio fiscal de la exención por reinversión en su totalidad, no teniendo repercusión alguna en el cálculo de la ganancia patrimonial derivada de la venta de la vivienda, que se calculará conforme a lo dispuesto en la Ley del Impuesto.

¹⁷⁶ BOE de 2 de diciembre de 2008.

hayan adquirido otra vivienda en los ejercicios 2006, 2007 y 2008. En estos supuestos el plazo de dos años se amplía hasta el 31 de diciembre de 2010.

E. III.: La ampliación de la exención a favor de mayores de 65 años y personas dependientes.

Para paliar los problemas de la escasez de medios económicos o simplemente de liquidez que afecta en innumerables ocasiones al colectivo de la Tercera Edad, la Ley del IRPF del año 1991 ya estableció la exención de las ganancias de patrimonio que se pusieran de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años a cambio de una renta vitalicia¹⁷⁷.

Este beneficio fiscal se mantuvo en la Ley del IRPF de 1998 que lo mejoró y amplió su primigenio objetivo de promoción social¹⁷⁸ de forma que además, la exención se aplicaba a cualquier negocio jurídico, tanto oneroso como lucrativo- que los que los mayores pudieran utilizar en la transmisión de su vivienda habitual¹⁷⁹ y así se ha mantenido en la Ley actual.

¹⁷⁷ Como señaló en su momento **J. L. PÉREZ RÓN** se trata de un negocio jurídico complejo basado en un contrato aleatorio de renta vitalicia en cuanto que en este tipo de contratos se efectúa la transmisión del dominio de los bienes en que se materializa el capital, y su aleatoriedad se funda en la incertidumbre acerca de la duración de la vida de la persona sobre la que se constituye la pensión, asumiendo los contratantes un riesgo de ganancia o pérdida. (Cfr. **PÉREZ RÓN, J. L.:** Las exenciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Editorial Tirant lo Blanch, Valencia 1999, págs. 282 y ss.).

¹⁷⁸ Y ello sin olvidar que, como afirma **BUENO MALUENDA** con este beneficio “se resuelve de un modo muy favorable las transmisiones que habitualmente se circunscriben al reducido círculo familiar, por lo que, desde este punto de vista, este beneficio fiscal no solo se plantea como una medida de corte estrictamente social, sino como una medida de apoyo y protección a la familia” (Cfr. **BUENO MALUENDA, C.:** La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ob., cit., pág. 213).

¹⁷⁹ Cfr. **ESCRIBANO LÓPEZ, F.:** “Art. 31. Concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales”, en AAVV: Los nuevos Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre la Renta de no Residentes (Coord. G. Orón Moratal), Mc Graw-Hill, Madrid, 1999, pág. 256.

Es importante resaltar que, conforme al criterio mantenido por la Administración en estos casos, lo importante para aplicar el beneficio fiscal es que cumpla con los requisitos exigibles a la vivienda habitual es decir, deben confluír de forma simultánea el pleno dominio del bien, aunque sea compartido, y la residencia en la misma, por un plazo continuado de, al menos, tres años (Cfr. Consulta núm. V1002-05, de 3 de junio de 2005).

De esta forma el artículo 33.4.b) de la LIRPF¹⁸⁰ da cabida a una exención a favor de los mayores de 65 años de la ganancia patrimonial que pudiera generarse derivada de la transmisión de la vivienda habitual tanto en el caso de la adquisición de una nueva vivienda habitual¹⁸¹, como en el caso de las rentas vitalicias u otros negocios jurídicos como sería el de la reserva por parte del transmitente del usufructo de la vivienda o transmisión de la nuda propiedad¹⁸². En el caso opuesto, es decir, cuando se produce la transmisión del usufructo con el compromiso de consolidar con posterioridad la propiedad, la exención podrá aplicarse en el momento en el que ello se produzca.

Asimismo, se ha ampliado la exención¹⁸³ a las personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley 39/2006, de 14 de diciembre de Promoción de la Autonomía Personal y Atención a las Personas en Situación de Dependencia¹⁸⁴.

¹⁸⁰ Reza el artículo 34 que “*estarán exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto:*

- a. *Con ocasión de las donaciones que se efectúen a las entidades citadas en el artículo 68.3 de esta Ley.*
- b. *Con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.*
- c. *Con ocasión del pago previsto en el artículo 97.3 de esta Ley y de las deudas tributarias a que se refiere el artículo 73 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.*

¹⁸¹ En la Consulta núm. 1017-00, de 28 de abril de 2000, se plantea el supuesto de que consultante y su esposa, ambos mayores de 65 años, proceden a la venta de dos inmuebles, adquiridos hace 39 y 12 años respectivamente, invirtiendo el importe obtenido en una única vivienda de nueva construcción, lo que da lugar a una ganancia patrimonial exenta obtenida por la venta del piso no estaría sujeta al Impuesto por haber transcurrido más de diez años desde su adquisición hasta el 31 de diciembre de 1996 y a la posibilidad de aplicar la exención en la ganancia patrimonial obtenida de la venta del chalet tanto por ser el contribuyente mayor de 65 años, como por su reinversión total en la nueva vivienda y ésta fuera a constituir la vivienda habitual del contribuyente. Asimismo, resulta aplicable la exención en el supuesto de que una persona de 73 años de edad, venda su vivienda habitual, invirtiendo una parte del importe percibido en la adquisición de una nueva vivienda (Consulta núm. 2303-03, de 16 de diciembre de 2003).

¹⁸² Es de la misma opinión **BUENO MALUENDA, C.: La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, ob., cit., pág. 216 y ss.

¹⁸⁴ BOE de 15 de diciembre de 2006.

Para concluir, debemos evidenciar algunos de los problemas que genera la aplicación efectiva de la exención en ambos supuestos.

El primero de ellos se genera cuando la vivienda está en régimen de gananciales y uno de los dos cónyuges no cumple con la condición necesaria para aplicar la deducción- bien no tiene 65 años, bien, no es dependiente- y que podría resolverse declarando procedente la exención únicamente respecto al cónyuge que cumple los requisitos subjetivos¹⁸⁵.

Otro inconveniente que afecta específicamente cuando la transmisión se produce a cambio de una renta vitalicia es que lo que se declara exento es la plusvalía pero no la percepción de la renta por lo que para un particular el régimen tributario de esta operación resulta muy gravoso ya que la ganancia patrimonial resultaría sujeta en el momento de la extinción del derecho, y además el pagador de la renta vitalicia, podría ser considerado heredero- conforme a la presunción del artículo 11.1 c) de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones- por lo que resultaría sujeto pasivo del impuesto sin poder deducirse lo ya pagado en el IRPF dado que el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones solo contempla la deducción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.¹⁸⁶

Por último, también debe evidenciarse el problema que supone la constitución de una renta vitalicia o temporal respecto a la posible aplicación por parte del adquirente de la vivienda- pagador de la renta- de la deducción por adquisición de la vivienda habitual. En primer término, porque resulta materialmente imposible cumplir con el requisito la ocupación de la vivienda que se exige en la deducción y, en

¹⁸⁵ Así se aclara en la Consulta núm. 1600-04, de 6 de agosto de 2004, ante la pregunta de si la transmisión de vivienda habitual adquirida en régimen de gananciales para sufragar, con el importe obtenido, los gastos de estancia en una residencia asistida del cónyuge de la consultante, mayor de 65 años y que padece la enfermedad de Alzheimer en un grado muy avanzado y debido a los escasos medios de que dispone para atenderlo con el consiguiente traslado de su residencia a una vivienda arrendada; ni aún en esas circunstancias tan gravosas se cumplirían los requisitos para la aplicación de la exención sobre el 50% del cónyuge.

¹⁸⁶ Cfr. **GALÁN SANCHEZ, R.:** Las ganancias y pérdidas patrimoniales en la Ley 40/1998, de 9 de diciembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Editorial Marcial Pons, Madrid, 2000, pág. 104 y ss.

segundo término, si se salvara ese escollo¹⁸⁷ -lo cuál es mas que dudoso- porque en su calidad de contrato oneroso las cantidades abonadas en concepto de renta pasarían a integrar la base de la deducción por inversión en adquisición de vivienda habitual si bien el importe de las cantidades a deducir no podría exceder del valor de capitalización de la renta en el momento de su constitución. Lo que exceda el valor de la vivienda del valor de capitalización supondrá una donación pudiéndose aplicar la deducción únicamente por los gastos inherentes a la misma; respecto a la diferencia entre las rentas abonadas y el mencionado valor de capitalización dará lugar a una ganancia o pérdida patrimonial que no podrá ser objeto de deducción¹⁸⁸.

1.1.B.3. La deducción en la cuota por inversión en vivienda habitual.

Como ya hemos mantenido a lo largo de este estudio la deducción por inversión en vivienda habitual ha sido uno de los incentivos fiscales que ha acompañado al IRPF desde sus orígenes convirtiéndose en un instrumento imprescindible en la promoción de la política de vivienda que ha llevado a cabo el Estado hasta la fecha.

¹⁸⁷ Lo cual no vemos fácil en la medida en que en un supuesto análogo, que afecta a una persona mayor de 65 años que junto con su cónyuge adquiriere una vivienda por mitad y proindiviso y por entero el que de ellos sobreviva que constituye para ellos la residencia habitual. Ante el fallecimiento de su cónyuge y de conformidad con las previsiones del pacto de sobrevivencia, se adjudicó al cónyuge superstite la mitad indivisa de la que era titular el cónyuge fallecido y ante la posibilidad de venta de la referida vivienda con anterioridad al transcurso del plazo de los tres años desde la adquisición de la mitad indivisa de su difunto esposo, la Administración le contesta que dado que no ha residido en la vivienda como titular del pleno dominio de una mitad indivisa de la misma (la adquirida por vía hereditaria) por un periodo de, al menos, tres años, no resultará aplicable la exención del artículo 31.4 b) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la parte de la ganancia de patrimonio derivada de la transmisión de dicha mitad indivisa. No obstante, estará exenta del impuesto la ganancia de patrimonio derivada de la transmisión de la otra mitad indivisa de la vivienda, en aplicación del referido artículo 31.4 b) del texto refundido de la Ley del IRPF, al concurrir simultáneamente los requisitos de residencia y pleno dominio, y ser la consultante mayor de 65 años (Cfr. Consulta núm. 0234-05, de 22 de julio de 2005).

¹⁸⁸ **LÓPEZ DÍAZ, A.:** "Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual", Estudios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Editorial Lex Nova, Valladolid, 2000, pág. 522.

La vigente LIRPF establece en su artículo 68 que los contribuyentes podrán aplicar una deducción por inversión en vivienda habitual siempre y cuando se cumplan las circunstancias y requisitos que se describen en el mismo precepto. Conforme al mismo las modalidades de inversión en vivienda habitual distinguen dos situaciones que corresponderían a la adquisición y a la rehabilitación, si bien cada una de ellas plantea una serie de supuestos específicos de inversión aparejados a ambas que tendremos ocasión de analizar convenientemente.

Por otra parte también el legislador establece la posibilidad de deducir anticipadamente esta deducción, a través de las denominadas cuentas- viviendas, cuyas especialidades configuran un régimen específico que trataremos separadamente.

Con carácter general, las novedades que ha introducido la deducción en la Ley del IRPF actualmente vigente respecto a los diseños que habían realizado las leyes anteriores del impuesto se pueden resumir de la forma que sigue:

.- En primer término, no es preciso diferenciar si la adquisición o rehabilitación se ha realizado con financiación propia¹⁸⁹ o con financiación ajena¹⁹⁰. Dicho de otra forma, la utilización o no de financiación ajena no afecta al régimen sustantivo de la deducción pese a que siga siendo la situación fáctica mas habitual. La diferencia reside en que cuando se utiliza financiación ajena -ya sea de una entidad financiera o de un particular, ya a través de créditos hipotecarios o personales¹⁹¹ siempre que concurra afectación¹⁹²- formarán

¹⁸⁹ La normativa no menciona nada acerca del pago en efectivo quizá entendiéndose innecesaria cualquier mayor explicación.

¹⁹⁰ Conviene insistir en que, desde el 1 de enero de 1999, no se diferencia entre la deducción de intereses por un lado y la amortización de capital por otro, sino que ambas cantidades se suman y se deduce únicamente en la cuota del Impuesto en el apartado de «deducción en vivienda habitual» y, por supuesto, todo ello con un límite conjunto de 9.015 euros anuales.

¹⁹¹ El tipo de financiación no es relevante y, como ha señalado **A. LOPEZ DIAZ** dependerá fundamentalmente de la autonomía de la voluntad. No obstante, en todo caso y para no desvirtuar lo querido por el legislador resultarán exigibles como caracteres básicos el sinalagmatismo y la bilateralidad, máxime en los préstamos entre privados (Cfr. **LÓPEZ DIAZ, A.:** “Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción de la deducción por adquisición de vivienda habitual”, Estudios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Editorial Lex Nova, Valladolid, 2000, págs. 524 y 525).

parte de la base de deducción tanto los intereses¹⁹³ como las cuotas de amortización e incluso, en su caso, el coste de los instrumentos de cobertura del tipo de interés variable y demás gastos derivados de la misma¹⁹⁴. En el caso de financiación propia habrá de determinarse la renta aplicada sobre la que se aplicará el porcentaje de deducción correspondiente.

.- Con carácter general, se tiene derecho a una deducción del 15 por ciento de las cantidades invertidas en el ejercicio con motivo de la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la vivienda

En esta línea, se admitirían incluso préstamos personales sin garantía hipotecaria, por ejemplo con garantía de un fondo de inversión (Consulta a DGT núm.0846-00, de 14 de abril de 2000).

¹⁹² Nos gustaría aclarar que existe afectación cuando *“dentro del pasivo de un contribuyente que financia todo el activo, un pasivo queda concretamente afecto a la compra de la vivienda y puede considerarse deducible”* (Cfr. **CUATRECASAS: Comentarios al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre la Renta de no Residentes**, Editorial Aranzadi, Pamplona, 2000, pág. 1143).

¹⁹³ En el caso de tratarse de préstamos entre particulares (sujetos y exentos en el ITPAJD, vid., Consulta núm. 0916-03, de 2 de julio de 2003) pueden ir acompañados de gratuidad- si bien debemos aclarar que la presunción de onerosidad prevista en el artículo 6.3 de la Ley del Impuesto establece que se presumirán retribuidas, salvo prueba en contrario, las prestaciones de bienes, derechos o servicios susceptibles de generar rendimientos del trabajo o del capital por lo que la retribución, en caso de no poder probar la gratuidad del mismo, se fija en el interés legal del dinero que se halle en vigor el último día del período impositivo- lo lógico es que la amortización sea únicamente del capital prestado lo que además, habrá de justificarse convenientemente.

Así, en las Consultas a la Dirección General de Tributos núm. 1092-01, de 4 de junio de 2001 o núm. 1813-2002, de 25 de noviembre de 2002 y 0916-03, de 2 de julio de 2003 se mantiene que, en este caso, *“esta acreditación podrá efectuarse utilizando cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho, correspondiendo su valoración a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria. Por último, señalar que el artículo 57 de la Ley del Impuesto exige, para la aplicación de la deducción por inversión en vivienda, que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición exceda del valor que arroja su comprobación al comienzo del mismo, al menos, en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar los intereses y demás gastos de financiación, sin que se computen, a estos efectos, los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el período impositivo por los elementos patrimoniales que, al final del mismo, sigan formando parte de su patrimonio”*.

¹⁹⁴ En concreto, dentro del apartado de capital o principal se incluyen también todos los gastos necesarios para la obtención o adquisición de la vivienda, esto es, los gastos de Notario, Registro, IVA, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en el caso de que el heredero, legatario o donatario vaya a utilizar la vivienda como su vivienda habitual y el Impuesto Municipal del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (si lo paga el comprador en virtud del contrato de compraventa se considera un mayor valor de adquisición). En el caso de financiación ajena se incluyen como gastos la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minoran en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

habitual del contribuyente¹⁹⁵. Esta deducción tiene como base máxima o límite 9.015€ anuales cuantía que se corresponde con la conversión a euros de la cuantía preexistente sin que puedan deducirse las cantidades pagadas que excedan de este límite en los ejercicios siguientes porque un requisito imprescindible que sean cantidades abonadas o pagadas en el ejercicio.

A este respecto debemos señalar que desaparecen los porcentajes incrementados que resultaron aplicables en la anterior normativa cuando se utilizaba financiación ajena¹⁹⁶, sin que ello merezca explicación alguna por

¹⁹⁵ Nunca mayor cantidad que la correspondiente a la adquisición, de forma que si una vivienda se financia mediante préstamo hipotecario, cuyo importe es superior a su valor de adquisición incluidos los gastos asociados a su adquisición, destinándose el exceso a financiar diversos arreglos y mejoras en el inmueble, las cuotas de amortización del préstamo no podrán disfrutar en su totalidad de los beneficios fiscales que sobre la cuota establece la normativa del Impuesto, para la adquisición de vivienda habitual. En este caso deberá desglosarse de la cuota de amortización (principal + intereses) la parte que corresponde al pago del valor de adquisición de la vivienda (precio+gastos+tributos) y la parte que corresponde a cualquier otro fin proporcionalmente al importe de cada una de estas partidas sobre el importe total del préstamo para averiguar la cuantía que da derecho a deducción. (Cfr. Consulta núm. 1555-03, de 7 de octubre de 2003).

¹⁹⁶ En la normativa anterior, cuando no había financiación ajena el porcentaje será del 15%, que se aplicaba sobre la base de deducción, siendo la cantidad resultante la cuantía a deducir de la cuota del IRPF que desde 1 de enero de 2002, los porcentajes pasaron a ser del 10,05 en la deducción estatal y del 4,95, con carácter general, en el tramo autonómico (artículos 51.1 y 64 bis de la LIRPF, en la redacción dada por la Ley 21/2001).

Cuando existía financiación ajena de cualquier clase, sea procedente de préstamos de particulares o de una entidad de crédito o aseguradora, empresas, etc., se aplicaban los denominados porcentajes incrementados que consistían en:

- El 25% sobre los primeros 4.507,59 euros (750.000 ptas) y el 15% sobre el exceso hasta 9.015,18€ (1.500.000 ptas) durante los dos primeros años siguientes a la adquisición o rehabilitación. Hay que tener en cuenta que los dos años se computaban de fecha a fecha, no por períodos impositivos. El 20% y en el 15%, respectivamente, los años posteriores,
- Estos porcentajes fueron modificados por la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, que los fijó desde 1 de enero de 2002, en la deducción estatal para los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación en el 16,75% sobre los primeros 4.507,59€ y el 10,05% sobre el exceso hasta 9.015,18€; y con posterioridad a los dos años en el 13,4% y 10,05%, respectivamente. Para la cuota autonómica se establecieron porcentajes incrementados del 8,25% y el 6,6%, salvo que se aprobaran otros distintos por la Comunidad Autónoma.

Por su parte el RIRPF en su artículo 53 procedió al desarrollo de la aplicación de estos porcentajes incrementados exigiendo que el importe financiado supusiera al menos, el 50% del valor, que la financiación se realizara a través de entidad de crédito o empresas a empleados y que durante los 3 primeros años no se amortizara más del 40% de los solicitado, reglamentación sobre la que, además existió un pronunciamiento del Tribunal Supremo anulando el art. 53.1, en su apartado b), referido a la necesidad de que la financiación ajena fuera a través de una entidad de crédito o entidad aseguradora, o mediante préstamos concedidos por las empresas a sus empleados, señalando que la selección de fuentes de financiación carece de cobertura legal (Sentencia del Tribunal Supremo de de 11 de marzo de 2000 y de 18 de marzo de 2000).

parte del legislador¹⁹⁷, y que, consecuencia de ello, conforme a lo previsto desde la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, articula la cuota líquida del impuesto en dos tramos, estatal y autonómico, el porcentaje de la deducción se divide en dos, uno estatal- del 10,05- , y otro autonómico- del 4,95. Ni que decir tiene que, como analizaremos en el lugar correspondiente, el poder normativo de las Comunidades Autónomas las habilita para modificar al alza o a la baja esta cuantía.

Dentro de este límite de 9.015€ anuales se incluyen todos los gastos que hayan corrido a cargo del adquirente o propietario de la vivienda¹⁹⁸, es decir, se incluye tanto la cantidad invertida como los demás gastos derivados de la adquisición¹⁹⁹.

En los supuestos de matrimonio en régimen de gananciales que realicen declaraciones individuales se deducen las cantidades pagadas en el ejercicio, al 50% cada uno²⁰⁰, con el límite de 9.015€ por cada declaración²⁰¹. Este

¹⁹⁷ Así lo evidencia **BUENO MALUENDA** al señalar que “*Resulta chocante que el mismo Gobierno que impulsó una reforma al alza de los porcentajes de deducción incrementados... en términos globales y respectivamente de 25%-20% y 20%-15%- , pasada una legislatura elimine estos porcentajes sin ofrecer una mínima explicación, ya que ni siquiera se hace mención, en la Exposición de motivos del texto del Reglamento*” (Cfr. **BUENO MALUENDA, C.: La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, ob., cit., pág. 213, cita 324). Tampoco se ha optado por compensar esta medida con un incremento de la base de deducción).

¹⁹⁸ Conforme al artículo 68.1 de la LIRPF la base máxima de esta deducción será de 9.015 euros anuales y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de Medidas de Reforma Económica, y demás gastos derivados de la misma. En 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.

¹⁹⁹ Entre los que cabe computar los honorarios de los profesionales que pudieran intervenir directa o indirectamente en tal adquisición: agentes de la propiedad inmobiliaria, mediadores en la compraventa y en la tramitación del préstamo hipotecario, gestores administrativos intervinientes en la tramitación de las escrituras, peritos tasadores, etc., (Consulta núm. 1728-97, de 27 de julio de 1997) pero no, por ejemplo, los gastos imprevistos ocasionados por el retraso en la entrega de llaves y escrituración de vivienda, en concreto, por transporte y guardamuebles de enseres y alojamiento (Cfr. Consulta núm. 1672-02, de 5 de noviembre de 2002).

²⁰⁰ En el caso de vivienda habitual del matrimonio, adquirida por uno de los cónyuges con anterioridad a su celebración y siendo el régimen económico de matrimonio el de gananciales, su incidencia en la deducción por adquisición de vivienda se traduce en las siguientes conclusiones:

mismo criterio debiera aplicarse a los supuestos en los que dos contribuyentes, no siendo cónyuges ni pareja de hecho, compran una sola vivienda de la que ambos serán propietarios por mitades indivisas en el porcentaje que corresponda²⁰², situación que, dado el actual contexto, no es tan impensable.²⁰³

- Se regula un porcentaje específico para el supuesto de obras o instalaciones para adecuar la vivienda a situaciones de minusvalía de sus ocupantes con el fin de dar respuesta a este grave problema social.

- Se flexibiliza²⁰⁴ el régimen aplicable a las situaciones de separación judicial, nulidad o divorcio permitiendo al cónyuge que abandona la vivienda que pueda seguir desgravándose si permanece en la misma en condición de vivienda habitual el otro progenitor y los hijos de ambos. Con ello se evita la injusticia que suponía que el cónyuge que tras esta contingencia no se le

Con carácter general, cabe manifestar que la deducción por adquisición de vivienda habitual corresponderá a quien tenga la titularidad jurídica. En este sentido, y en el ámbito de la sociedad de gananciales, procede traer a colación lo dispuesto en los artículos 1.357 y 1.354 del Código Civil.

Art. 1.357. *"Los bienes comprados a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad tendrán siempre carácter privativo, aún cuando la totalidad o parte del precio aplazado se satisfaga con dinero ganancial. Se exceptúan la vivienda y ajuar familiares, respecto de los cuales se aplicará el artículo 1.354."*

Art. 1.354. *"Los bienes adquiridos mediante precio o contraprestación, en parte ganancial y en parte privativo, corresponderán pro indiviso, a la sociedad de gananciales y al cónyuge o cónyuges en proporción al valor de las aportaciones respectivas."*

La aplicación de tales preceptos comporta que la deducción por adquisición de vivienda por las cantidades aplazadas o amortizadas (en el supuesto de préstamos) corresponderá por mitad a ambos cónyuges si su importe se satisface con dinero ganancial. A estos efectos, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1989 que, en relación con estas normas sobre titularidad jurídica, equipara los pagos efectuados para amortizar la hipoteca con la compraventa a plazos, a efectos de la aplicación de la excepción contenida en el segundo párrafo del artículo 1.357. (Cfr. también la Consulta núm. V0157-07, de 22 de enero de 2007).

²⁰¹ Vid. Consulta núm. 2319-01, de 27 de diciembre de 2001.

²⁰² Cfr. Consulta núm. V 1707-07, de 2 de agosto de 2007, en la que dos personas, A y B, residen en la vivienda propiedad de A al 100%, por la cual ésta viene practicando la deducción por inversión en vivienda habitual. En la actualidad han decidido adquirir una vivienda en proindiviso en la proporción de A el 40% y B el 60%, que constituirá la nueva habitual de ambos. Todos los pagos a realizar hasta la firma de la escritura de compraventa, que se producirá a su entrega en el año 2008, serán satisfechos por B, teniendo que ajustar los pagos a partir de entonces a la participación que cada uno de ellos adquiere con el límite cada uno de 9015€.

²⁰³ Vid. Consulta núm. 1420-02, de 30 de septiembre de 2002.

²⁰⁴ La norma anterior no contempla esta posibilidad que obedece a la particular situación de este colectivo cada vez mas numeroso.

adjudicaba la vivienda pero seguía pagando la misma no pudiera beneficiarse de la deducción²⁰⁵. Además el Reglamento añade que también podrá practicar la deducción en el mismo ejercicio por las cantidades que satisfaga en la adquisición de la vivienda que vaya a constituir su vivienda habitual por lo que en este caso concreto podrá deducir por la adquisición de dos viviendas distintas sujeto al límite general de los 9015 euros que fija la Ley.

1.1.B.3.I. Supuestos.

S.1.: Supuesto de adquisición de la vivienda habitual.

La adquisición de la vivienda habitual es el supuesto mas común y el que, sin lugar a dudas, ha dado lugar a la existencia de la deducción en cuanto que, como no nos cansamos de evidenciar, la “adquisición” del inmueble en propiedad es la opción preferida por nuestros ciudadanos y, como tal supuesto, se mediatiza a través de cualquier negocio jurídico admitido en Derecho que tenga como finalidad la transmisión de la propiedad²⁰⁶.

Aunque la compra-venta es el supuesto mas normal y habitual, cabrían también la permuta, la herencia, el legado, la adjudicación en subasta administrativa o judicial, o el ejercicio de un derecho de retracto en cualquier de sus modalidades, es decir, cualquier tipo de adquisición onerosa²⁰⁷ que suponga el desembolso de

²⁰⁵ Puede verse a estos efectos, la Consulta núm. 1828-02, de 25 de noviembre de 2002. Tampoco cabía en estos casos practicar reducción como pensión compensatoria por el citado pago del préstamo hipotecario como evidencia la Consulta núm. 0514-03 de 9 de abril de 2003.

²⁰⁶ El Derecho español, según el Tribunal Supremo y opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo para adquirir la propiedad, 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, o entrega de la cosa vendida, puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse, para los bienes inmuebles, la puesta poder y posesión de la cosa, la entrega de las llaves y de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública.

²⁰⁷ **SIMON ACOSTA, E.:** El nuevo impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1999, pág. 250.

una cuantía que, cumpliéndose con los requisitos exigibles, podrá ser objeto de deducción²⁰⁸.

Precisamente la identificación de la adquisición con el derecho de propiedad²⁰⁹ genera problemas a los efectos de la aplicación de la deducción por adquisición en el caso de algunos derechos reales sobre la vivienda, como es el caso del usufructo que otorga al propietario de tal derecho facultades de disfrute sobre un bien ajeno con la obligación de conservarlo en su forma y sustancia, supuesto en el que cabría preguntarse sobre la posibilidad de que el usufructuario pueda aplicar la deducción.

A este respecto, las opiniones no son unánimes ya que parte de la doctrina es partidaria de que se aplique la deducción en este caso²¹⁰ considerando que el

²⁰⁸ Traemos a colación el supuesto que se consulta a la Dirección General de Tributos respecto a una adquisición de vivienda habitual por un hijo a su padre, mediante contrato privado, con precio aplazado sin pago de intereses, y sin que exista otro tipo de financiación ajena respecto si la formalización de la operación mediante contrato privado condiciona o limita de alguna forma el derecho a la deducción por adquisición de vivienda habitual. En la contestación la Administración evidencia que el otorgamiento de escritura pública equivale a la entrega o tradición de la cosa necesaria para la adquisición de la propiedad por lo que la fecha de adquisición de los inmuebles será la del otorgamiento de la escritura pública de compraventa.

De no realizarse mediante escritura pública, deberá haber constancia del oportuno contrato de compraventa, en el que conforme se deduce de lo establecido en el art. 1.445 del Código Civil concurrirán la cosa y el precio, que debe ser cierto, en dinero o signo que lo represente, en los términos y condiciones que libremente pacten las partes, acreditando, a su vez, la forma y momento en que es efectuada la transmisión de la propiedad, con independencia de las posibles obligaciones futuras o aplazadas (...). Las partes podrán acordar libremente el carácter gratuito de las cantidades aplazadas, circunstancia que deberá justificarse suficientemente por el contribuyente a través de cualquier medio de prueba admitido en Derecho, según dispone el artículo 115 de la Ley General Tributaria (Ley 230/1963), ante los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria a quienes corresponderá valorar las pruebas, a requerimiento de los mismos. De ésta manera se eliminaría la presunción de onerosidad recogida en el artículo 6.3 de la Ley del IRPF; las cantidades aplazadas no se presumirán retribuidas no generando, en consecuencia, rendimientos del capital en el acreedor.

²⁰⁹ Afirma **J. P. MARTÍNEZ GÁLVEZ** que ante la falta de un concepto legal de adquisición a los efectos de la deducción, debe acudir al concepto de adquisición del Código Civil *“lo que permite que la misma se materialice por cualquier título jurídico: permuta, herencia, legado o donación, si bien en este último supuesto (adquisición de la vivienda a título lucrativo) la aplicación se aplica a los gastos y, lógicamente al Impuesto sobre Sucesiones o Donaciones. En todo caso “adquirir” una vivienda habitual debe entenderse referido al derecho de propiedad, al pleno dominio, excluyéndose en consecuencia la adquisición de la nuda propiedad o de derechos reales limitados como el usufructo”* (Cfr. **MARTÍNEZ GÁLVEZ, J. P.:** “La deducción por adquisición de vivienda habitual en el IRPF”, *Gaceta Fiscal*, núm. 211, 2002, pág. 76).

²¹⁰ Cfr. **GARCIA NOVOA, C.:** “Tratamiento fiscal de la vivienda y derecho de usufructo”, *REDFHP*, núm. 230, 1994, pág. 399 y **SIMON ACOSTA, E.:** *El nuevo impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, ob., cit., pág. 250.

artículo 47 de la Constitución con el derecho de acceso a la vivienda no garantiza tanto la propiedad como la facultad de uso sobre una vivienda digna, que es lo que hace el usufructo. A ello debe añadirse, y no es cuestión intrascendente, que el propietario que conserva la nuda propiedad en este caso no tendrá derecho a aplicarse la deducción en cuanto que no tiene la facultad de uso de la vivienda²¹¹ y, por tanto, para el mismo no tendrá condición de vivienda habitual que resulta un requisito ineludible para aplicar este beneficio.

No obstante, también hay quienes se oponen a la aplicación de la deducción en este caso²¹², criterio, por otro lado, mantenido por la Administración tributaria²¹³, entendiéndose que la deducción debe aplicarse únicamente cuando el contribuyente se convierte en propietario de la vivienda, y no al usufructo en el que se darían idénticas circunstancias al alquiler. También se ha mantenido que, en todo caso, cabría que el nudo propietario pudiera aplicar deducción si hubiera ocupado el inmueble y residido en el mismo el tiempo necesario para que se hubiera convertido en su vivienda habitual. El usufructuario, en cuanto que no tiene la propiedad de la vivienda, no podría aplicarse la deducción²¹⁴.

Por nuestra parte consideramos que la deducción no está pensada para aplicar en caso de usufructo ni por el usufructuario ni por quien ostenta la nuda

²¹¹ Criterio aplicado por la Administración *a sensu contrario* en la Consulta núm. 0452-02, de 20 de marzo de 2002 en la que se plantea el supuesto de adquisición a uno de los padres, por compra-venta, de la nuda propiedad de un piso y posteriormente, al fallecimiento de aquel, adquisición por herencia, el usufructo del mismo llegándose a la conclusión de que si se produce el pago aplazado de la nuda propiedad, en el momento en que se adquiera la plena propiedad de la vivienda y se proceda a la ocupación de la misma se permite la deducción por adquisición de vivienda de los pagos pendientes y, al igual que de las cantidades satisfechas en concepto de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y demás gastos inherentes a dicha adquisición.

²¹² **LÓPEZ DIAZ, A.:** "Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual", *Estudios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, ob., cit., pág. 501 y **SÁNCHEZ PEDROCHE, J. A.:** **El nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Explicación de las normas vigentes**, Editorial Comares-Dodeca. Granada, 2000, pág. 294.

²¹³ Vid. vr. gr. Consultas núm. 0542-02, de 20 de marzo de 2002. núm 1029- 04, de 19 de abril o la mas reciente V0570-08, de 18 de marzo, en las que se mantiene que "la deducción por inversión en vivienda habitual en sus modalidades de adquisición y rehabilitación está ligada a la titularidad del pleno dominio de la vivienda habitual y sólo puede practicarse desde la condición de titular del pleno dominio, circunstancia que no concurre en el presente caso, en el que la adquisición efectuada por los consultantes se limita al usufructo vitalicio."

²¹⁴ **BUENO MALUENDA, C.:** **La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, ob., cit., pág. 270 y ss.

propiedad pese a que si hubiera residido y ocupado el inmueble el tiempo necesario para hacer del mismo su vivienda habitual sería discutible. No obstante, entendemos que si el legislador así lo hubiera querido, aplicando un concepto amplio de adquisición, lo hubiera regulado expresamente, mas cuando en un caso, parecido, las situaciones de separación judicial, nulidad o divorcio, permite al cónyuge que abandona la vivienda que pueda seguir desgravándose si permanece en la misma en condición de vivienda habitual el otro progenitor y los hijos de ambos, lo que en la práctica es una situación similar.

Respecto a otros posibles derechos reales de uso, como serían el censo reservativo o los derechos de superficie, uso o habitación, etc., dependerá a nuestro juicio de que quien los ostente la condición de propietario, determinante para aplicar la deducción²¹⁵.

Así, por ejemplo, se ha reconocido que en el caso de viviendas construidas sobre suelo de titularidad municipal cedido en régimen de superficie de forma gratuita y por plazo determinado, al término del cual el Ayuntamiento hará suyo sin indemnización lo edificado, y quedarán resueltos los derechos personales o reales existentes sobre las edificaciones, los adjudicatarios de las edificaciones, siempre que la destinen a vivienda habitual, podrán deducirse las cantidades destinadas a la amortización del préstamo hipotecario en el que se han subrogado como parte del pago del precio de adjudicación²¹⁶.

En definitiva, se entiende que los titulares del derecho de superficie sobre una parcela de titularidad pública son propietarios de lo construido sobre ella, y por tanto, las inversiones realizadas por los socios, adjudicatarios del derecho de superficie destinadas a la construcción de sus viviendas otorgan derecho a practicar la

²¹⁵ Teniendo en cuenta, además que pueden existir supuestos particulares como es el caso de que, adquirida la vivienda, continúe residiendo en la misma el anterior arrendatario el cual dispone de un cuarto y zonas comunes, satisfaciendo un alquiler por ello facilitando la financiación hipotecaria otorgada, supuesto en el que el propietario tiene derecho a practicar la deducción por adquisición de vivienda habitual por las cantidades que satisfaga y que proporcionalmente se correspondan con las partes que de la misma utilice de forma privada así como por las zonas comunes. Es decir, no puede deducirse en la proporción que corresponde a las zonas que sean de uso reservado al arrendatario que convive en la vivienda (Cfr. Consulta núm. V2476-05, de 9 de diciembre de 2005).

²¹⁶ Consulta núm. 1141-99, de 30 de junio de 1999.

deducción en la cuota del Impuesto por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, siempre que se cumplan los requisitos exigidos normativamente. No obstante, no dan derecho en cambio a practicar la deducción por adquisición de vivienda habitual las cantidades destinadas a la adquisición del derecho de superficie²¹⁷.

Otro posible supuesto se plantea en el caso de la construcción de viviendas por una cooperativa o un promotor que, al finalizar son ofrecidas a los cooperativistas/ adquirentes en régimen de alquiler durante un plazo de diez años, transcurrido el cual los cooperativistas pasarán a ser propietarios de las viviendas, mediante el ejercicio de una opción de compra.

En este caso, nos encontramos ante una fórmula de utilización de la vivienda distinta de la propiedad en la que tampoco cabe la deducción por adquisición de vivienda, porque está no se produce hasta transcurrido un plazo de diez años, momento en cuál, entendemos que si cabría deducir las cantidades que se destinen a la adquisición de viviendas sin ninguna especialidad²¹⁸.

Obviamente, tampoco cabe plantear la deducción por parte del cooperativista o adquirente de las cuantías entregadas al promotor o la cooperativa durante ese tiempo en cuanto que desde el momento en que se inician las entregas al promotor o a la cooperativa transcurre un plazo que abarca el tiempo de construcción más su ocupación durante diez años como inquilino, rebasando así sobradamente el plazo máximo de cuatro años marcado en el artículo 55.1.1 del RIRPF.²¹⁹

²¹⁷ Consulta núm. 1140-99, de 30 de junio de 1999.

²¹⁸ Igual ocurre en el caso en el que el sujeto adquiere la vivienda y no la habita hasta pasado un tiempo. En este supuesto se llegó a plantear a la Administración la posibilidad de asemejar esta situación a la construcción de la vivienda habitual o al depósito de cantidades en cuenta vivienda para poder deducirse durante cuatro años sin residir en la vivienda ya que una vez transcurrido dicho plazo si van a residir en la misma a lo que la Administración, lógicamente, contesta que la adquisición de una vivienda en estas condiciones no puede ser considerada ni construcción de vivienda ni depósito de cantidades en cuenta vivienda, por lo que no cabe la deducción hasta que la vivienda se ocupe efectivamente y se convierta en la residencia habitual del contribuyente. (Cfr. Consulta num. V0639-06, de 4 de abril de 2006).

²¹⁹ Consulta núm. 1133-98 de 22 de junio de 1998.

Por último, debemos mencionar el criterio que la Administración tributaria ha mantenido en los supuestos de adquisiciones condicionadas, de forma que si se trata de condiciones suspensivas solo permiten la aplicación de la deducción cuando la condición se cumpla efectivamente, no antes²²⁰, mientras que si se trata de una condición resolutoria, no hay obstáculo alguno en la aplicación de la deducción, contando que si se cumple puede dar lugar a la pérdida del derecho a deducir y a la devolución de las cantidades aplicadas en tal concepto.

Para finalizar debemos aclarar que las mejoras en vivienda habitual no dan lugar a la deducción de las posibles cantidades destinadas a la amortización de capital ni de intereses de préstamos utilizados con este fin²²¹, porque el tratamiento fiscal de estas mejoras no se asimila a la adquisición de vivienda habitual como si ocurre con otros supuestos que analizaremos seguidamente.

S.1.1. Supuesto particular de adquisición de anexos de la vivienda habitual.

Por lo que respecta a los jardines, garajes, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya vivienda habitual- físicamente desvinculados de la misma- y que se adquiera con independencia de ésta última, el artículo 55.2 del RIRPF afirma que no constituyen propiamente parte de la vivienda habitual aunque, no obstante, dan derecho a deducción por adquisición de la vivienda, a juicio de la Administración, siempre que cumplan los siguientes requisitos²²²:

²²⁰ Consulta de 19 de junio de 1995.

²²¹ Tampoco, obviamente, el amueblamiento de la cocina (Cfr. Consultas núm. 1073-99, de 21 de junio de 1999 y núm. 1076-03, de 30 de julio de 2003).

²²² **RAMIS CHAMPIN, C.:** “La fiscalidad de la vivienda en el nuevo IRPF”, Revista Impuestos, mayo, 2000, pág. 101.

.- Que se entreguen en el mismo momento²²³(se exigió también que estuvieran en el mismo edificio pero ya no).²²⁴

.- Que sean utilizados o sean susceptibles de utilizarse por el adquirente, es decir, que su uso no se ceda a terceros (así, por ejemplo, no daría derecho a deducción una plaza de aparcamiento adquirida en el mismo edificio y en el mismo acto que la vivienda habitual cuyo destino sea el alquiler a una tercera persona).

.- Que su transmisión se realice en el mismo acto si bien pueden también transmitirse en distinto documento²²⁵ e incluso escriturarse en distinta fecha²²⁶. Lo importante es que la adquisición se realice de forma conjunta²²⁷ de tal manera que el anexo dependa o esté vinculado a la adquisición de la vivienda²²⁸. Si el anexo se adquiere con posterioridad a la vivienda ya no

²²³ Consultas núm. 2564-97, de 16 de diciembre de 1997 y 2716-97, de 29 de diciembre de 1997 conforme a las cuales la piscina se ha construido con posterioridad a la construcción de la vivienda habitual, por lo que no puede considerarse adquisición de vivienda habitual, circunstancia que impide la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual.

²²⁴ Lo cuál permite que se consideren anexas a la vivienda plazas de garaje que, aun situadas en un edificio distinto, están vinculadas a esa vivienda y se adquieren con ella en el mismo acto, situación, por otro lado, bastante común en las grandes ciudades, para paliar la carencia de este elemento en los edificios de cierta antigüedad (Cfr. la misma opinión en **BUENO MALUENDA, C.: La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, ob., cit., págs. 294 y 295).

²²⁵ No es preciso que se escrituren en una única escritura (Cfr. **GOROSPE OVIEDO, J. I.:** "La determinación de la cuota en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (I)" Quincena fiscal, núm. 2, 2000, pág. 21.

²²⁶ Cfr. Consultas núm. 2197-00, de 29 de noviembre de 2000 y 0887-01, de 9 de mayo de 2001.

²²⁷ Si la plaza de garaje se adquiere conjuntamente con la vivienda, la misma se debe asimilar a vivienda y, por tanto, la compra de la misma puede beneficiarse de la deducción por inversión en vivienda habitual. Incluso, en el caso de que para la financiación de la plaza de garaje se ha solicitado un préstamo personal, las cuotas de amortización del mismo (principal + intereses) serán deducibles por inversión en vivienda habitual siempre que pueda probarse que el préstamo personal se ha destinado a la financiación de la plaza de garaje. En definitiva y a efectos de la deducción debe entenderse que, al asimilarse la plaza de garaje a vivienda, se ha producido una única compra (Cfr. Consulta núm. 2067-00, de 15 de noviembre de 2000).

²²⁸ Señala la Dirección General de Tributos en su Consulta núm. V0832-05, de 12 de mayo de 2005, que la adquisición de plazas de garaje no se asimila a la de la vivienda propiamente dicha, en relación con dicha excepción, el criterio de éste Centro Directivo, manifestado en diversas consultas (Cfr. Consultas núms. 2029-99, 2067-00, 0887-01 y 2197-00, entre otras), es que para que se produzca tal asimilación será necesario que las dos plazas de garaje se encuentren en el mismo edificio o complejo inmobiliario de la vivienda y que la transmisión, tanto de la vivienda como de las

generan el derecho a la deducción, como ocurre en el supuesto de la adquisición posterior de plazas de garaje²²⁹.

En cualquier caso coincidimos en que *“la circunstancia que determinará la procedencia o improcedencia de la deducción por la inversión efectuada, consiste en esa vinculación entre la vivienda y elementos anexos que impide la una sin que se adquieran los otros lo que a su vez determinará en la mayoría de los supuestos que esa adquisición se efectúe en un mismo contrato”*²³⁰ Para terminar debemos señalar que, conforme al art. 55.2 del RIRPF, la adquisición de plazas de garaje se asimila a la adquisición de vivienda habitual para un máximo de dos, admitiéndose su escrituración en un momento distinto al de la vivienda habitual así como tener distintas condiciones de financiación. En el supuesto del resto de los anexos- piscinas, zonas verdes o jardines...etc- no se establece, en principio, ningún tipo de limitación por lo que si el legislador estuviera pensando en aplicarla debería establecerla expresamente²³¹.

S.1.2. Supuestos asimilados al de adquisición de la vivienda habitual.

** S.1.2.a. Supuesto de construcción de la vivienda habitual.*

Conforme al artículo 55.1.1 del RIRPF la construcción se asimila a la adquisición de vivienda, tanto en el caso de que el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de la obra- convirtiéndose, por

plazas de garaje, se produzca en el mismo acto, aunque puede ser en documento distinto, entregándose todas en el mismo momento. Evidentemente, no podrá tener uso distinto al privativo del propio adquirente. En el caso expuesto en la consulta, al no encontrarse situado el garaje en el mismo edificio o complejo inmobiliario que la vivienda se entiende que su adquisición no da derecho a la deducción prevista en el artículo 69.1 de la Ley del Impuesto.

²²⁹ Supuesto que se plantea en la Consulta núm. V0688-05, de 25 de abril de 2005.

²³⁰ **LÓPEZ DIAZ, A.:** “Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual”, ob., cit., pág. 515.

²³¹ Como ha hecho, por ejemplo, en el caso del IVA, que establece la exención del artículo 20.1.22 aplicable a las segundas y ulteriores entregas de edificaciones incluidos los terrenos en los que se hallen enclavadas precisando en el caso de las viviendas unifamiliares que los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5000m².

tanto, en promotor de la vivienda- como cuando entregue cantidades a cuenta al promotor de la misma²³².

Como la normativa fiscal no concreta qué debe entenderse por construcción, cabe acudir necesariamente a la normativa sectorial, y mas en concreto, a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, de cuyo artículo 2 se desprende un concepto de construcción como proceso de la edificación, entendiendo por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, privado, y cuyo uso principal es, en ese caso concreto, residencial²³³. Obviamente, de entre las posibles edificaciones a las que alude esta norma, en este supuesto, nos interesan las de nueva construcción²³⁴.

La base de cálculo de la deducción en este caso se corresponde con el importe de la inversión efectivamente efectuada en el periodo impositivo²³⁵- y en la misma se computan, como en los casos anteriormente expuestos, hasta 9015 euros.

La aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual en este caso, que en definitiva supone la aplicación de la deducción mientras se realiza la edificación²³⁶, exige que las obras finalicen en un período máximo de cuatro años

²³² Consulta núm. 1126-01, de 7 de junio de 2001.

²³³ Idem. **BUENO MALUENDA, C.: La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, ob., cit., pág. 298.

²³⁴ Conforme a la Consulta num. 0468-1998, de 25 de marzo de 1998 se considera construcción tanto si se trata de una casa en ruinas como si se ha demolido o ha mantenido, exclusivamente, las fachadas externas, dando lugar ambos supuestos a la deducción.

²³⁵ Como ya mantuvimos con carácter general, la base máxima de esta deducción será de 9.015€ anuales y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios y demás gastos derivados de la misma. No cabría, sin embargo, considerar deducible el pago de la correspondiente sanción por infracción urbanística incoada durante la construcción de la vivienda (como pone de manifiesto la Consulta núm. 0888-01, de 9 de mayo de 2001) ni tampoco los gastos de desplazamiento y transporte necesarios para la construcción de la obra realizados en un vehículo prestado (Cfr. Consulta núm. 1442-01, de 11 de julio de 2001).

²³⁶ Se trata de una formula de anticipar la deducción por adquisición de vivienda que, en otro caso, no resultaría aplicable hasta que no fuera efectiva su adquisición.

desde que se inicia la inversión,²³⁷ momento en el que, lógicamente, podrá seguir deduciéndose las cantidades que en su caso correspondan por adquisición de vivienda habitual.

En el supuesto concreto de la autopromoción- es decir, cuando el contribuyente satisface directamente los gastos de ejecución de las obras²³⁸- el plazo comienza a computarse a juicio de la Administración desde la adquisición-adjudicación del solar²³⁹, lo cuál es discutible en cuanto que la construcción no tiene por qué necesariamente comenzar en ese mismo plazo²⁴⁰ por lo que, en determinados supuestos, la determinación del momento inicial debería establecerse en base a la fecha convenida en el contrato de inicio de obras, y en todo caso cuando se inicien de forma efectiva las mismas lo que podrá probarse, por ejemplo, por el plazo que figure en la correspondiente licencia de obras, etc.

En el caso de entregar cantidades a cuenta al promotor parece que lo mas adecuado sería ligar el comienzo del cómputo del plazo al momento en el que el contribuyente realice la primera entrega²⁴¹, preferible, desde luego, al momento en el que el promotor inicia la inversión que puede ser muy anterior. No obstante, la

²³⁷ Salvo las prórrogas que se establecen en el propio Reglamento y que se tratarán en el texto. Se computa de fecha a fecha, utilizando las reglas del Derecho administrativo, a falta de ninguna previsión legal al respecto lo que motiva que no tenga por qué coincidir con cuatro periodos impositivos. Asimismo, tampoco están previstas interrupciones.

²³⁸ En este caso el contribuyente es el promotor de la obra en cuanto que decide, impulsa, programa y financia las obras en un solar sobre el que tiene derecho a construir; este mismo contribuyente podrá ser el constructor de la obra o bien, contratar un constructor o empresario que ejecuta las obras por encargo de aquél y al que, normalmente, le unirá un contrato de arrendamiento de obra que le hace responsable de la terminación de la misma. Cualquiera de ambas posibilidades se diferencian del supuesto de construcción en el que el contribuyente se limita a adelantar cantidades al promotor de la obra que, según los casos, podrá ser una persona física, una sociedad, una cooperativa...etc.

²³⁹ Consultas núm. 0462-99, de 5 de abril de 1999 y 0636-01, de 26 de marzo de 2001.

²⁴⁰ De hecho, si se adquiere un solar para construir en él su vivienda habitual y no puede comenzar la construcción, y se ingresa la cantidad que tenía dispuesta al efecto en una cuenta vivienda pueden compatibilizarse ambas deducciones (Cfr. Consulta núm. 0509-00, de 9 de marzo de 2000).

²⁴¹ Cfr. Consulta núm. 1126-01, de 7 de junio de 2001.

Administración recientemente se ha decantado en este supuesto concreto por la fecha de la firma del contrato con el promotor²⁴².

Asimismo, el concepto de finalización de la obra tampoco es indiscutido en cuanto que puede tener sentido en la autopromoción²⁴³ pero no en el caso de entregas a cuenta al promotor en el que la finalización de la obra y la entrega efectiva de la vivienda no tienen por qué coincidir por lo que para mayor seguridad jurídica del contribuyente y para no responsabilizarle de retrasos que no le son imputables, lo que debe exigirse, en nuestra opinión, es que *“dentro del mencionado plazo se produzca la efectiva adquisición de la vivienda”*²⁴⁴.

Si se incumple este plazo se pierde el derecho a las deducciones practicadas y habrá que sumar a la cuota de la declaración del año que se incumpla el referido plazo las cantidades deducidas más los intereses de demora, lo que no obsta, para que el contribuyente, una vez ocupada la vivienda, incluso fuera de plazo, pueda aplicar la correspondiente deducción por adquisición de vivienda habitual.²⁴⁵

No obstante, si el incumplimiento del plazo de cuatro años es consecuencia de que el promotor se encuentre en una situación de concurso- supuesto mas que habitual en los últimos tiempos, desgraciadamente- este plazo queda automáticamente ampliado otros cuatro años.

En este caso, el contribuyente debe presentar en la declaración del año en que se produzca el incumplimiento los justificantes de sus inversiones y el documento justificativo de haberse producido la referida situación, salvo en el caso

²⁴² Cfr. Consulta núm. V0568-08, de 18 de marzo de 2008.

²⁴³ Y aún así no existe un criterio único en cuanto que, por ejemplo, en la Consulta núm. 0522-01, de 13 de marzo siempre que se pueda probar con cualquier medio admitido en Derecho y en su defecto la fecha de escritura de declaración de obra nueva. No obstante, en otros casos la Administración liga esta circunstancia al certificado de fin de las obras (Consulta núm. 0932-01, de 21 de mayo de 2001).

²⁴⁴ Cfr. **LÓPEZ DIAZ, A.:** “Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual”, ob., cit., pág. 509, y **BUENO MALUENDA, C.:** **La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, ob., cit., pág. 309.

²⁴⁵ Es lo que acaece en la Consulta, núm. 0520-04, de 4 de marzo de 2004.

de contribuyentes que no estén obligados a presentar declaración que no necesitan realizar ningún tipo de notificación a la Administración tributaria para la ampliación del plazo anteriormente señalado.

Además, y si por otras circunstancias excepcionales no imputables al contribuyente se paralizan las obras y se impide su finalización en el referido plazo de cuatro años, el contribuyente tiene la posibilidad de solicitar de la Administración la ampliación del plazo²⁴⁶. Esta solicitud se presenta en la Delegación o Administración de la Agencia Tributaria correspondiente al domicilio fiscal del declarante en los treinta días siguientes al incumplimiento del plazo. La solicitud se entenderá desestimada si no se resolviera en el plazo de tres meses, lo que supondría la pérdida del derecho a las deducciones practicadas y la devolución de las cantidades que correspondan junto con los intereses de demora en la cuota de la declaración del ejercicio en que se ha producido el incumplimiento. La solicitud se motivará con las causas del incumplimiento y se solicitará el tiempo que se considera necesario para concluir la construcción, que no podrá ser superior a cuatro años. Obviamente, la resolución administrativa, si la hubiera, no tiene que seguir estrictamente lo solicitado por el contribuyente.

Para terminar conviene aclarar que en el caso de construcción de anexos- cuestión que ya ha sido tratada en el supuesto de adquisición de la vivienda- el legislador ha previsto expresamente, dada la similitud de los supuestos inversores, que si se cumplen los requisitos exigibles reglamentariamente debería también formar parte de la deducción.

** S.1.2.b. Supuesto de ampliación de la vivienda habitual.*

La ampliación de la vivienda se asimila reglamentariamente en el artículo 55.1.1. a su adquisición cuando se produzca un aumento de superficie habitable que se producirá bien mediante el cerramiento de una parte descubierta o bien mediante cualquier otro medio de forma permanente y durante todas las épocas del año.

²⁴⁶ Debe ser el propio contribuyente el que presente la solicitud y no, por ejemplo, la Cooperativa (Cfr. Consulta núm. 1946-00, de 31 de octubre de 2000).

Con independencia de la forma en la que se manifieste la ampliación-cerramiento de superficie habitable²⁴⁷, construcción de nueva superficie habitable-elevación de una planta- o anexión de elementos para el mismo fin - por ejemplo, una vivienda contigua que pase a formar parte de la vivienda habitual²⁴⁸- con la misma ha de conseguirse el aumento de la superficie habitable de la propia vivienda²⁴⁹, excluyéndose, por tanto, la ampliación por anexos²⁵⁰. Parece razonable exigir que de la ampliación resulte una misma unidad física para que el concepto de ampliación no se desdibuje y pierda su naturaleza²⁵¹.

Especialmente relevante en estos casos, de cara a la aplicación de la deducción, es que la ampliación y su coste se prueben fehacientemente con los medios de prueba admitidos en derecho lo que, por ejemplo, ha dado lugar a que no considerándose suficiente el simple hecho de aportar, como medio de prueba, una escritura de ampliación de la vivienda, donde se recoja la ampliación y su valor²⁵².

²⁴⁷ Siempre y cuando dicho cerramiento suponga un aumento de la superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta de forma permanente y durante todas las épocas del año (Cfr. Consulta núm. 0733-00, de 29 de marzo de 2003). Serían ejemplo de ello, cerramiento de terrazas o patios que para ser objeto de deducción habrán de estar amparados por la legalidad urbanística.

²⁴⁸ Conforme al criterio evacuado en la Consulta núm. 0655-02, de 6 de mayo de 2002, dentro del concepto de ampliación debe entenderse comprendida tanto la adquisición de una vivienda contigua como de una vivienda situada en un nivel inmediatamente superior o inferior, con el fin de unirla a la vivienda habitual y aumentar la superficie habitable de la misma. Para ello es necesario unir interiormente ambas viviendas (Vid. también, porque plantea un caso curioso en el que cada cónyuge es titular de una vivienda, estando una encima de la otra, la Consulta núm.1383-03, de 23 de septiembre de 2003). Sin embargo, no se admite la existencia de la ampliación en la Consulta núm. 0655-02, de de 6 de mayo de 2002 porque la nueva vivienda adquirida es en diagonal a la previa sin que exista la posibilidad de comunicar interiormente ambas viviendas.

²⁴⁹ Si se amplía la vivienda habitual con posterioridad a la adquisición de la vivienda contigua, independientemente del tiempo transcurrido desde dicha adquisición, sólo cabría practicar deducción sobre las cantidades satisfechas a partir del momento en que, finalizadas las obras de comunicación interior, se utilice efectivamente dicha vivienda (Cfr. Consulta núm. 1534-02, de 10 de octubre de 2002).

²⁵⁰ En el supuesto planteado de construcción de una piscina (anexo) con posterioridad a la construcción de la vivienda habitual la Administración considera q no puede considerarse adquisición de vivienda habitual, circunstancia que impide la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual (Cfr. Consulta, núm. 2564-97,16 de diciembre de 1997).

²⁵¹ No obstante, algún autor interpreta este requisito de forma mucho mas flexible (Cfr. **LÓPEZ DIAZ, A.:** "Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual", ob., cit., pág. 512), aunque es de nuestra misma opinión **BUENO MALUENDA, C.:** **La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, ob., cit., pág. 318.

La base de la deducción coincide con la del supuesto anterior, aplicándose el mismo límite. Además debemos señalar que podrá deducirse en los ejercicios en los que se lleven a cabo las obras de ampliación²⁵³.

S.2. Supuesto de rehabilitación de la vivienda habitual.

El segundo gran supuesto de inversión que se presenta diferenciado de la adquisición²⁵⁴, como ya dijimos, lo constituyen las obras de rehabilitación que puedan realizarse en la vivienda habitual²⁵⁵ que gozan de una deducción, como en los dos casos anteriores, del 15% de las cantidades invertidas, con el mismo límite de 9.015€.

Conforme a lo previsto en el artículo 55.1.5 del RIRPF- que desde 1 de enero de 2008 se adecua a lo previsto en la LIVA²⁵⁶- se consideran de rehabilitación las obras que se efectúan en la vivienda habitual propiedad del contribuyente²⁵⁷ y que cumplan cualquiera de los requisitos siguientes (que en realidad mas que requisitos son tipos de rehabilitación):

²⁵² Cfr. el supuesto planteado en la relativo a una ampliación derivada del arreglo de la bajo cubierta de la que no se puede aportar factura y se pretende utilizar como prueba la escritura donde aparece recogida la ampliación. (Consulta núm. 1215-03, de 8 de septiembre de 2003).

²⁵³ Cfr. Consulta núm. V0128-05, de 2 de febrero de 2005.

²⁵⁴ Como señala **BUENO MALUENDA** la autonomía se ve reflejada, por ejemplo, en la regulación de la exención por reinversión en la que, para aplicar la exención el Reglamento debe incluir expresamente los supuestos de reinversión (ob., cit., pág. 320).

²⁵⁵ Resulta requisito imprescindible que se tenga el pleno dominio de la vivienda, y no es suficiente con que se resida habitualmente en la misma como lo sería el caso del hijo que vive con sus padres recayendo en estos la propiedad. En este caso concreto, y en tanto no adquiera la propiedad de la vivienda no podrán ser objeto de deducción por parte del hijo las obras que, de ser consideradas de rehabilitación conforme al artículo 54.5 del RIRPF, pudiera en ella realizar (Cfr. Consulta núm. V1153-05, de 16 de junio de 2005).

²⁵⁶ Real Decreto 2/2008, de 21 de abril, de Impulso de la Actividad Económica introduce en el art. 5 un nuevo concepto de rehabilitación en la LIVA (artículo 20.22).

²⁵⁷ Para poder practicar esta deducción la Administración exige que el inversor sea el propietario de la vivienda, por lo que no cabría la aplicación de la deducción por rehabilitación a quien solo tiene cedido el uso de la vivienda, no siendo suya la propiedad.(Cfr. Consulta núm.1763-97, de 1 de agosto de 1997).

.- Que se califiquen o se declaren de actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos 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 vivienda²⁵⁸.

En este caso, las actuaciones protegibles en materia de rehabilitación serán las que diseñe el plan de vivienda estatal si bien en cada caso concreto habrá que analizarse las que encajen y sean acordes con la finalidad que persigue la deducción.

.- Que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas,²⁵⁹ siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25% del precio de adquisición si se hubiera adquirido durante los dos años anteriores a la rehabilitación²⁶⁰ o, en otro caso, el valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de su rehabilitación o exceda del 25% del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición²⁶¹ o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo²⁶².

²⁵⁸ Obviamente es necesario actualizar la referencia a planes posteriores, concretamente al de 2009-2012.

²⁵⁹ Cfr. Consulta núm. 1016-00, de 28 de abril de 2000, en la que además de la fachada, claramente mencionada en el RIRPF, se acometen obras que afectan a la caja de escalera y al ascenso, dando todas ellas, conforme al criterio evacuado por la Administración, derecho a la deducción.

²⁶⁰ El Real Decreto Ley 2/2008, ya mencionado, aclara este punto precisando que los dos años anteriores lo son respecto al inicio de las obras de rehabilitación. Si la adquisición se ha efectuado en ese plazo, se atiende al plazo de adquisición y, en otro caso, al valor de edificación.

²⁶¹ Entendemos que habrá de calcularse como en el caso de adquisición de vivienda.

²⁶² Afirma **FALCÓN Y TELLA** que “una cosa es que la exención se extienda al terreno y, otra muy distinta que por valor de edificación debiera entenderse la suma de dicho valor y el del terreno, lo que carece de toda lógica. Pues en efecto no tiene ningún sentido que si se hace una obra de 25 en una edificación de 60 con una parcela de 39, esa obra se considere de rehabilitación, mientras que si la parcela tiene 40 deje de ser así” (Cfr. **FALCÓN Y TELLA; R.:** “El Real Decreto Ley 2/2008, de 21 de abril (y III): rehabilitación de edificaciones”, Quincena Fiscal, núm. 12, 2008, pág. 7).

En este segundo supuesto se añade un requisito cuantitativo consistente en la necesidad de que el coste global de las obras de rehabilitación alcancen un determinado coste. No estaría de más que se definiera el concepto de coste global de las obras de rehabilitación sobre el que se aplica el porcentaje para evitar problemas mayores y posibles discrepancias entre el contribuyente y la Administración tributaria.

Para terminar conviene señalar que, al contrario que ocurre en otros supuestos en los que la realización de las obras se somete a un plazo temporal²⁶³, aquí éste último no existe por lo que será el límite cuantitativo el que condicione la aplicación de la deducción.

S.3. *Supuesto de adecuación de la vivienda habitual por causa de discapacidad.*

Otro de los tipos de deducción por inversión, de marcado carácter social, es la relativa a la inversión en vivienda habitual²⁶⁴ para aquellos contribuyentes discapacitados que realicen obras e instalaciones de adecuación en la vivienda que impliquen una reforma interior.

Tanto peso tiene el carácter social de protección consistente en la situaciones de discapacidad que nos planteamos si no hubiera sido mas oportuno regularla como una deducción distinta. No obstante, el legislador no ha considerado esta opción por lo que, sistemáticamente, y teniendo en cuenta las normas vigentes, hay que analizarla en este punto.

Conforme al artículo 68.1.4 de la LIRPF *"...podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes que efectúen obras e instalaciones*

²⁶³ Para algún autor el establecimiento del plazo temporal, al igual que ocurre con los supuestos de construcción, sería deseable (Cfr. **LÓPEZ DIAZ, A.:** "Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual", ob., cit., pág. 517).

²⁶⁴ En ningún caso la deducción resulta aplicable en segundas residencias (Vid. Consulta núm. V 2232-05. de 2 de noviembre de 2005).

de adecuación a la misma, incluidos elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública...”.

Conforme al artículo 57 del RIRPF²⁶⁵ se incluyen dentro de esta deducción tanto las obras de adecuación internas de la vivienda como las realizadas sobre los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como ascensores, escaleras, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico²⁶⁶. También encajan dentro de este supuesto así como las obras necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar las barreras de comunicación sensorial o para la promoción de su seguridad²⁶⁷, con las siguientes puntualizaciones en todos los casos:

.- Las obras e instalaciones de adecuación deben ser certificadas por la Administración competente como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad. La acreditación se lleva a cabo por el IMSERSO o el órgano correspondiente de la Comunidad Autónoma y deberá contener tanto el grado de

²⁶⁵ “A efectos de la deducción prevista en el artículo 68.1.4 de la Ley del Impuesto, se entiende por obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad aquéllas que impliquen una reforma del interior de la misma, así como las de modificación de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad”.

²⁶⁶ Como vemos, y es del todo punto lógico, se trata de elementos que sirven para conectar la vivienda del discapacitado con la vía pública. La redacción del precepto reglamentario transcrita en la nota anterior, es coincidente con el artículo 1. 2 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad (BOE del 31 de mayo), que tiene por objeto, de acuerdo con la función social que ha de cumplir la propiedad, hacer efectivo a las personas minusválidas el derecho de los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, de conformidad con los artículos 47 y 49 de la Constitución Española y, en consecuencia, con lo establecido en la Ley 13/1982, de 7 de abril, de Integración Social de los Minusválidos.

De esta forma prevé en el artículo 1.2 que “las obras de adecuación de fincas urbanas ocupadas por personas minusválidas que impliquen reformas en su interior, si están destinadas a usos distintos del de la vivienda, o modificación de elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la instalación de dispositivos electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, se realizarán de acuerdo con lo prevenido en la presente Ley”

²⁶⁷ A este respecto, la norma fiscal ha sido mucho mas concreta que la Ley 15/1995, como puede comprobarse en las dos notas anteriores.

minusvalía- que no debe ser uno determinado a los efectos de aplicación de la deducción- como la necesidad de las obras de adecuación.

El hecho de que no se exija un mínimo grado de minusvalía vuelca todo el peso de la deducción en la acreditación de la necesidad de la adecuación de la vivienda habitual, lo que nos hace pronunciarnos sobre la conveniencia de que esta deducción se aplique también a colectivos como la Tercera Edad, que pese a que pueden no tener la condición de discapacitados, pueden demandar obras de adecuación de su vivienda a sus condiciones físicas²⁶⁸.

- El derecho a la deducción por las obras e instalaciones de adecuación en la vivienda habitual del contribuyente se genera por razón de la discapacidad del propio contribuyente o de su cónyuge²⁶⁹ o un pariente en línea directa²⁷⁰ o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él²⁷¹. La vivienda debe ser ocupada por cualquiera de las personas mencionadas a título

²⁶⁸ En la línea establecida por el artículo 1.3 de la Ley 15/1995, de 30 de mayo, ya mencionada, que establece que *“los derechos que esta Ley reconoce a las personas con minusvalía física podrán ejercitarse por los mayores de setenta años sin que sea necesario que acrediten su discapacidad con certificado de minusvalía.”*

²⁶⁹ Se plantearían problemas con el principio de igualdad tributaria en cuanto que el impuesto sigue ignorando a las parejas de hecho (Vid. **MATA SIERRA, M. T.: El principio de igualdad tributaria**, Editorial Aranzadi, Pamplona, 2009, pág. 101. nota, 145), lo que no hace por ejemplo, el artículo 2.2. de la Ley 15/1995, ya mencionada al señalar que *“a los efectos de esta Ley se considera usuario al cónyuge, a la persona que conviva con el titular de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, y a los familiares que con él convivan”*.

²⁷⁰ Supuesto de hijo con minusvalía severa (Consulta núm. 2517-03, de 29 de diciembre de 2003).

²⁷¹ En el caso de un contribuyente que plantea la posibilidad de aplicarse la deducción por su suegra que tiene una minusvalía del 83% la Administración le contesta en la consulta núm. 2316-01, de 27 de diciembre de 2001 que:

- La deducción por inversión en vivienda por las obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual operaría –cumpliéndose los requisitos señalados- si se tributase por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, bajo la modalidad de declaración conjunta.

- En el caso de declaraciones individuales, sólo podría beneficiarse la mujer del consultante. A tal efecto, habrá de estarse para tener derecho a tal deducción a las normas sobre la titularidad jurídica de los bienes objeto de la inversión, a fin de determinar si le corresponde el beneficio fiscal, y en su caso, la cuantía del mismo, con independencia del estado civil, del régimen económico matrimonial, y de cómo se instrumente la financiación.

No obstante, en la Consulta núm. 0182-00, de 8 de febrero de 2000, se establece que si se cumplen los requisitos de certificación, convivencia y relación patrimonial con el inmueble en cuestión, resulta indiferente que, ahora en el caso de un hijo discapacitado, éste sea mayor o menor de edad, o que tenga o no rentas propias.

de propietario, usufructuario, arrendatario o subarrendatario, excluyéndose de aplicación de la deducción los meros usuarios²⁷².

.- Cuando se trata de obras de modificación de los elementos comunes del edificio que sirven de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, así como las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirven para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad, pueden aplicar esta deducción tanto el contribuyente señalado en el párrafo anterior, como los contribuyentes que sean copropietarios del inmueble en el que se encuentre la vivienda.

Por último, la base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada para la adquisición de vivienda habitual²⁷³, es de 12.020€ anuales y el porcentaje de deducción es del 20% sobre las cantidades invertidas por este concepto.

1.1.B.3.II. Cuantía de la deducción

Conforme a lo que hemos expuesto con anterioridad, desde 2001, la deducción por inversión en vivienda habitual se articula en dos tramos, uno estatal y otro autonómico que, respectivamente, dan derecho a deducción en la cuota líquida estatal y en la cuota líquida autonómica. Recientemente, la aprobación del nuevo modelo de financiación autonómica obliga al ajuste de los porcentajes.

La base de la deducción se compone genéricamente de las cuantías invertidas a lo largo del periodo impositivo en la adquisición o rehabilitación (así

²⁷² Cfr. **CUATRECASAS: Comentarios al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre la Renta de no Residentes**, ob., cit., pág. 1145.

²⁷³ La compatibilidad entre esta deducción y el resto de las deducciones por inversión en vivienda- incluso por cuenta vivienda- es total, como no puede ser de otra forma en cuanto que obedece a distinta finalidad, como ya hemos dicho, a la protección de contribuyentes con discapacidad.

como en la ampliación, construcción y obras de adecuación)²⁷⁴ junto con los gastos asumidos por el adquirente²⁷⁵; en el caso de financiación ajena se suman la amortización de capital e intereses así como los gastos que se originen por los instrumentos de cobertura del riesgo en los préstamos hipotecarios de interés variable²⁷⁶ y otros posibles gastos derivados de la financiación ajena²⁷⁷. La cuantía se fija, con carácter general en 9015€ anuales²⁷⁸, con la excepción del supuesto de las obras que se realicen por adecuación de la vivienda en los casos de minusvalía que será de 12.020€ anuales. Sobre el mismo se aplica un porcentaje del 10,05 en el tramo estatal y del 4,95 en el autonómico²⁷⁹, con carácter general. En el caso

²⁷⁴ En todo caso ha de tratarse de cantidades efectivamente satisfechas por el contribuyente en el ejercicio (Cfr. **LÓPEZ DIAZ, A.:** "Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual", ob., cit., pág. 518).

²⁷⁵ Los requisitos exigibles a estos gastos para su deducibilidad son: primero, que han de ser gastos cuyo origen se encuentra en la inversión realizada en la vivienda habitual (notaria, registro, gestión inmobiliaria, abogados, impuestos sobre transmisiones o plusvalías, intereses y demás gastos de financiación como tasación, comisión de estudio, comisión de apertura, comisión de cancelación anticipada, los originados por avales siendo mas dudoso el caso de desplazamientos, seguros de incendios y nunca desde luego los derivados de sanciones por infracciones urbanísticas , transportes, guardamuebles,...etc., o seguros, por ejemplo que cubran los posibles vicios ocultos (Consulta núm. V0330-04 de 29 de noviembre de 2004); y, en segundo lugar, que hayan corrido de cuenta del adquirente que realiza la inversión en la vivienda (Cfr. **BUENO MALUENDA, C.:** La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ob., cit., págs. 360 a 363).

²⁷⁶ El artículo 19 del Real Decreto-Ley 2/2003, de 25 de abril de Medidas de Reforma Financiera como cautela a la inestable coyuntura económica, estableció que "Las entidades de crédito informarán a sus deudores hipotecarios con los que hayan suscrito préstamos a tipo de interés variable, sobre los instrumentos de cobertura del riesgo de incremento del tipo de interés que tengan disponibles. La contratación de la citada cobertura no supondrá la modificación del contrato de préstamo hipotecario original.

2. Las entidades a que se refiere el apartado anterior ofrecerán a quienes soliciten préstamos hipotecarios a tipo de interés variable al menos un instrumento de cobertura del riesgo de incremento del tipo de interés (...)

3. El coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés a que se refiere el presente artículo se entenderá incluido en la base máxima de la deducción a que se refiere el segundo párrafo de la letra a del número 1 del apartado 1 del artículo 55 de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas." (Cfr. a este respecto, la Consulta núm. V0258-04, de 8 de noviembre de 2004).

²⁷⁷ La referencia a la base la encontramos en el art. 68.1.1 de la LIRPF artículo ya transcrito en nota anterior.

²⁷⁸ Los límites están referidos al periodo impositivo que coincide con el año natural por lo que en el caso de periodos impositivos inferiores al año natural habrán de prorratearse.

²⁷⁹ Conforme al artículo 78 de la LIRPF en la actual redacción de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, señala «Artículo 78. Tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual.

específico de adecuación por minusvalía los porcentajes se elevan, respectivamente, al 13,3% y al 6,6%, y no está de más recordar que resultan compatibles por lo que, en estos casos, la base puede llegar a alcanzar la cifra de 21.035€.

Y partiendo de lo anterior el tema de mayor interés en este ámbito, sin lugar a dudas, es la posibilidad de la que disponen las Comunidades Autónomas, conforme a sus competencias normativas, de regular el porcentaje de deducción autonómico de forma que si bien hasta la fecha podían variar este porcentaje- aumentándolo o disminuyéndolo- hasta el 50% del tipo general establecido en la Ley del impuesto²⁸⁰ (es decir, el margen oscilaba entre el 2,475% y el 7,425%) a partir de ahora pueden asumir variación sin ningún tipo de límite.

Así el artículo 46.1 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el Sistema de Financiación de las Comunidades Autónomas de Régimen

1. El tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual regulada en el artículo 68.1 de esta Ley será el resultado de aplicar a la base de la deducción, de acuerdo con los requisitos y circunstancias previstas en el mismo, los porcentajes que, conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2009, por el que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma.

2. Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado los porcentajes a que se refiere el apartado anterior, serán de aplicación los siguientes:

a) Con carácter general el 7,5 por ciento.

b) Cuando se trate de obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad a que se refiere el número 4.º del artículo 68.1 de esta Ley, el porcentaje será el 10 por ciento.»El tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual regulada en el artículo 68.1 de esta Ley será el resultado de aplicar a la base de la deducción, de acuerdo con los requisitos y circunstancias previstas en el mismo, los porcentajes que, conforme a lo dispuesto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Medidas Fiscales y Administrativas del nuevo Sistema de Financiación de las Comunidades Autónomas de Régimen Común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma.

2. Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado los porcentajes a que se refiere el apartado anterior, serán de aplicación los siguientes:

a. Con carácter general el 4,95 %.

b. Cuando se trate de obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad a que se refiere el número 4 del artículo 68.1 de esta Ley, el porcentaje será el 6,6 %”.

²⁸⁰ En el primero de los casos, si lo aumentaban, les suponía, en cuanto que aumentaban el beneficio fiscal aplicable, una pérdida de ingresos efectivos por el IRPF; en el segundo caso, si optaban por la disminución del porcentaje de deducción, les suponía claramente unos mayores ingresos por tal concepto.

Común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se Modifican Determinadas Normas Tributarias ²⁸¹ elimina el límite mencionado de forma que las Comunidades Autónomas podrán, a partir de ahora, aumentar o disminuir ese margen sin ningún tipo de cortapisas. Esta norma, también ha cambiado el margen de cesión en lo que se refiere al tramo autonómico del impuesto lo que, obviamente, tiene directas consecuencias en la cuantía que por esta deducción obtienen las Comunidades Autónomas.

Con independencia de que en el lugar oportuno de este trabajo analizaremos las normas que han aprobado las Comunidades Autónomas en relación con la deducción por inversión de vivienda habitual, sí debemos señalar aquí que la previsión de que a partir del año 2011 desaparezca la deducción por inversión en vivienda habitual del ámbito del impuesto estatal salvo para rentas inferiores a los 24.000€, no tiene por qué suponer que la misma desaparezca en el ámbito autonómico en cuanto que estos Entes territoriales tienen plena capacidad normativa para regularla si lo consideran pertinente- por ejemplo, para reactivar algún sector económico, como el inmobiliario, al menos en lo que respecta a su tramo de cuota, con el añadido de que, mientras hasta la fecha existían ciertas limitaciones a su posible actuación, a partir de ahora, éstas últimas han desaparecido.

Cierto es que habrían de evitarse situaciones indeseables, en cuanto que la permanencia o no de la deducción ha de obedecer no razones meramente políticas, sino a motivos perfectamente explicables a los ciudadanos y que tengan

²⁸¹ BOE de 19 de diciembre de 2009, que implica que la redacción del artículo mencionado en la nota anterior quede como sigue: «Artículo 78. *Tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual.*

1. *El tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual regulada en el artículo 68.1 de esta Ley será el resultado de aplicar a la base de la deducción, de acuerdo con los requisitos y circunstancias previstas en el mismo, los porcentajes que, conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2009, por el que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma.*

2. *Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado los porcentajes a que se refiere el apartado anterior, serán de aplicación los siguientes:*

a) *Con carácter general el 7,5 por ciento.*

b) *Cuando se trate de obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad a que se refiere el número 4.º del artículo 68.1 de esta Ley, el porcentaje será el 10 por ciento”*

correspondiente respaldo normativo y constitucional como cualquier otro beneficio fiscal. Eso si, el indiscutible arraigo de la deducción, de la que hemos dado buena cuenta en la primera parte de este estudio, no es razón suficiente que justifique su permanencia.

En este sentido, pugnan las opiniones de que este tipo de beneficio fiscal favorece a promotores y propietarios provocando la subida de precios de la vivienda, frente a quienes las consideran una medida de apoyo tanto a los adquirentes- facilitándoles el acceso a la propiedad- como a un sector económico, el inmobiliario, en franca recesión. En cualquier caso, coincidimos en que la medida propuesta por el Gobierno de la Nación de eliminar la deducción se hubiera asumido mas fácilmente en épocas de bonanza ²⁸².

Habrà que estar atentos a las variaciones que a todas luces se producirán derivadas de la reciente aprobación del nuevo modelo de financiación autonómica, que modifica tanto el porcentaje de cesión del impuesto a las Comunidades Autónomas (lo que, lógicamente, afectará a la deducción) como la cuantía de financiación disponible para cada uno de estos Entes territoriales.

A ello hay que unir que, tanto las recientes reformas- como lo ha sido la introducción de la deducción por alquiler o el régimen de beneficios fiscales aplicables a los arrendadores- como las distintas reformas previstas en la normativa estatal- en concreto, en el Proyecto de Ley de Economía Sostenible- pretenden mejorar ambos beneficios fiscales para los arrendadores de viviendas y establecer una nueva deducción por obras en la vivienda habitual, lo que no redundarán precisamente en que los Entes territoriales dispongan de mas recursos por este impuesto, sino al contrario.

En esta línea, resultará difícilmente defendible optar por modelos de beneficios e incentivos fiscales en una época de escasez de recursos, por lo que serán las prioridades que marquen cada uno de los Gobiernos, estatal y regional, los que determinarán la utilización o no de la deducción que, en los presupuestos del presente año 2009, se fija en una cuantía cercana a los 4.300 millones de euros.

²⁸² PELLICER, LL.: "Su desgravación es para el promotor", *Cinco días*, 27-05-2009.

En cualquier caso, hay motivos sobrados para que este tema deba ser objeto de una clarísima reflexión.

C.D.1. La aplicación de la deducción en el caso de haberla disfrutado previamente.

Cuando se adquiere una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por otra u otras viviendas que también tuvieron la consideración de viviendas habituales anteriormente, constituirá la base de la deducción de la nueva vivienda habitual la diferencia entre el valor de adquisición de la nueva y el valor de adquisición de la anterior o anteriores en la medida en que hayan sido objeto de deducción, es decir, habrá que restar del valor de la nueva la base sobre la que se giró la deducción del 15% de la anterior o anteriores y no la deducción en sí practicada²⁸³.

Para deducir la nueva vivienda habitual habría que esperar a superar las cantidades que en su día dieron derecho a deducción, es decir, no se podría deducir por vivienda habitual en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida que hubiesen sido objeto de deducción²⁸⁴.

²⁸³ Conforme a lo previsto en el artículo 68.2 de la LIRPF “*Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.*”

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión”

²⁸⁴ Respecto a la evolución normativa de esta medida así como el análisis de la incompatibilidad entre la exención por reinversión y la deducción por inversión en vivienda remitimos y los distintos supuestos que pueden producirse a **BUENO MALUENDA, C.: La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, ob., cit., págs. 367 a 389.

1.1.B.3.III. Pérdida del derecho a deducir.

Las consecuencias de la pérdida del derecho a deducir se regulan en el artículo 59 del RIRPF²⁸⁵ con carácter general para todas las deducciones y en lo que se refiere a las cuentas viviendas, de forma particular en el artículo 56.2²⁸⁶ de la misma norma.

²⁸⁵ **Artículo 59.** Pérdida del derecho a deducir.

“1. Cuando, en períodos 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, regulada en el apartado 1 del artículo 68 de la Ley del Impuesto, se añadirá a la cuota líquida estatal la totalidad de las deducciones indebidamente practicadas.*
- b. Cuando se trate de las deducciones previstas en los apartados 2, 3, 5 y 6 del artículo 68 de la Ley del Impuesto, se añadirá a la cuota líquida estatal el 67 % de las deducciones indebidamente practicadas y a la cuota líquida autonómica o complementaria el 33 % restante.*
- c. Cuando se trate de deducciones establecidas por la Comunidad Autónoma en el ejercicio de las competencias normativas previstas en el artículo 38.1 de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, y del tramo autonómico o complementario de la deducción por inversión en vivienda habitual regulado en el artículo 78 de la Ley del Impuesto, se añadirá a la cuota líquida autonómica o complementaria la totalidad de las deducciones indebidamente practicadas”.*

²⁸⁶ Art. 56 2 del RIRPF

“2. Se perderá el derecho a la deducción:

- a. Cuando el contribuyente disponga de cantidades depositadas en la cuenta vivienda para fines diferentes de la primera adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual. En caso de disposición parcial se entenderá que las cantidades dispuestas son las primeras depositadas.*
- b. Cuando transcurran cuatro años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya adquirido o rehabilitado la vivienda.*
- c. Cuando la posterior adquisición o rehabilitación de la vivienda no cumpla las condiciones que determinan el derecho a la deducción por ese concepto”.*

En todo caso, ya sea una pérdida total o parcial del derecho a la deducción, la consecuencia última será que el contribuyente habrá que regularizar su situación ante la Hacienda pública²⁸⁷.

1.1.B.3.IV. La compensación fiscal.

El sistema de compensación obedece a la voluntad del legislador de no perjudicar al contribuyente que adquirió el derecho a la deducción estando en vigor una normativa fiscal que le resultaba mas favorable²⁸⁸.

No está de mas recordar que no es un acto debido por parte del legislador en cuanto que los beneficios fiscales no se convierten en “derechos adquiridos” para los contribuyentes y solo tienen vigencia y son exigibles por los mismos, mientras la norma que los aprueba esté en vigor, y no con posterioridad. Son otras las razones que empujan al legislador a utilizar este tipo de medidas beneficiosas.

En este sentido resulta obligatorio calcular cuál hubiera sido el beneficio que obtendría el contribuyente de seguir vigente la norma anterior, frente al que le corresponde en la legislación actual. La compensación fiscal consistirá en la diferencia entre ambos importes.

²⁸⁷ Lo que no obsta para que, una vez regularizada su situación con la Hacienda pública pueda volver a practicarse la correspondiente deducción (Vid. a tal respecto la Consulta núm. V0068-05 de 26 de enero de 2005).

²⁸⁸ Se trata de una medida que aparece contenida en la LIRPF de 1998 derivada del concepto de inversión protegida que subyace tras la deducción por inversión en vivienda como medida claramente incentivadora y que así se ha trasladado a la actual Ley de Renta de 2006, que algunos autores han calificado de atípica en cuanto mantiene la aplicación del régimen derogado en una aplicación ultraactiva de la norma (Vid. **GIMÉNEZ VALLEDOR, L.:** “Rentas inmobiliarias y deducciones por adquisición de vivienda habitual” en AAVV. FERNÁNDEZ HERRERO, F, (Dir): **Reflexiones en torno al nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.** Editorial Civitas, Madrid, 1999, pág. 165).

La Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010²⁸⁹- siguiendo el tenor de las Leyes de Presupuestos anteriores- ha determinado el procedimiento y las condiciones para la percepción de compensaciones fiscales en 2009 en el supuesto de que los contribuyentes hubieran adquirido su vivienda habitual antes del 20 de enero de 2006, y que la aplicación del nuevo régimen fiscal en vigor desde el 1 de enero de 2007 sea menos favorable que el establecido en la anterior Ley del

²⁸⁹ La Disposición Transitoria Quinta de la Ley de Presupuestos Generales de 2010 contiene la Compensación fiscal por deducción en adquisición de vivienda habitual en 2009, señalando al mismo tenor:

“Uno. Tendrán derecho a la deducción regulada en esta disposición los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 20 de enero de 2006 utilizando financiación ajena y puedan aplicar en 2009 la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en el artículo 68.1 de 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, al constituir su residencia habitual.

Dos. La cuantía de esta deducción será la suma de las deducciones correspondientes a la parte estatal y al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual, calculadas con arreglo a lo dispuesto en los apartados siguientes.

Tres. La deducción correspondiente a la parte estatal de la deducción por inversión en vivienda habitual será la diferencia positiva entre el importe del incentivo teórico que hubiera correspondido al contribuyente de mantenerse la normativa vigente a 31 de diciembre de 2006 y la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en el artículo 68.1 de la Ley del Impuesto que proceda para 2009.

El importe del incentivo teórico será el resultado de aplicar a las cantidades invertidas en 2009 en la adquisición de la vivienda habitual los porcentajes de deducción previstos en el artículo 69.1.1º.b) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, en su normativa vigente a 31 de diciembre de 2006.

Cuatro. La deducción correspondiente al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual será la diferencia positiva entre el importe del incentivo teórico que hubiera correspondido al contribuyente de mantenerse la normativa vigente a 31 de diciembre de 2006 y el tramo autonómico de deducción por inversión en vivienda que proceda para 2009. El importe del incentivo teórico será el resultado de aplicar a las cantidades invertidas en 2009 en la adquisición de la vivienda habitual los porcentajes de deducción previstos en el artículo 79 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para la correspondiente Comunidad Autónoma, en su normativa vigente a 31 de diciembre de 2006. A estos efectos, el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda no podrá ser inferior al que resultaría de aplicar el porcentaje de deducción previsto en el artículo 79 del texto refundido de la Ley del Impuesto para los supuestos de no utilización de financiación ajena en esa Comunidad Autónoma, en su normativa vigente a 31 de diciembre de 2006.

Cinco. Se entenderá que el contribuyente ha adquirido su vivienda habitual utilizando financiación ajena cuando cumpla los requisitos establecidos en el artículo 55 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, según redacción vigente a 31 de diciembre de 2006.

Seis. La cuantía de la deducción así calculada se restará de la cuota líquida total, después de la deducción por doble imposición internacional a que se refiere el artículo 80 de la Ley 35/2006”.

IRPF (en vigor hasta el 31 de diciembre de 2006) como consecuencia de la supresión de los porcentajes incrementados por utilización de financiación ajena.

Esta compensación se aplica bajo los siguientes parámetros:

.- Tienen derecho a la deducción por compensación fiscal los contribuyentes que hayan adquirido su vivienda habitual²⁹⁰ antes del 20 de enero de 2006 utilizando financiación ajena y puedan aplicar en 2009 la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en la Ley del IRPF, al constituir su residencia habitual.

.- La cuantía de esta deducción es la suma de las deducciones correspondientes a la parte estatal mas el correspondiente tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual.

.- La deducción correspondiente a la deducción por inversión en vivienda habitual es la diferencia positiva entre el importe del incentivo teórico que hubiera correspondido al contribuyente de mantenerse la normativa vigente a 31 de diciembre de 2006 y la deducción por inversión en vivienda habitual (esto es, el 15% de las cantidades satisfechas en el ejercicio con el límite de base de deducción de 9.015€, que procede para 2009).

.- El referido importe del incentivo teórico es el resultado de aplicar a las cantidades invertidas en 2009 en la adquisición de la vivienda habitual los porcentajes de deducción incrementados previstos en la anterior Ley del IRPF, en su normativa vigente a 31 de diciembre de 2006. La deducción se aplica sobre la cantidad total pagada durante el año, es decir, sobre el total abonado en concepto de amortización del capital tomado en préstamo y de los intereses del mismo. Para ello se aplican los porcentajes de deducción que correspondan:

— Durante los 2 primeros años siguientes a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, la deducción es el 25% para los primeros 4.507,59€ y el 15% para el resto de la cantidad invertida hasta el límite de 9.015,18€.

²⁹⁰ Coincidimos con **BUENO MALUENDA** en que el ámbito de la compensación es mas amplio que la mera adquisición, abarcando supuestos asimilados, rehabilitación y obras de adecuación por minusvalía (Cfr., ob., cit., pág. 419).

— Transcurridos los 2 primeros años desde la adquisición o rehabilitación, la deducción se reduce a un 20% para los primeros 4.507,59€ y se mantiene en el 15% para el resto de la cantidad invertida con el mismo límite de 9.015,18€.

Se entiende que el contribuyente ha adquirido su vivienda habitual utilizando financiación ajena cuando cumpla los requisitos establecidos en el artículo 55 del Reglamento del IRPF, aprobado por el Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, según redacción vigente a 31 de diciembre de 2006, esto es, para poder aplicar los respectivos porcentajes del 25% y del 20% deben cumplirse los siguientes requisitos:

- Que el importe financiado del valor de adquisición o rehabilitación de la vivienda suponga, al menos, un 50% de dicho valor de adquisición o rehabilitación. En el supuesto de reinversión por enajenación de la vivienda, el porcentaje del 50% se entiende referido al exceso de inversión que corresponda.
- Que durante los tres primeros años no se amorticen cantidades que superen, en su conjunto, el 40% del importe total solicitado (es decir, no se incluyen los gastos derivados de la financiación ajena).

La cuantía de la deducción así calculada se resta de la cuota líquida total, después de la deducción por obtención de rendimientos del trabajo o de actividades económicas a que se refiere el artículo 80 bis de la LIRPF.

1.1.B.3.V. Anticipo de la deducción por vivienda habitual.

Conforme a lo previsto en el Real Decreto 1975/2008, de 28 de noviembre de 2008, sobre las Medidas Urgentes a Adoptar en Materia Económica, Fiscal, de Empleo y de Acceso a la Vivienda²⁹¹, y con la finalidad de adecuar el beneficio fiscal de la deducción en el IRPF por adquisición de vivienda habitual con los pagos de las

²⁹¹ BOE de 2 de diciembre de 2008.

cuotas hipotecarias de los contribuyentes, se promueve una reducción de dos puntos de las retenciones practicadas a aquellos contribuyentes trabajadores por cuenta ajena²⁹² y autónomos²⁹³ con rentas inferiores a 33.007,02€, que así lo soliciten²⁹⁴.

En ningún caso procederá la práctica de esta comunicación cuando las cantidades se destinen a la construcción o ampliación de la vivienda ni a cuentas vivienda.

El tipo de retención no podrá resultar negativo como consecuencia de la minoración de dos enteros ni podrá ser inferior al 2% cuando se trate de contratos o relaciones de duración inferior al año, ni inferior al 15% cuando los rendimientos del trabajo se deriven de relaciones laborales especiales de carácter dependiente. Los citados porcentajes serán el 1% y el 8%, respectivamente, cuando se trate de rendimientos del trabajo obtenidos en Ceuta y Melilla que se beneficien de la deducción prevista reglamentariamente.

²⁹² En el caso de trabajadores por cuenta ajena que tengan derecho a la deducción por adquisición de vivienda habitual en el IRPF, cuando la cuantía total de las retribuciones a la que se refiere el artículo 83.2 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sea inferior a 33.007,2€ y el contribuyente hubiese comunicado a su pagador que destina cantidades para la adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual utilizando financiación ajena por las que vaya a tener derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual regulada en el artículo 68.1 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas físicas, el tipo de retención se reducirá en dos enteros.

²⁹³ Se trata de contribuyentes que realicen actividades económicas, siempre que destinen cantidades para la adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual utilizando financiación ajena, por las que vayan a tener derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual regulada en el artículo 68.1 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

²⁹⁴ Los contribuyentes deberán comunicar al pagador la situación personal y familiar que influye en el importe excepcionado de retener, en la determinación del tipo de retención o en las regularizaciones de éste, quedando obligado asimismo el pagador a conservar la comunicación debidamente firmada.

En el supuesto de que el contribuyente perciba rendimientos del trabajo procedentes de forma simultánea de dos o más pagadores, solamente podrá efectuar la comunicación a que se refiere el párrafo anterior cuando la cuantía total de las retribuciones correspondiente a todos ellos sea inferior a 33.007,2€. En el supuesto de que los rendimientos del trabajo se perciban de forma sucesiva de dos o más pagadores, sólo se podrá efectuar la comunicación cuando la cuantía total de la retribución sumada a la de los pagadores anteriores sea inferior a 33.007,2€.

La comunicación podrá efectuarse a partir del momento en que el contribuyente destine cantidades para la adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual utilizando financiación ajena y surtirá efectos a partir de la fecha de la comunicación, siempre y cuando resten, al menos, cinco días para la confección de las correspondientes nóminas. No será preciso reiterar en cada ejercicio la comunicación en tanto no se produzcan variaciones en los datos inicialmente comunicados.

En su momento, se estimó por el Gobierno que podrían acogerse a esta medida al menos 3,5 millones de contribuyentes lo que iba a suponer menores retenciones para las rentas bajas en 2009, calculadas por la misma fuente en una cuantía entre 1.700 y 2.000M€.

1.1.B.4. Régimen fiscal de las Cuentas-Vivienda.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 68.1.1 tercer párrafo de la LIRPF también podrán dar lugar a la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda las cantidades depositadas en Entidades de crédito²⁹⁵ y en cuentas separadas de cualquier tipo de imposición²⁹⁶ siempre que los saldos de estas cuentas se destinen, exclusivamente, a la primera adquisición²⁹⁷ rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente. Consideramos que aunque el Reglamento no lo sostiene de forma expresa²⁹⁸, también es factible aplicar la deducción en los supuestos asimilados a la

²⁹⁵ Deberán cumplir los requisitos de formalización y disposición que reglamentariamente se determinen si bien, la denominación como tal no resulta exigible en cuanto que lo importante será la afectación de los fondos a la adquisición o rehabilitación de vivienda (Cfr. Consulta núm. 0739-02, de 17 de mayo de 2002). Para mayor abundamiento, puede verse **LÓPEZ ESPADAFOR, C.:** "Tratamiento de las cuentas vivienda en materia tributaria" *Quincena Fiscal*, núm. 20, 2001, pág. 16 y ss.

²⁹⁶ Se trata de un requisito inescindible del carácter indisponible de este tipo de este tipo de ahorro y que garantiza el cumplimiento de los fines que pretende la deducción.

²⁹⁷ Debe aclararse que si las cantidades depositadas en la cuenta ahorro-vivienda se destinan a la adquisición de una vivienda en el extranjero porque se fija la residencia fuera de España, se perdería el derecho a la deducción ya que la misma sólo es aplicable a los residentes por obligación personal, esto es, a aquellos que residan más de 183 días en territorio español. En sentido contrario, los ciudadanos sujetos a los impuestos españoles por obligación personal y que residan en el extranjero (como es el caso de los miembros de misiones diplomáticas españolas, miembros de oficinas consulares españolas en calidad de funcionarios o de personal adscrito a ellas, etc.) pueden deducirse por las viviendas adquiridas en el extranjero, siempre que constituyan su vivienda habitual.

Asimismo, es perfectamente válida, y muy habitual, la aplicación de las cantidades depositadas en la cuenta ahorro vivienda para la amortización de un préstamo hipotecario o personal para adquisición de vivienda que pudiera solicitar el declarante para pagar la vivienda.

²⁹⁸ Sostiene el artículo 56.1. del RIRPF que "Se considerará que se han destinado a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente las cantidades que se depositen en Entidades de Crédito, en cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición, siempre que los saldos de las mismas se destinen exclusivamente a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente".

adquisición- construcción (siempre que implique la primera adquisición de vivienda habitual) e incluso a la ampliación²⁹⁹ si bien no al resto de los supuestos analizados.

Obviamente, si la primera adquisición³⁰⁰ o rehabilitación³⁰¹ de la vivienda habitual no cumpliera los requisitos legales, después de haber invertido las cantidades de la cuenta ahorro-vivienda se perderá el derecho a las deducciones por este concepto de cuenta ahorro-vivienda.

Coincidimos en que este supuesto de deducción no se diferencia del supuesto material que lo sustenta, es decir, el de la inversión en vivienda en cuanto que *“no se deduce por el hecho mismo de ahorrar sino que el contribuyente que ahorra utilizando el instrumento de la cuenta vivienda se le permitirá adelantar los beneficios de la deducción quedando vinculado, para consolidar este beneficio, a la realización en un plazo determinado del supuesto material que es el que verdaderamente le da derecho a deducir”*³⁰²

La finalidad de las cuentas vivienda es facilitar que el contribuyente con menor poder adquisitivo pueda acceder a la deducción por inversión en vivienda habitual a medida que ahorra, eso si con el límite de cuatro años³⁰³, con los efectos de adelantar la deducción antes de que produzca la inversión real en vivienda³⁰⁴.

²⁹⁹Cfr. **LÓPEZ DIAZ, A.:** “Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual”, ob., cit., pág. 531, si bien en este caso es mucho mas problemático en cuanto se exige que se trate de la primera adquisición de vivienda habitual (Vid. **BUENO MALUENDA**, ob., cit., págs., 248 y 249).

³⁰⁰ Y no cualquiera otra lo que implica que cada persona solo tendrá derecho a practicar esta deducción una única vez (Cfr. **GALAPERO FLORES, R.:** “Fiscalidad de la vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Revista Impuestos, Vól. II, 1999, pág. 31).

³⁰¹ En este caso no hay limitación, es decir, no ha de tratarse de la primera rehabilitación lo cuál no deja de suponer un cierto agravio comparativo (Cfr. **ORÓN MORATAL, G.:** “Art. 55. Deducciones” en AA.VV.: ORÓN MORATAL, G (Coord): **Los nuevos impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre la Renta de No Residentes**, Editorial Mc Graw-Hill, Madrid, 1999, págs. 413-414).

³⁰² Cfr. **BUENO MALUENDA, C.:** **La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, ob., cit., pág. 233.

³⁰³ Con los matices que luego analizaremos en el texto que ha introducido reciente normativa.

³⁰⁴ Precisamente la carencia de este mecanismo en la primera Ley de Renta de 1978 se criticó por motivo de que no beneficiaba a los contribuyentes de rentas bajas por **HERRERO**

1.1.B.4.I. Titularidad de la cuenta-vivienda.

Conforme al artículo 56.3 del RIRPF “cada contribuyente sólo puede tener una cuenta vivienda” lo que le impide simultanear varias cuentas de este tipo; no obstante, no habría problema en que abra una cuenta nueva siempre que se cancele la anterior³⁰⁵.

En el supuesto de un matrimonio en régimen de gananciales que elige hacer declaración individual compartiendo ambos cónyuges la cotitularidad de la misma cuenta ahorro-vivienda, las deducciones se practicarán al 50%. No obstante, si están casados en régimen de separación de bienes, cada uno de ellos se deducirá en proporción a sus respectivas cantidades aportadas a la cuenta.

En caso de que ambos cónyuges tuviesen una cuenta ahorro-vivienda distinta con anterioridad al matrimonio:

- Si es en régimen de gananciales, las aportaciones que hagan a partir de la fecha del matrimonio se entienden realizadas con cargo a la sociedad de gananciales y, por tanto, al corresponder la deducción del 15% sobre el 50% de las cantidades depositadas, cada cónyuge podrá mantener su respectiva cuenta ahorro-vivienda.

- Si es en régimen de separación de bienes, cada uno se deduce exclusivamente por las aportaciones realizadas a su respectiva cuenta ahorro vivienda

La deducción que pueden aplicar es el 15% de las cantidades invertidas en el ejercicio con el límite de 9.015€ anuales lo que significa que si un matrimonio realiza declaraciones individuales, el límite de 9.015€ anuales se computa por cada declaración.

MADARIAGA, J.: “Las deducciones en la cuota por adquisición de vivienda en el IRPF” REDF (Civitas) núm. 23, 1979, pág. 495.

Recordamos que esta deducción se introdujo en el art. 78.cuatro b) de la Ley de Renta de 1991.

³⁰⁵ Cfr. **LÓPEZ DIAZ, A.:** “Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual”, ob., cit., pág. 531 y Consulta núm. V1888-05, de 28 de septiembre de 2005.

1.1.B.4.II. Requisitos para deducción por cuenta ahorro-vivienda.

Para que resulte posible la aplicación de la deducción de este tipo de cuentas vivienda se exigen normativamente una serie de requisitos de distinta naturaleza:

- El primero de ellos es un requisito formal, no por ello menos imprescindible, que consiste en que estas cuentas deben identificarse en la declaración del IRPF, detallando la entidad donde está abierta la cuenta, así como la sucursal y el número de cuenta (es decir, hay que consignar de forma completa el código de cuenta-cliente o CCC)³⁰⁶.

- El segundo requisito tiene carácter temporal y afecta al plazo de duración de la cuenta ahorro-vivienda que será de 4 años desde su apertura. Es importante aclarar que este plazo se cuenta de fecha a fecha y no por ejercicios fiscales por lo que, y como ya hemos dicho, se puede cancelar una cuenta ahorro-vivienda y abrir otra³⁰⁷, siempre que el saldo final de una coincida con el saldo inicial de la otra, el

³⁰⁶ Conforme a lo previsto en la Consulta núm. V 1298-06, de 30 de junio de 2006, "las cuentas viviendas deberán identificarse separadamente en la declaración del Impuesto, consignando, al menos, los siguientes datos: Entidad donde se ha abierto la cuenta; Sucursal; Número de la cuenta". Teniendo en cuenta la regulación de las cuentas vivienda, las cantidades han de depositarse en Entidades de Crédito, en cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición. Las características para considerar un depósito como cuenta vivienda son:

- Ha de tratarse de un depósito con destino exclusivo, es decir, que las cantidades aportadas no puedan destinarse, temporalmente y en tanto se materializan en la inversión en vivienda dentro del plazo reglamentariamente establecido, a efectuar inversiones en cualquier otro tipo de activo financiero, sino que han de permanecer en la cuenta con un único destino final, la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

- El saldo ha de permanecer en un depósito bancario separado de cualquier otro tipo de imposición, aunque esto no implica que deba tener una denominación específica como "cuenta vivienda". Pudiendo transferirse, dentro del plazo reglamentario, de un depósito bancario a otro.

Por lo tanto, un depósito consistente en una cuenta financiera o en un instrumento mixto consistente en una cuenta de depósito asociada a contratos de inversión en activos financieros, o en un fondo de inversión, instrumentos todos ellos no contemplados en la regulación de la cuenta vivienda, en opinión de la Administración imposibilitarían la aplicación de la deducción.

Abundando en esta cuestión, la Consulta núm. V1674-07, de 30 de julio de 2007, señala que una cartilla de ahorros sí es susceptible de constituir una cuenta vivienda, dado que se trata de un depósito en una entidad de crédito y la norma no exige que deba tener una denominación específica como "cuenta vivienda" o que en el contrato se indique su destino, si cumple los requisitos contenidos en el artículo 56 transcrito. En tal caso, las deducciones deberían haberse practicado en las declaraciones correspondientes a los años en que se hubieran realizado las aportaciones a dicha cartilla; de no haberlo hecho, la consultante podrá realizar declaración complementaria por cada uno de dichos ejercicios.

³⁰⁷ Como ha señalado la Administración el simple traspaso de fondos no se entiende como disposición de las cantidades depositadas para fines diferentes de la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, por lo que no se perdería el derecho a las deducciones practicadas. Ahora bien, el plazo para materializar la totalidad del saldo de la cuenta vivienda en la adquisición de la vivienda

plazo de duración de 4 años se cuenta desde que se abrió la primera sin perjuicio de la ampliación del plazo³⁰⁸ de la cuenta vivienda para determinados supuestos que señalaremos posteriormente³⁰⁹.

Si el saldo total de la cuenta ahorro vivienda se destina a la adquisición del solar sobre el que se va a construir la vivienda habitual son válidas las deducciones practicadas siempre que el plazo de construcción de la vivienda sobre el solar no sea superior a cuatro años. De no ser así, se perderían las deducciones realizadas, tanto de la construcción propiamente dicha como de la cuenta ahorro-vivienda sin perjuicio de la ampliación del plazo de la cuenta vivienda en los supuestos legalmente previstos.

.- El tercero de los requisitos tiene naturaleza sustantiva y por ello se convierte en una de las causas que pueden motivar la pérdida del derecho a la deducción y consiste, conforme a lo previsto en el art. 56.2 a) del RIRPF en que las cantidades depositadas en la cuenta vivienda son indisponibles y sólo puedan ser destinadas a la primera adquisición³¹⁰- añadidos los supuestos asimilados de construcción y ampliación³¹¹- o a la rehabilitación de la vivienda habitual.

habitual del consultante sigue computándose desde la fecha de apertura de la cuenta vivienda inicial (Cfr. Consultas núm. 1931-99, de 21 de octubre de 1999 y 1297-02, de 12 de septiembre de 2002).

³⁰⁸ Esta ampliación solo procede en los casos legalmente previstos y no por otras causas, ni aunque pudieran ser justificadas, como la planteada en la Consulta núm. 1830-02, de 25 de noviembre, en la que en espera de adquirir la vivienda que se ocupa en régimen de alquiler (propiedad del INVIFAS), vivienda que está incluida en la relación de viviendas que el referido Instituto prevé enajenar en el bienio 2001-2002 se solicita la ampliación del plazo de la cuenta vivienda o en la Consulta núm. V1980-05, de 5 de octubre de 2005, en el que existiendo un precontrato, la parte vendedora decide rescindirlo unilateralmente.

³⁰⁹ Conforme a la doctrina administrativa emanada en la Consulta 1396-03, de 26 de septiembre *“los requisitos exigidos a las cuentas vivienda deben entenderse de forma estricta, es decir, que los saldos depositados en la cuenta deben destinarse a la adquisición o rehabilitación de la vivienda que vaya a constituir la residencia habitual del sujeto pasivo, a la que se asimila la construcción, en el plazo de cuatro años (cinco en el presente caso) desde su apertura. De acuerdo con lo expuesto, una cuenta vivienda abierta en un determinado día de 1998 tiene como fecha límite para invertir su saldo en la adquisición de vivienda habitual ese mismo día del año 2003 (los plazos fijados por años se computan de fecha a fecha: artículos 5.1 del Código Civil y 48.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común). Este plazo es improrrogable, ya que su regulación no admite posibilidad alguna de ampliación; transcurrido el mismo sin efectuar la inversión se perdería el derecho a las deducciones practicadas. En definitiva, el contribuyente podría iniciar el pago a la promotora, entre ellas las cantidades satisfechas en concepto de reserva y otras depositadas en aquella, en cualquier momento previo a finalizar el plazo de cinco años exigido para invertir la totalidad de las aportaciones efectuadas en la cuenta vivienda. Teniendo que adquirir la vivienda dentro de los siguientes cuatro años al inicio de la inversión, esto es, tras el primer pago realizado al promotor que haya sido objeto de deducción. Ha de tenerse en cuenta que la deducción no puede duplicarse, es decir, las cantidades ya deducidas por su ingreso en cuenta vivienda no dan derecho a deducción cuando se destinan a pagar al promotor”*.

La disposición de los fondos con cualquier otra finalidad daría lugar a la pérdida parcial o total del derecho a practicar la deducción³¹².

1.1.B.4.III. Causas que generan la pérdida del derecho a la deducción.

El RIRPF en su artículo 56.2³¹³ establece las tres causas que impiden consolidar el derecho a la deducción. De acuerdo con este precepto, provoca la pérdida del derecho a la deducción:

- .- La disposición de cantidades en el transcurso de cuatro años para finalidades distintas³¹⁴ a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, admitiéndose la disposición parcial;
- .- La superación del plazo de cuatro años sin que se haya adquirido- en término amplio- o rehabilitado la vivienda habitual³¹⁵.
- .- El hecho de que la inversión que se efectúa no cumpla con los requisitos que determinan el derecho a la deducción por inversión en vivienda.

³¹⁰ Lo que no tiene que coincidir necesariamente con su compra ya que cabría destinar el saldo de una cuenta vivienda abierta a satisfacer los gastos generados en la transmisión de una vivienda por donación sin que se pierda el derecho a la deducción (Cfr. Consulta núm. V1992-05 de 6 de octubre de 2005).

³¹¹ En la Consulta núm. V2210-05, de 22 de noviembre de 2005 se permite la utilización del saldo de la cuenta vivienda para hacer efectiva una opción de compra sobre la mitad indivisa de un chalet propiedad de su suegro, con el fin de ampliarlo, añadiendo una altura, y trasladarse a vivir allí junto con su esposa e hijos.

³¹² No obstante, ello no se produciría si se dispone del dinero ingresado en la cuenta vivienda para dar una señal en el caso de precontrato o como cuantía aportada en el caso de subasta pública de un bien embargado ni aún en el caso de que en ninguno de los supuestos se llegara a adquirir la vivienda siempre y cuando se reintegren las cantidades utilizadas a la cuenta vivienda (y siempre y cuando no concurran otras causas que puedan originar la pérdida del derecho a deducir) En tal sentido, **SÁNCHEZ PEDROCHE, J. A.: El nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Explicación de las normas vigentes**, ob., cit., pág. 300.

³¹³ Vid. nota anterior núm. 282.

³¹⁴ Lo que puede producirse incluso por causas ajenas al sujeto como sería el caso de una promoción fallida, o que la vivienda no se desocupe en plazo por el arrendatario, lo que incluso se produce en el caso de una separación en la que preexistiendo una cuenta vivienda uno de los cónyuges traspasa el 50% que le corresponde a una cuenta ordinaria (Cfr. Consulta núm. V1763-07, de 8 de agosto de 2007).

³¹⁵ Cfr. Consulta núm. 1246-97, de 16 de junio de 1997 y Consulta núm. 1544-04, de 4 de agosto de 2004.

En el caso de disposición indebida de cantidades se entiende que las cantidades dispuestas o reembolsadas corresponden a las primeras depositadas, teniendo que devolver las deducciones de las cantidades indebidamente deducidas más el interés de demora en la declaración del ejercicio en el que se incumplan las condiciones.

En el supuesto de que se hubiese empezado a adquirir la vivienda dentro del plazo de vigencia de la cuenta ahorro-vivienda, pero transcurridos los cuatro años no se hubiese agotado el saldo total de lo ingresado en la cuenta, entonces, por el saldo final a dicha fecha habrá que devolver las cantidades indebidamente deducidas más el interés de demora en la cuota de la declaración del ejercicio en que se incumplan las condiciones.

Por último, hay que añadir que son compatibles las aportaciones a la cuenta vivienda con las entregas a cuenta al promotor por la construcción de la vivienda habitual³¹⁶ pero no son deducibles las aportaciones a la cuenta vivienda una vez adquirida, esto es, entregada la vivienda.

1.1.0B.4.IV. Ampliación del plazo de cuentas ahorro-vivienda.

Como ya tuvimos ocasión de evidenciar, y en el marco de las actuaciones que ha llevado a cabo el Gobierno para paliar los problemas del acceso a la primera vivienda en el clima de actual de crisis económica³¹⁷, el Real Decreto 1975/2008, de 28 de noviembre, sobre medidas urgentes a Adoptar en Materia Económica, Fiscal, de Empleo y de Acceso a la Vivienda, introdujo la Disposición Transitoria Décima en el RIRPF conforme a la cual, los saldos de las cuentas vivienda existentes al vencimiento del plazo de cuatro años desde su apertura y que por la finalización del citado plazo debieran destinarse a la primera adquisición o rehabilitación de la

³¹⁶ Vid. Consulta núm. V0155-05, de 7 de febrero de 2005 en la que concurren en la base de deducción tanto las aportaciones que, en su caso, hubiera realizado a la cuenta vivienda (hasta el 27 de diciembre), siempre que efectivamente, el saldo en dicha fecha se hubiera invertido en la vivienda en construcción, como las entregas a cuenta realizadas al constructor.

³¹⁷ Supuesto que se aprecia en la Consulta núm. 0999-04, de 15 de abril de 2004.

vivienda habitual del contribuyente en el período comprendido entre el 1 de enero de 2008 y el 30 de diciembre de 2010, podrán destinarse a dicha finalidad hasta el 31 de diciembre de 2010 sin que ello implique la pérdida del derecho a deducción por inversión en vivienda habitual.

Cuando el plazo de cuatro años haya vencido entre el 1 de enero de 2008 y el 3 de diciembre de 2008 y el titular de la cuenta vivienda haya dispuesto entre tales fechas con anterioridad al 3 de diciembre de 2008 del saldo de la cuenta para fines distintos a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, la ampliación del plazo (indicado en el párrafo anterior) está condicionada a la reposición de las cantidades dispuestas (entre estas fechas) en la cuenta vivienda o en una nueva, en caso de haber cancelado la cuenta anterior. Esta reposición debe efectuarse antes del 31 de diciembre de 2008.

En ningún caso las cantidades que se depositen en las cuentas vivienda una vez que haya transcurrido el plazo de cuatro años desde su apertura dan derecho a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual.

1.1.B.5. La futura regulación de las deducciones anteriores.

Recientísimamente se ha aprobado por el Consejo de Ministros el Proyecto de Ley de Economía Sostenible que supondrá, de aprobarse en su actual redacción, una modificación sustancial en lo que se refiere a la aplicación de los beneficios fiscales que acabamos de analizar, a partir de 1 de enero de 2011.

De esta forma, conforme a lo previsto en el artículo 133 del Proyecto, y a salvo de ulteriores modificaciones en su tramitación, a partir de 1 de enero de 2011, el artículo 68. 1 de 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 que hemos analizado en los epígrafes anteriores y que permanecerá vigente hasta ese momento, se modificará en los siguientes términos:

«1. Deducción por inversión en vivienda habitual.

1º. Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,2€ anuales podrán deducirse el 7,5% de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

La base de la deducción estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda³¹⁸, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En 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.

También los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20€ anuales podrán aplicar esta deducción por las cantidades que se depositen en entidades de crédito, en cuentas que cumplan los requisitos de formalización y disposición que se establezcan reglamentariamente, y siempre que se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente cuya base imponible sea inferior a 24.107,20€ anuales podrá seguir practicando esta deducción, en los términos que reglamentariamente se establezcan, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue

³¹⁸ La Disposición adicional séptima del Proyecto de Ley de Economía Sostenible dispone que:

“En el plazo de seis meses desde la fecha de entrada en vigor de esta Ley, el Gobierno modificará el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, para precisar, dentro de la definición de rehabilitación de viviendas, el alcance del término obras análogas, de manera similar a lo previsto para el Impuesto sobre el Valor Añadido por la disposición adicional segunda de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, así como para adaptar el concepto de rehabilitación a lo dispuesto en la presente Ley”

durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

La base máxima de esta deducción será de:

- a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20€ anuales: 9.040€ anuales,*
- b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20€ anuales: 9.040€ menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20€ anuales.*

2º. Cuando se adquiriera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

3º. Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

4.º También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20€ anuales que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma, incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirvan de paso necesario entre la finca y la vía pública, con las siguientes especialidades:

a) Las obras e instalaciones de adecuación deberán ser certificadas por la Administración competente como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con discapacidad, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

b) Darán derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación que deban efectuarse en la vivienda habitual del contribuyente, por razón de la discapacidad del propio contribuyente o de su cónyuge o un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él.

c) La vivienda debe estar ocupada por cualquiera de las personas a que se refiere el párrafo anterior a título de propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario.

d) La base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada en el número 1º anterior, será de:

- cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20€ anuales:
12.020€ anuales,
- cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20€ anuales: 12.080€ menos el resultado de multiplicar por 1,8875 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20€ anuales.

e) El porcentaje de deducción será el 10%.

f) Se entenderá como circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda cuando la anterior resulte inadecuada en razón a la discapacidad.

g) Tratándose de obras de modificación de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, así como las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de su seguridad, podrán aplicar esta deducción además del contribuyente a que se refiere la letra b) anterior, los contribuyentes que sean copropietarios del inmueble en el que se encuentre la vivienda.»

A ello se añade que en el apartado Dos, de dicho artículo 133 del mismo Proyecto se establece lo siguiente:

«Disposición transitoria decimoctava. Deducción por inversión en vivienda habitual adquirida con anterioridad a 1 de enero de 2011.

1. Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90€ anuales que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2011 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma, tendrán como base máxima de deducción respecto de dicha vivienda la establecida en el artículo 68.1.1º de esta Ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20€ anuales.

Igualmente, la base máxima de deducción será la prevista en el párrafo anterior respecto de las obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que se hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2011 y las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2015

2. Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.738,9€ anuales 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 2011, tendrán como base máxima de deducción respecto de las mismas la establecida en el artículo 68.1.4º de esta Ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, siempre y cuando las citadas

obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2015, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20€ anuales.

3. En ningún caso, por aplicación de lo dispuesto en esta disposición la base de la deducción correspondiente al conjunto de inversiones en vivienda habitual efectuadas en el período impositivo podrá ser superior al importe de la base máxima de deducción establecida en los artículos 68.1.1º y 4º de esta Ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010.”

En definitiva, y como avanzábamos en páginas anteriores, la voluntad clara del Gobierno con la aprobación de este Proyecto de Ley es la supresión de los beneficios fiscales aplicables a la inversión de vivienda habitual para las rentas más altas de forma que, a partir de la entrada en vigor de la Ley, quienes tengan unos ingresos anuales de más de 24.107,20€ no podrán proceder a la desgravación.

Así y siguiendo el Proyecto cabe observar que respecto a la aplicación de los beneficios fiscales ya referidos, cuando la base imponible del contribuyente sea inferior a los 17.707,20€, se mantiene la situación actual, lo que, en definitiva, permite una deducción en cuota del 15% de las cantidades pagadas en un año, con un límite de 9.040€ al año. Por su parte, cuando la base imponible se sitúa entre los 17.707,20 y los 24.107,20€ de base se aplicará una reducción gradual de forma lineal.

No obstante, y sin duda para evitar el grave problema que supondría la modificación del régimen fiscal aplicable a los actuales adquirentes, esta medida no afectará a aquellas personas que hayan adquirido su vivienda con anterioridad a esta fecha respetándose, por tanto, el régimen fiscal aplicable con la normativa vigente. Dicho de otra forma, los contribuyentes que adquirieran su vivienda habitual antes del 31 de diciembre de 2010 podrán continuar con las deducciones del sistema actual.

1.1.B.6. La futura deducción por obras de mejora en la vivienda habitual.

Dentro de la estrategia perseguida por la futura Ley de Economía Sostenible de impulso a las actuaciones de rehabilitación, se mejoran los incentivos fiscales a este tipo de actuaciones lo que supone, en la práctica y en lo que nos interesa destacar en este Impuesto, una ampliación del concepto de rehabilitación aplicable en el IRPF para que se puedan incluir en el mismo, tanto las rehabilitaciones estructurales de viviendas- contempladas hasta ahora- como las rehabilitaciones funcionales para mejorar la eficiencia energética, el uso del agua y la accesibilidad de las viviendas.

Como consecuencia de ello, a partir de la entrada en vigor de la Ley se establece en el apartado Cinco del artículo 133 del Proyecto³¹⁹, una nueva

³¹⁹ La redacción actual reza como sigue: “1. Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20€, podrán deducirse el 10% de las cantidades satisfechas desde la entrada en vigor de la Ley XX, de Economía Sostenible hasta el 31 de diciembre de 2012 por las obras realizadas durante dicho período que tengan por objeto la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros en la citada vivienda, así como las obras de rehabilitación energética o que favorezcan la accesibilidad de las viviendas, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras que se realicen en plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda habitual propiamente dicha.

La base de esta deducción estará constituida por las cantidades satisfechas por las obras indicadas en el plazo señalado a empresarios o profesionales que cumplan los requisitos que se establezcan reglamentariamente y, en particular, las obligaciones de inscripción en los registros administrativos que se creen a tal efecto.

La base máxima anual de esta deducción será de:

- a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20€ anuales: 3.000€ anuales,*
- b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20€ anuales: 3.000€ menos el resultado de multiplicar por 0,46875 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20€ 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 10.000€ por vivienda habitual. Cuando concurren varios

deducción del 10% para las obras de mejora en la vivienda habitual relacionadas con la eficiencia energética, el uso del agua o la adaptación a personas con movilidad reducida que se realicen en las viviendas antes del 31 de diciembre de 2012.

La base anual máxima de deducción será de tres mil euros y estará limitada en función de la base imponible del contribuyente, siguiendo los mismos tramos establecidos en la deducción por inversión de vivienda habitual.

Además, se añade un límite máximo plurianual por vivienda será de diez mil euros.

1.1.C. Régimen fiscal de las subvenciones obtenidas para la adquisición de la vivienda habitual.

Para cerrar el régimen fiscal que afecta en el IRPF a la vivienda habitual, quedaría por plantear el tratamiento que reciben en el Impuesto las subvenciones a fondo perdido que pueden recibir los contribuyentes, bien con cargo al Estado, bien con cargo a las Comunidades Autónomas³²⁰ y que acompañan en no pocas ocasiones a la adquisición de viviendas protegidas o a la rehabilitación de viviendas³²¹ de determinadas características relacionadas con su antigüedad o con

propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el citado límite de 10.000€ 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 con derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual a que se refiere el artículo 68.1 de esta Ley.

2. El importe de esta deducción se restará de la cuota íntegra estatal y de la cuota íntegra autonómica, en una proporción del 50 por 100 respecto de cada una de las citadas cuotas íntegras, después de las deducciones previstas en los apartados 2, 3, 5, 6 y 7 del artículo 68 de esta Ley.”

³²⁰ Consultas núm. 1623-00 a 1635-00 de 27 de septiembre de 2000 y 0975-02, de 25 de junio de 2002.

³²¹ De hecho el Plan de vivienda 2009-1012 hace especial hincapié en estas actuaciones de rehabilitación.

su ubicación en determinadas zonas como los cascos históricos³²², al margen de la subsidiación de préstamos concertados para dicho fin³²³.

En cuanto al régimen tributario de estas ayudas o subvenciones, debemos señalar que el beneficiario de la subvención es siempre el adjudicatario de la vivienda, como destinatario final de la misma, y por ello tendrá que declarar la misma tanto si percibe directamente su importe como si lo percibe el promotor y lo descuenta del precio a satisfacer por la vivienda³²⁴.

Así, y conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 33 de la Ley 35/1998, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, *“son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos.”* definición que sirve de base para considerar que la percepción de una subvención para la adquisición de una vivienda debe calificarse como ganancia patrimonial, al constituir una variación en el valor del patrimonio del sujeto pasivo puesta de manifiesto por una alteración en su composición, y no proceder dicha

³²² Conforme al Plan de vivienda 2009-2012, ya mencionado, se contempla, por ejemplo, una **subvención para la rehabilitación de viviendas y edificios** en el marco de los ARIS (Áreas de rehabilitación integral de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y municipios rurales) con el fin de superar las situaciones de infravivienda, en obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética por un importe máximo del 40% del Presupuesto protegido, con una cuantía media máxima por vivienda rehabilitada de **5.000€**, o, en el marco de las ARU (Áreas de renovación urbana) una **subvención para la sustitución de las viviendas existentes**, en este caso para promotores, por un importe máximo del 35% del presupuesto protegido del ARU (que es el coste de construcción de las viviendas renovadas), con una cuantía máxima media **por vivienda renovada de 30.000€**

Por su parte, y como ejemplo, la Junta de Castilla y León en su **Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009. Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012**, contempla ayudas a las **viviendas de protección pública**, de nueva construcción o usada, o **viviendas existentes** con determinados requisitos (entre otros un determinado nivel de renta de la unidad familiar) y en función a los baremos establecidos en el Decreto 64/2006.

³²³ Vr. gr. el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1998-2001, regulaba ayudas directas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, tanto las subvenciones como las subsidiaciones de préstamos cualificados, que tenían como destinatarios a adquirentes, adjudicatarios o promotores para uso propio de su vivienda habitual que después fueron desarrolladas pro las CCAA y así en Planes posteriores hasta el actualmente vigente.

³²⁴ Consulta núm. 1623-00, de 27 de septiembre de 2000, ya mencionada.

variación de ningún otro concepto sujeto por este impuesto ganancia patrimonial se integrará en la parte general de la base imponible del contribuyente.

Además, y conforme al criterio establecido por la Administración³²⁵, en la imputación temporal de las subvenciones para la adquisición de vivienda se aplica lo dispuesto en el artículo 14.1 c) de la Ley del Impuesto que establece que *"las ganancias y pérdidas patrimoniales se imputarán al periodo impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial"*, lo que en el caso de las subvenciones para adquisición de vivienda, se produce en el momento en que el concedente comunica la concesión al solicitante, independientemente del momento del pago. No obstante, si de acuerdo con los requisitos de la concesión, la exigibilidad del pago de la subvención se produjese con posterioridad al año de su comunicación, la subvención deberá imputarse al período impositivo en que fuera exigible.

En conclusión, y por lo dicho hasta este momento, estas ayudas o subvenciones se consideran ganancias patrimoniales para el adjudicatario de la vivienda, y las cantidades imputadas en tal concepto darán derecho a la correspondiente deducción de la cuota del 15 por 100 por inversión en vivienda habitual, ya analizada, con una base máxima de deducción de 9.015,18€ anuales.

1.1.D. Régimen fiscal de las ayudas públicas y de las indemnizaciones obtenidas para compensar defectos estructurales de la vivienda habitual.

Las ayudas públicas que se destinen a compensar defectos estructurales de construcción de la vivienda habitual constituyen para sus beneficiarios una ganancia patrimonial³²⁶ que deberá integrarse en la parte general de la base imponible, en cuanto responden al concepto que de este componente de la renta del contribuyente

³²⁵ Consulta núm. 0975-02, de 25 de junio de 2002 en la que se aborda el tratamiento fiscal de ayudas públicas motivadas por aluminosis.

³²⁶ Consultas núm. 1398-02, de 25 de septiembre de 2002 y 1123-04, de 29 de abril de 2004.

se recoge en el artículo 33 de la LIRPF *“son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos”*.

A ello debemos añadir que esta ganancia patrimonial³²⁷ no se encuentra amparada por ninguno de los supuestos de exención o no sujeción establecidos legalmente, y si por determinadas reglas particulares relativas a la imputación temporal de dichos rendimientos por lo que su tratamiento fiscal hasta aquí expuesto se ve complementado por lo establecido expresamente para estas ayudas en el artículo 14.2.g) de la Ley del Impuesto, que señala que tratándose de la vivienda habitual del contribuyente: *“las ayudas públicas percibidas como compensación por los defectos estructurales de construcción de la vivienda habitual y destinadas a la reparación de la misma, podrán imputarse por cuartas partes, en el período impositivo en que se obtengan y en los tres siguientes”*

Por último, resta señalar que las subvenciones o ayudas públicas concedidas para la rehabilitación, mantenimiento y conservación de edificios otorgadas por las Administraciones Públicas no tienen cabida en la letra g) del apartado 1 del artículo 37 de la Ley del Impuesto, que contempla una regla específica de valoración de la ganancia o pérdida patrimonial que pueda generarse en caso de daños en elementos patrimoniales, cuando el importe percibido para hacer frente a esos daños tenga su origen en una de las causas siguientes:

³²⁷ No obstante, en el caso de viviendas habituales afectadas de grietas en las paredes como consecuencia de la brusca bajada del nivel freático que motivan las reparaciones necesarias, de reforzamiento de cimientos y pilares recibiendo la comunidad de vecinos parte de la subvención de la Comunidad Autónoma la Administración en su Consulta Núm. 1355-02, de 18 de septiembre de 2002, estima que no se produce una alteración en la composición del patrimonio de los consultantes, por lo que no cabe hablar de una pérdida patrimonial y que las obras efectuadas para hacer frente a los daños estructurales producidos en los inmuebles afectados por el brusco descenso del nivel freático tienen la consideración de mejoras, por lo que su coste se tendrá en cuenta para la determinación del valor de adquisición de dichos inmuebles en caso de una futura transmisión de los mismos.

Asimismo y en base a la definición de las ganancias y pérdidas patrimoniales contenida en la Ley del Impuesto, considera que la percepción de una subvención para rehabilitación, mantenimiento y conservación de edificios otorgada por una Administración Pública debe calificarse como ganancia patrimonial, al constituir una variación en el valor del patrimonio del sujeto pasivo puesta de manifiesto por una alteración en su composición, y no proceder dicha variación de ningún otro concepto sujeto por este impuesto. Esta ganancia patrimonial se integrará en la parte general de la base imponible.

- Indemnizaciones por daños, en las que se encuadran las cantidades obtenidas del causante del daño patrimonial, y destinadas a su reparación, tanto si éste las satisface directamente como si, por hallarse cubierto por un seguro de responsabilidad civil, el importe se deriva de un seguro de este tipo.
- Seguros sobre bienes o cosas, en las que se encuadran las cantidades derivadas de contratos de seguro concertados por el propio contribuyente para cubrir los daños sufridos en sus elementos patrimoniales.

En el caso concreto de este tipo de indemnizaciones, y teniendo en cuenta que de conformidad con lo dispuesto en la última frase del artículo 37-1 g) de la Ley del Impuesto, *“sólo se computará ganancia patrimonial cuando se derive un aumento en el valor del patrimonio del contribuyente”*, consideramos que si la indemnización percibida tuviera por objeto la estricta reposición de los desperfectos o, en su caso, la reparación de la vivienda reintegrándola a su valor originario, no procedería computar la existencia de ganancia o pérdida patrimonial alguna, criterio que, en contra de lo que mantiene la Administración debería ser totalmente exportable al supuesto anterior de las ayudas públicas que, en las mismas condiciones, no tienen por qué generar necesariamente la ganancia patrimonial aludida en un párrafo anterior³²⁸. En definitiva, en el caso de las indemnizaciones- y creemos que también debería ser en las subvenciones o ayudas públicas- consideramos que solo se producirá una ganancia patrimonial si la indemnización supera el importe satisfecho para llevar a efecto las reparaciones necesarias en su vivienda; y al contrario, deberá apreciarse la existencia de una pérdida patrimonial en el caso de que la indemnización percibida no sea suficiente para sufragar el importe total de la reparación. En ambos casos, la ganancia o pérdida patrimonial, calculados por la diferencia entre el importe destinado a la realización de las reparaciones y la suma correspondiente a la indemnización percibida, se califican como renta regular, sin que en este caso exista ninguna regla específica que afecte a la imputación temporal como ocurría en el caso de las ayudas públicas.

³²⁸ Consulta núm. 2081-01, de 26 de noviembre de 2001.

1.2. La vivienda no habitual en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Como acabamos de ver, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ha mantenido desde siempre un régimen muy beneficioso para facilitar a los contribuyentes el acceso a la vivienda habitual en propiedad, régimen que, por razones obvias, no puede ser trasladable al resto de las viviendas que el contribuyente pueda ser propietario.

En este sentido, igual que tradicionalmente la vivienda habitual ha venido gozando de esa situación ventajosa que acabamos de analizar- que se verá matizada en la futura reforma prevista del IRPF con la práctica eliminación de la deducción por inversión en vivienda- la vivienda propiedad del contribuyente, vamos a llamar “no habitual” (segundas y ulteriores) ha visto cómo se ha ido endureciendo su régimen fiscal desde la eliminación de la deducción de su adquisición- aunque solo se aplicase a las viviendas nuevas- hasta la imputación de rentas que genera su tenencia y, para finalizar, la imposibilidad actual de deducir ningún tipo de gastos, ni siquiera el IBI.

No obstante, las dificultades que supone para un amplio sector de la población el acceso a su primera vivienda ha hecho volver los ojos hacia el amplio parque de viviendas desocupadas- o susceptibles de mejor ocupación- que se adquieren como mera inversión, como una de las respuestas posibles a la solución de este acuciante problema.

Y para activar este importante mercado de la vivienda vacía en España, obviamente, se puede acudir a soluciones encontradas que, o bien parten de la idea de penalizar a aquellos propietarios que mantengan sus inmuebles en esta situación, o bien intentan lo contrario, es decir, incentivar a aquellos propietarios que opten por ceder el uso de su vivienda desocupada a terceros, facilitando con ello el acceso de otros sujetos a su vivienda.

Las medidas legislativas se han bifurcado por este doble camino, lo que se observa clarísimamente en el impuesto que nos ocupa, en el IRPF, en el que, por un lado, y como veremos seguidamente, las segundas y posteriores viviendas del contribuyentes se someten a una imputación de rentas inmobiliarias en el caso de que su uso no se ceda a un tercero, mientras que por otro, también se ha acudido a la vía de los incentivos fiscales como forma de potenciar la movilización de las viviendas desocupadas con medidas como la reducción de las rentas derivadas del capital inmobiliario con la intención de animar a los potenciales arrendadores. Caso aparte, por su trascendencia, y que debería obligar a reflexionar, es el tratamiento de las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de este tipo de inmuebles sobre las que, lejos de lo que podría pensarse, el legislador está perdiendo la posibilidad de actuar estableciendo medidas correctoras.

En definitiva, vamos a abordar en este epígrafe el tratamiento de la vivienda no habitual en el IRPF, destacando aquellas cuestiones que nos parecen de un mayor interés.

1.2.A. La imputación de rentas inmobiliarias

En relación con los inmuebles urbanos y rústicos,³²⁹ no afectos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos de capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, conforme al artículo 85 de la LIRPF³³⁰, tendrá la

³²⁹Conforme al artículo 7 del TR de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo:

1. El carácter urbano o rústico del inmueble dependerá de la naturaleza de su suelo.

2. Se entiende por suelo de naturaleza urbana el clasificado por el planeamiento urbanístico como urbano; los terrenos que tengan la consideración de urbanizables según el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle, y el que reúna las características contenidas en el artículo 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones. Tendrán la misma consideración aquellos suelos en los que puedan ejercerse facultades urbanísticas equivalentes a los anteriores según la legislación autonómica.

Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales.

3. Se entiende por suelo de naturaleza rústica aquel que no sea de naturaleza urbana conforme a lo dispuesto en el apartado anterior, ni esté integrado en un bien inmueble de características especiales.

4. A efectos catastrales, tendrán la consideración de construcciones:

a) Los edificios, sean cualesquiera los materiales de que estén contruidos y el uso a que se destinen, siempre que se encuentren unidos permanentemente al suelo y con independencia de que se alcen sobre su superficie o se hallen enclavados en el subsuelo y de que puedan ser transportados o desmontados.

b) Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscícolas de agua dulce, considerándose como tales, entre otras, los diques, tanques, cargaderos, muelles, pantalanes e invernaderos, y excluyéndose en todo caso la maquinaria y el utillaje.

c) Las obras de urbanización y de mejora, tales como las explanaciones, y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos, como son los recintos destinados a mercados, los depósitos al aire libre, los campos para la práctica del deporte, los estacionamientos y los espacios anejos o accesorios a los edificios e instalaciones.

No tendrán la consideración de construcciones aquellas obras de urbanización o mejora que reglamentariamente se determinen, sin perjuicio de que su valor deba incorporarse al del bien inmueble como parte inherente al valor del suelo, ni los tinglados o cobertizos de pequeña entidad”

³³⁰ Desde el año 1978, entre los distintos tipos de renta gravada por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se encuentran los rendimientos del capital inmobiliario, dentro de los cuales se distinguen los procedentes de los inmuebles arrendados- que se calculan de forma directa por la diferencia entre los ingresos íntegros percibidos y los gastos necesarios para su obtención- y los derivados de los inmuebles no arrendados, que son objeto de una imputación de renta calculada mediante la aplicación de un porcentaje a su valor.

La imputación de renta por la titularidad de bienes inmuebles no arrendados se introduce en nuestro sistema tributario moderno por la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, conforme a la cual, constituía la base imponible *"el importe de la renta en el período de la imposición"* (artículo 13.1), incluyéndose entre la renta gravada los *"rendimientos procedentes de la propiedad o posesión de inmuebles rústicos y urbanos"* (art. 16.1), que se distinguían, en función de que derivaran de los inmuebles arrendados [letra a)] o de *"los utilizados por sus propietarios"* [letra b)].

En el supuesto de los bienes inmuebles urbanos utilizados por sus propietarios, los rendimientos se cuantificaban en *"la cantidad que resulte de aplicar el tipo del 3 por 100 al valor por el que se hallen computados o deberían, en su caso, computarse a los efectos del Impuesto sobre el Patrimonio Neto"* (art. 16.1.b), valor coincidente con el catastral actualizado mediante la aplicación de un coeficiente determinado conforme al año de implantación [art. 6 a) de la Ley 50/1977, de 14 de noviembre. Ahora bien, conforme al art. 16.1 c) de la misma Ley 44/1978, si se trataba de viviendas desocupadas durante más de diez meses al año, seguidos o alternos, pertenecientes a miembros de una unidad familiar que poseyese más de tres viviendas, la renta se estimaba aplicando *"el 10 por 100 al valor por el que se hallen computados o que deberían, en su caso, computarse a los efectos del Impuesto sobre el Patrimonio Neto"*.

Posteriormente la Ley 48/1985, de 27 de diciembre, de Reforma Parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, dio nueva redacción a la Ley 44/1978, suprimiendo la anterior imputación de rentas específica para las viviendas desocupadas durante más de diez meses al año por quienes poseían más de tres viviendas, y estableciendo con carácter general para todos los bienes inmuebles no arrendados, un imputación de renta por *"la cantidad que resulte de aplicar el tipo del 3 por 100 al valor por el que se hallen computados o deberían, en su caso, computarse a los efectos del Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas"*.

Por su parte, la Ley 26/1987, de 11 de diciembre, por la que se regulaban los tipos de gravamen de las contribuciones rústica y pecuaria y urbana, se limitó a reducir el porcentaje de imputación de renta sobre los bienes inmuebles no arrendados del 3 al 2%.

La Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su art. 34 b) recogió la misma imputación de rentas inmobiliarias que la anterior por la titularidad de bienes inmuebles urbanos no arrendados o subarrendados, esto es, la aplicación de un porcentaje del 2% sobre el valor *"por el que se hallen computados o deberían, en su caso, computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio"*. No obstante, dicho régimen de imputación cambió sustancialmente como consecuencia de que la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio, abandonó la regla de cómputo de los bienes inmuebles en la base imponible del tributo por su valor catastral adoptando la del *"mayor de los tres siguientes: el valor catastral, el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de adquisición"* (art. 10.1 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del impuesto sobre el patrimonio).

Años más tarde, el Real Decreto-ley 12/1995, de 28 de diciembre, sobre Medidas Urgentes en Materia Presupuestaria, Tributaria y Financiera, daría nueva redacción al anterior art. 34 b) para suprimir la remisión al impuesto sobre el patrimonio y volver a tomar como único valor de referencia el catastral, valor al que se aplicaba el porcentaje del 2% (o del 1,1% cuando los valores catastrales hubieran sido objeto de revisión o modificación).

Por último, el art. 71 de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, bajo la rúbrica de *"Imputación de rentas inmobiliarias"*, continuó aplicando a los bienes inmuebles no generadores de rendimientos del capital inmobiliario (esto es, a los no arrendados o cedidos en uso) el 2% sobre el valor catastral (o el 1,1% en el supuesto de inmuebles con valores catastrales revisados o modificados). Y la misma imputación referida al valor catastral se recoge en el artículo 87 del Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el 2% al valor catastral³³¹, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada periodo impositivo³³². Asimismo, tratándose de inmuebles en construcción y cuando por razones urbanísticas no resulten susceptibles de uso, no se imputará renta alguna³³³.

En definitiva, lo que hace este precepto es establecer un gravamen sobre las viviendas habitables que no sean la vivienda habitual del contribuyente, ni su uso o disfrute esté cedido en modo alguno³³⁴, si no se encuentran afectas al desarrollo de una actividad económica o son indispensables, para el desarrollo de una explotación agrícola, ganadera o forestal³³⁵.

³³¹ Si el inmueble esta situado en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994, la renta que se imputa será del 1,1% del valor catastral.

Asimismo, si a la fecha del devengo del impuesto los inmuebles carecieran de valor catastral o no hubiera sido notificado, se tomará como base de imputación de los mismos el 50% de aquel por el que deban computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio y el porcentaje será también del 1,1%.

³³² En concreto, tendrá la consideración de renta imputada:

- La cantidad que resulte de aplicar el 2% al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada periodo impositivo.
- En el caso de inmuebles cuyos valores catastrales hayan sido revisados o modificados de conformidad con los procedimientos regulados en los artículo 70 y 71 de la ley 39/1988, de 28 de diciembre, Reguladora de las Haciendas Locales, y hayan entrado en vigor a partir del 1 de enero de 1994, la renta imputada será el 1,1% del valor catastral
- Si a la fecha de devengo del impuesto los inmuebles carecieran de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, se tomará como base de imputación de los mismos el 50% de aquel por el que deban computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio.

En el supuesto en que el inmueble que haya estado arrendado parte del año y a disposición del consultante únicamente una parte del ejercicio la renta imputable por este concepto será la que proporcionalmente corresponda al número de días comprendido en dicho periodo.

³³³ Cfr. Consulta núm. V0487-05, de 23 de marzo de 2005.

³³⁴ En el supuesto de que existan derechos reales de disfrute, y conforme a lo previsto en el artículo 85.2, la renta computable a estos efectos en el titular del derecho sería la que correspondería al propietario lo que palía, por ejemplo, como señala **ÁLVAREZ BARBEITO**, situaciones que podrían llegar a ser incongruentes como lo sería en los supuestos de separación, que el cónyuge propietario del inmueble del que disfruta en concepto de vivienda habitual el otro cónyuge y sus hijos, debiera imputarse su porcentaje por haber perdido para el la condición de vivienda habitual (Cfr. **ÁLVAREZ BARBEITO, P.:** "Reflexiones sobre la fiscalidad de la vivienda vacía en España", *Anuario da Facultade de Dereito, AFDUDC*, núm. 12, 2008, pág. 16).

Como se ha sostenido, “la imputación de rentas inmobiliarias afectará, en gran medida, a las viviendas a las que no se da ningún tipo de uso, respondiendo de ese modo a lo que, al margen de las dificultades técnicas de prueba que puedan suscitarse al respecto y que están obstaculizando la concreción definitiva de tal expresión, podría entenderse por vivienda desocupada o vacía”³³⁶.”

No obstante, y estando de acuerdo con lo anterior, hay que puntualizar que la imputación de rentas no solo se produce en el caso anterior, ya que afecta a todas las viviendas salvo a la habitual del contribuyente, es decir, a segundas o posteriores residencias, a las que, lógicamente solo se les da un uso parcial (en periodos vacacionales) pero, por ese mismo motivo no están desocupadas.

Y precisamente partiendo de esta última consideración, creemos que esta medida, aunque pudiera estar justificada en el marco de las actuaciones que se están llevando a cabo para desincentivar la existencia de un parque de viviendas desocupadas que pueden engrosar los inmuebles disponibles para facilitar el acceso a la vivienda³³⁷, plantea numerosos problemas en cuanto se trata, en definitiva de gravar no tanto rentas potenciales³³⁸, cuanto rentas ficticias e inexistentes³³⁹. En

³³⁵ Como señala la Consulta núm. V1226-05, de 24 de junio de 2005, en el caso de inmuebles no arrendados durante la totalidad o parte del período, si son bienes inmuebles urbanos procederá la imputación de rentas inmobiliarias regulada en el artículo 87 del TRLIRPF que procederá cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que sean bienes inmuebles urbanos, calificados como tales en el artículo 7 del Texto Refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, excluido el suelo no edificado y la vivienda habitual;
- Que no estén afectos a actividades económicas;
- Que no generen rendimientos de capital inmobiliario y
- Que no se trate de inmuebles en construcción o en los supuestos en que, por razones urbanísticas el inmueble no sea susceptible de uso.

³³⁶ **ALVAREZ BARBEITO, P.:** “Reflexiones sobre la fiscalidad de la vivienda vacía en España”, ob., cit., pág. 16

³³⁷ No hay que olvidar la función social que cumple la vivienda y que hace que “o se disfruta su utilidad y se tributa por ello, o se pone en le mercado en busca de un rendimiento de capital inmobiliario” (Cfr. **LÓPEZ ESPADAFOR, C.:** “La persistente falta de coordinación del gravamen de la imputación de rentas inmobiliarias dentro del sistema impositivo”, Nueva Fiscalidad, núm. 3, 2007).

³³⁸ Cfr. Fundamento Jurídico 4 de la Sentencia del Tribunal Constitucional 221/1992, de 11 de diciembre.

este caso, y para que se entienda, se está gravando en definitiva, *“la suma, la renta no percibida realmente, pero que podría obtener el sujeto si decidiera arrendar o constituir o ceder algún derecho de uso o disfrute”*³⁴⁰, insistiendo en que *podría obtener* sin que tenga ninguna seguridad de ello en cuanto que nadie le garantiza que deseando arrendar la vivienda, por ejemplo, ello se produzca en la práctica.

Además, ese razonamiento no resulta válido para el supuesto de segundas residencias que se utilizan en periodos vacacionales, o fines de semana por parte del contribuyente, en las que no está tan justificada la aplicación de la medida, y mas todavía si con la tenencia de muchas de ellas, pueden paliarse problemas de despoblación en zonas rurales, o bien, se está generando una reactivación económica de determinadas áreas, etc.

En este sentido, nos parece mejor la regulación que ofrecía el impuesto en su primera versión de la Ley 44/1978³⁴¹, que en su artículo 16c) contemplaba el gravamen de las viviendas desocupadas cuando el tiempo de desocupación superase los diez meses al año y además fueran pertenecientes a una unidad familiar que poseyera mas de tres.

³³⁹ Así las califica **GIMENO VALLEDOR, L.:** “Rentas inmobiliarias y deducciones por adquisición de vivienda habitual”, Reflexiones en torno al nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Civitas, Madrid, 1999, cit., pág. 157.

³⁴⁰ **PEDRAZA BOCHONS, J. V.:** “Imputación de Rentas inmobiliarias y valoración patrimonial de inmuebles”, Tribunal fiscal, núm. 195, 2007, pág. 13.

³⁴¹ Como ya hemos señalado en una nota anterior, la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, incluía entre la renta gravada los *“rendimientos procedentes de la propiedad o posesión de inmuebles rústicos y urbanos”* (art. 16.1), que se distinguían, en función de que derivaran de los inmuebles arrendados [letra a)] o de *“los utilizados por sus propietarios”* [letra b)].

En el supuesto de los bienes inmuebles urbanos utilizados por sus propietarios, los rendimientos se cuantificaban en *“la cantidad que resulte de aplicar el tipo del 3 por 100 al valor por el que se hallen computados o deberían, en su caso, computarse a los efectos del Impuesto sobre el Patrimonio Neto”* (art. 16.1.b), valor coincidente con el catastral actualizado mediante la aplicación de un coeficiente determinado conforme al año de implantación [art. 6 a) de la Ley 50/1977, de 14 de noviembre. Ahora bien, conforme al art. 16.1 c) de la misma Ley 44/1978, si se trataba de viviendas desocupadas durante más de diez meses al año, seguidos o alternos, pertenecientes a miembros de una unidad familiar que poseyese más de tres viviendas, la renta se estimaba aplicando *“el 10 por 100 al valor por el que se hallen computados o que deberían, en su caso, computarse a los efectos del Impuesto sobre el Patrimonio Neto”*.

Tal vez habría que pensar en retomarla en cuanto que, por lo expuesto, ajusta mucho mas el gravamen a lo que se pretende, evitando, además, clarísimos problemas de constitucionalidad en cuanto que se están gravando rentas ficticias y no rentas efectivas³⁴² lo que clarísimamente distorsiona los principios tributarios constitucionales y, muy en particular, el de capacidad económica³⁴³.

En esta línea, aunque pueden encontrarse razones para gravar las viviendas desocupadas,-avaladas incluso por la propia Constitución basadas en la función social que debe desempeñar la vivienda- estas razones se desdibujan absolutamente en el caso de las segundas residencias.

Al margen de ello, la utilización de este mecanismo, es decir el de la imputación de rentas de capital inmobiliario en el IRPF ha sido objeto de críticas justificadas por parte de la doctrina³⁴⁴, que de hecho compartimos, por lo que, sería mejor, como propone este autor, que desapareciera este gravamen sustituyéndolo por otras medidas, como podría ser un ajuste de los valores catastrales aproximándolos al mercado a la hora de tributar en el IBI que se aplicaría de forma bonificada a la vivienda habitual, con un tipo general a la segunda vivienda y con reserva de establecer un recargo para las siguientes desocupadas, que, si duda, asumirían mejor la finalidad última que lo justifica y que es desincentivar la existencia de viviendas desocupadas.

³⁴² Cfr. **DE LA PEÑA VELASCO, G.:** “ Los rendimientos del capital mobiliario” en *AAVV. Estudios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Ed. Lex Nova, Valladolid, 2000, pág. 341.

³⁴³ Lo cuál, no obstante, se ha justificado por el Tribunal Constitucional que ha mantenido en su Sentencia 295/2006, de 11 de octubre de 2006 que, en este caso, la manifestación de una capacidad económica *“si bien no deriva de una renta real -no hay un ingreso efectivamente producido- sí conecta con una renta potencial: cabe razonablemente entender que, en la medida en que tales inmuebles son susceptibles de generar un rendimiento al que “renuncia” su titular -el que podría obtenerse mediante su arrendamiento- estamos ante una “renta potencial” susceptible de ser sometida a imposición por el impuesto sobre la renta de las personas físicas, de la misma manera que -en relación con el impuesto andaluz de tierras infrutilizadas- hemos afirmado que la renuncia a obtener el rendimiento óptimo legalmente señalado para las fincas rústicas “es por sí mismo revelador de la titularidad de una riqueza real o potencial” (STC 37/1987, de 26 de marzo, FJ 13)*

³⁴⁴ **CALVO ORTEGA, R.:** “La imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF y el principio de igualdad tributaria”, *Nueva Fiscalidad*, núm. 5, 2007, págs. 20 y ss.

**TRATAMIENTO DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD NO ALQUILADA
EN LOS PAÍSES DE LA OCDE**

País	Rendimiento	Gastos Deducibles y Reducciones
Alemania	No se imputa	<p>Adquisición antes 1996 (sólo declarantes con BI<61.355€ y BI<122.710 en declaración conjunta):</p> <p>a) primeros 4 años: deducción en la BI de un 6% del coste (inc.50% del suelo) con límite anual de 10.124€; b) siguientes 4 años: 5%, con límite anual de 8437€; c) deducción adicional en cuota de 512€ anuales por hijo.</p> <p>2. Adquisición después del 1996 (sólo declarantes con BI<81.807€ y BI<163.614 en declaración conjunta):</p> <p>a) primeros 8 años: transferencia exenta del 5% del coste (inc.100% del suelo) con límite de 2.556€ por declarante (1250€); b) deducción adicional en cuota de 767€ anuales por hijo que conviva en el hogar. En este caso, el límite de BI se amplía en 30.678€ por cada hijo. Aplicación para una única adquisición de vivienda a lo largo de la vida</p>
Austria	No se imputa (desde 1973)	No existen
Bélgica	Imputación catastral del rendimiento neto (40%-10% gastos), actualizada cada año, según valor de mercado.	Se revisa cada 10 años. Exención plena para la renta catastral imputada por la vivienda habitual
Cánada	No se imputa	No existen

Dinamarca	No se imputa (desde 2000 se grava en un Impuesto sobre la Propiedad Inmobiliaria)	No existen
España	No se imputa (desde 1999).	Deducción en cuota de los intereses y principal de los préstamos hipotecarios para adquisición con unos límites
Estados Unidos	No se imputa	No existen
Finlandia	No se imputa	Deducción personal en base de los intereses hipotecarios. Las ganancias de capital procedentes de la venta de la vivienda habitual están exentas durante los dos años siguientes
Francia	No se imputa (desde 1964)	No existen
Grecia	No se imputa (desde 2003)	No existen
Irlanda	No se imputa (desde 1970)	En algunos casos se aplican deducciones (50% del coste de construcción o rehabilitación) en áreas protegidas o en promoción
Italia	Se imputa y se incrementa en 1/3 si existen 2. ^a /3. ^a viviendas	Deducción por el total del valor imputado
Holanda	Se imputa por un valor estimado de alquiler de la propiedad ((%) del valor de mercado según valoración pública)	Deducción personal en base de los intereses hipotecarios y otros gastos relacionados durante un periodo de 30 años. Si la imputación neta de renta es negativa es deducible en su totalidad
Noruega	No se imputa (desde 2005)	No existen
Portugal	No se imputa	No existen
Reino Unido	No se imputa (desde 1963)	No existen
Suecia	No se imputa.	No existen

Fuente: International Bureau of Fiscal Documentation (2008a,b) en **AYALA CAÑÓN, L., ONRUBIA FERNÁNDEZ, J., RODADO RUIZ, M. C.: Imputación a valor de Mercado de los rendimientos de la vivienda en propiedad en el IRPF.** P. T., núm. 2/09.

1.2.B. Incentivos fiscales aplicables al propietario en el alquiler de viviendas.

Conforme al artículo 23.2 de la LIRPF, en los supuestos de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda el rendimiento neto que debe computar el contribuyente se reducirá al 50% e incluso puede llegar al 100% para los casos en los que el arrendatario tenga entre 18 y 35 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el periodo impositivos superiores al IPREM³⁴⁵.

En cuanto a los gastos deducibles, conforme al artículo 23 de la LIRPF se consideran tales todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos³⁴⁶ y, en particular, los gastos financieros, incluidos los intereses,

³⁴⁵ Como señala la Consulta núm. V1226-05, de 24 de junio de 2005 el arrendamiento de inmuebles produce rendimientos de capital inmobiliario. La determinación del rendimiento neto se efectuará en los términos previstos en los artículos 20 a 22 del TRLIRPF y el desarrollo reglamentario de estos preceptos. De dicha normativa destacar:

- Se computará como rendimiento íntegro el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario, incluido, en su caso, el correspondiente a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido o, en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario.

- Serán deducibles todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, así como las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, siempre que se correspondan con su depreciación efectiva, en los términos previstos en el artículo 21 del TRLIRPF y los artículos 12 y 13 del Reglamento del Impuesto aprobado por Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio.

- El importe máximo deducible por la totalidad de los gastos no podrá exceder de la cuantía de los rendimientos íntegros.

En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto calculado con arreglo a lo dispuesto en Ley se reducirá en un 50%. En este sentido, debe entenderse que se trata del arrendamiento de un bien inmueble destinado a vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE de 25 de noviembre) cuando el arrendamiento recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. En base a lo anteriormente expuesto cabe destacar que en relación con dos casos concretos como son el arrendamiento de vivienda por temporada y el arrendamiento a una persona jurídica, la Consulta núm. 1163/04 dice: *"En consecuencia, no resultará aplicable la reducción señalada cuando el arrendamiento del inmueble se celebre por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, o bien se arriende a una persona jurídica, ya que en este caso, con independencia de la posterior utilización de la vivienda por parte de esta última, no constituye la vivienda del arrendatario, por lo que se debe entender, a los exclusivos efectos de este Impuesto, que se trata de un arrendamiento distinto del de vivienda"*.

³⁴⁶ Conforme a lo previsto en la Consulta núm. V0070-05, de 26 de enero de 2005, resultan deducibles los gastos de conservación y reparación respecto de los inmuebles arrendados o subarrendados, lo que implica que podrán tomarse en consideración como gasto deducible, las

satisfechos por la financiación aplazada de la inversión, y la cuota del IBI si se satisface por el propietario con el límite que impide tener rendimientos negativos derivados de los inmuebles arrendados, si bien se permite deducir los excesos no aplicados en los cuatro años posteriores inmediatos³⁴⁷. Asimismo, la vivienda se somete a un régimen de amortización fijo del 3%.

En cuanto al funcionamiento de esta reducción debemos aclarar que su aplicación obliga a calcular de forma independiente el rendimiento neto que pueda obtenerse de cada uno de los posibles inmuebles arrendados del contribuyente, cuantificando individualmente la reducción que afectará únicamente a los que se destinen a vivienda.

Aclarado lo anterior lo que nos interesa resaltar es que con esta medida, y la paralela a la misma que, como tendremos de ocasión de analizar, afecta al arrendatario, el legislador intenta activar el mercado del alquiler³⁴⁸, esta vez a través del mecanismo del incentivo fiscal³⁴⁹ en este impuesto³⁵⁰.

cantidades destinadas a conservación y reparación, a efectos del cálculo de los rendimientos netos del capital inmobiliario, siempre que el inmueble se encuentre arrendado o subarrendado en el momento en que se incurra en los citados gastos; asimismo, también cabe la deducibilidad de estas partidas, en los casos en que exista y pueda acreditarse suficientemente la adecuada y necesaria correlación entre los gastos de conservación y reparación y los ingresos derivados del posterior arrendamiento del inmueble, resultando para ello preciso que las reparaciones y actuaciones de conservación efectuadas vayan dirigidas exclusivamente a la futura obtención de rendimientos de capital inmobiliario (a través del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos de uso o disfrute) y no al disfrute, siquiera temporal, de dicho inmueble por parte del titular.

³⁴⁷ Se trata de una limitación evidente de este beneficio fiscal en cuanto que si son rendimientos netos positivos solo procederá su aplicación respecto de aquellos que hayan sido declarados por el contribuyente de forma que, si en un proceso de comprobación afloran algunos otros, “no serán objeto de reducción” (GARCIA BERRO, F.; PÉREZ ROYO, F.; ESCRIBANO LÓPEZ, F.; CUBERO TRUYO, A.; CARRASCO GONZÁLEZ, F. M.: Curso de Derecho tributario parte especial, Editorial Tecnos, 2007, pág. 153). No obstante, si cabría su aplicación si el contribuyente los declara, aunque sea fuera del plazo.

³⁴⁸ Motivo por el cuál no puede aplicarse cuando el rendimiento del capital mobiliario proceda de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso y disfrute sobre bienes inmuebles incluso cuando el cesionario o adquirente de tales derechos destine el inmueble a vivienda.

³⁴⁹ No obstante, también se han aprobado otras medidas de incentivo a los propietarios de naturaleza no fiscal como son que a partir del 1 de enero de 2008 el Ministerio de la Vivienda puede subvencionar al propietario por un importe máximo de 6000€ en concepto de gastos de seguro contra posibles impagos y desperfectos. Los requisitos de esta subvención han de desarrollarse por las Comunidades Autónomas.

³⁵⁰ Debe evidenciarse la diferencia de trato fiscal entre el arrendador persona física que tributa por este impuesto y el arrendador persona jurídica que tributaría en el Impuesto de Sociedades (Cfr.

Y a este respecto solo dos puntualizaciones; la primera es que consideramos que una de las virtudes que pueden tener estos beneficios fiscales que afectan tanto al arrendador como al arrendatario es que contribuyen a regularizar la tributación del arrendamiento de vivienda, que siempre ha sido un gran foco de fraude en el impuesto. En este sentido, es mas fácil que afloren las rentas derivadas del arrendamiento de vivienda en cuanto que para el arrendador no resulta tan gravoso tributar en este concepto y que al arrendatario siempre le interesará aplicarse la correspondiente deducción.

La segunda puntualización es que este tratamiento fiscal beneficioso es susceptible de mejorarse incluso, en el marco de incentivo a la política de alquiler de viviendas para facilitar el acceso a las mismas, mediante medidas, utilizadas ya en otros Estados, que han establecido exenciones temporales que afectan a las rentas obtenidas por el arrendamiento de inmuebles que habían permanecido inutilizados por un determinado tiempo.³⁵¹

En esta línea, la futura Ley de Economía Sostenible se muestra claramente partidaria de mejorar el tratamiento fiscal de los arrendadores con la finalidad clara de potenciar el mercado del alquiler y para ello prevé la modificación³⁵² del apartado 2 del artículo 23 en los siguientes términos:

RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, J.: “El régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas”, *Revista Quincena Fiscal*, núm. 9, 2004, págs. 11 y ss) e incluso dentro del IRPF el trato es distinto dependiendo que el arrendamiento se califique o no de actividad económica ejercitada por el sujeto. Así, las diferencias se concretan en tres aspectos:

1.- Si se trata de una persona jurídica o una persona física para la que el arrendamiento se califica de actividad económica no se produce imputación fiscal.

2.- La deducción como gastos de los intereses pagados por capitales ajenos se permite sin límite en el caso del Impuesto sobre Sociedades y en el caso del IRPF cuando se trate de una actividad económica. No obstante, encuentra el límite en el rendimiento del capital mobiliario obtenido si se trata de una persona física.

3.- Asimismo, para la persona física la capacidad de amortización es del 3% mientras que en los otros dos casos es superior y llegando a estar sometida a amortización acelerada o a regímenes de libertad de amortización.

³⁵¹ Vr. gr. Francia. Decreto de 1 de abril de 1992 (Ley de Finanzas para 1993) Ley 92-1376.

³⁵² Vid Proyecto de la Ley de Economía Sostenible, artículo 133. Cuatro.

“2. 1º. En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior, se reducirá en un 60%. Tratándose de rendimientos netos positivos, la reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.

2.º Dicha reducción será del 100%, cuando el arrendatario tenga una edad comprendida entre 18 y 30 años y unos rendimientos netos del trabajo o de actividades económicas en el período impositivo superiores al indicador público de renta de efectos múltiples.

El arrendatario deberá comunicar anualmente al arrendador, en la forma que reglamentariamente se determine, el cumplimiento de estos requisitos.

Cuando existan varios arrendatarios de una misma vivienda, esta reducción se aplicará sobre la parte del rendimiento neto que proporcionalmente corresponda a los arrendatarios que cumplan los requisitos previstos en este número 2º.”

Asimismo y para paliar la diferencia de edades de los arrendatarios contempladas en la actual regulación y la regulación futura que introducirá la mencionada Ley, y no generar perjuicio alguno a los sujetos que actualmente pueden aplicar este beneficio fiscal, en la línea que ya hemos visto con otro tipo de beneficios fiscales, se añade una nueva disposición transitoria decimonovena, con el siguiente contenido:

“A efectos de la aplicación de la reducción del 100 por 100 prevista en el número 2º del artículo 23.2 de esta Ley, la edad del arrendatario se ampliará hasta la fecha en que cumpla 35 años cuando el contrato de arrendamiento se hubiera celebrado con anterioridad a 1 de enero de 2011 con dicho arrendatario.”

1.2.B.1. Tratamiento del arrendamiento de viviendas cuando se califica de actividad económica.

Debemos aclarar que el IRPF da un tratamiento específico a aquellos los supuestos en los que el rendimiento neto del capital inmobiliario derivado del alquiler de vivienda alcance la calificación de actividad económica para el contribuyente. En estos casos, además de no aplicarse la imputación fiscal de rentas a las viviendas alquiladas por organizarse como una actividad económica, la deducción de los gastos ajenos necesarios para la financiación se permite sin límites (en contra del caso del arrendamiento que no tiene la calificación de actividad económica que tenía el límite, como vimos, de la cuantía de rendimientos del capital mobiliario obtenidos); por último, disfruta de una amortización con condiciones mas beneficiosas que en el caso anterior³⁵³.

En cuanto a los ingresos procedentes de la venta del inmovilizado afecto a actividades económicas, en lo que se refiere a la transmisión de las viviendas afectas, debe señalarse que no se consideran rendimientos propios de la actividad, sino que se trasladan al apartado de ganancias y pérdidas patrimoniales, determinando su importe por la diferencia entre el valor de adquisición y el valor de transmisión, aplicándose los coeficientes actualizadores previstos en la LIS, tanto al precio de compra como a las amortizaciones practicadas.³⁵⁴

1.2.C. Tratamiento de la transmisión de la vivienda no habitual

La transmisión de cualquier inmueble, incluso la vivienda habitual, como vimos produce una alteración patrimonial al contribuyente, esto es, una ganancia o

³⁵³ Art. 27.2 LIRPF.

³⁵⁴ El precio de adquisición es el valor neto contable que aparece reflejado en los libros, es decir, el coste real más las mejoras que se hubiesen producido; se deducirán las amortizaciones que se hubiesen ido practicando y en caso de no haberse practicado se tomará la amortización mínima y los coeficientes reductores no se aplican.

pérdida patrimonial que es el resultado de la diferencia entre el precio de venta y el valor de compra actualizado.

Por tanto, lo que señalamos respecto a la transmisión de la vivienda habitual se aplica también para el resto de los inmuebles y viviendas que no tengan ese carácter de habitual, siempre que no estén afectos a una actividad económica. (Esto es, se aplican los mismos coeficientes de actualización así como el coeficiente reductor que ya se indicaron a la hora de analizar la vivienda habitual en el epígrafe 1.1.B.2. aprt. E.I.)

Debemos destacar dos particularidades en los supuestos de transmisión de viviendas distintas de la habitual que son: la primera, que si el inmueble o la vivienda no habitual que se transmite ha sido objeto de arrendamiento (eso si sin que el mismo llegue a constituir actividad económica), habrá que restar del precio de adquisición la amortización producida durante el período de arrendamiento. La segunda es que, obviamente, en este caso no será aplicable la potencial exención por reinversión que actuaba en el caso de la vivienda habitual.

No obstante, el tema verdaderamente interesante que suscita la transmisión de inmuebles distintos a la vivienda habitual es cómo el legislador, a partir de su tratamiento fiscal, podría corregir potenciales conductas especulativas de los contribuyentes, paliando con ello la existencia de un gran parque de viviendas desocupadas y la subida de precios de los inmuebles.

En este sentido, y si se quieren penalizar estos comportamientos especulativos nos parecen mucho mas efectivas aquellas medidas que afecten a las rentas obtenidas a partir de los mismos, que utilizar otro tipo de mecanismos, como la imputación de rentas, ya analizada, y que incide sobre el periodo en el que el contribuyente es propietario del bien.

Coincidimos en que resulta mucho mas correcto, y por ello efectivo para luchar contra esos comportamientos indeseables a todas luces desde el punto de vista de facilitar el acceso a la vivienda, que el gravamen incida sobre las rentas que pudieran obtenerse a partir de los comportamientos especulativos en el momento en

que los inmuebles sean transmitidos o enajenados por su propietario pues solo en este punto podrá verse la verdadera intención de éste, extremo en el que adquirirá una especial trascendencia el periodo de permanencia del bien en el patrimonio del contribuyente, a los efectos de averiguar si existe esa voluntad especulativa que se quiere evitar³⁵⁵.

No obstante, la LIRPF no ha optado por esta solución en cuanto que una de las novedades mas importantes que introduce frente a la legislación anterior es que prescinde del factor “*tiempo de permanencia*” a la hora de cuantificar las pérdidas o ganancias patrimoniales que se ponen de manifiesto con ocasión de la transmisión de elementos patrimoniales ya que, como tuvimos ocasión de explicar al hilo del tratamiento fiscal de la vivienda habitual, todo aquel contribuyente que haya adquirido un inmueble con posterioridad a 20 de enero de 2006 y proceda a su enajenación, tributará a un tipo de gravamen fijo del **18%** sobre el total de la ganancia sin que quepa aplicar ningún tipo de reducción.

Por lo tanto, no existe ya ningún tipo de incentivos a que los inmuebles permanezcan en el patrimonio del contribuyente con lo que, como ya se ha puesto de manifiesto, las actuaciones especulativas referidas al sector inmobiliario que se realicen a corto plazo, pueden ver incrementada su rentabilidad fiscal. En estos supuestos y salvo en los casos de contribuyentes que tributen a un tipo marginal menor del **18%**, el sujeto se verá beneficiado de la aplicación de este tipo proporcional, ello sin olvidar el tratamiento fiscal favorable de que no verá incrementado su tipo marginal respecto del resto de las rentas que se incluyen en la renta general en cuanto que las ganancias y pérdidas patrimoniales que se ponen de manifiesto con ocasión de la transmisión de un inmueble constituyen renta del ahorro distinta de la renta general³⁵⁶.

Con la supresión de los incentivos que podían suponer cierto freno a la transmisión de activos patrimoniales en cuanto que provocaban la no sujeción de la

³⁵⁵ **ALVAREZ BARBEITO, P.:** “Reflexiones sobre la fiscalidad de la vivienda vacía en España”, ob., cit., pág. 22.

³⁵⁶ Cabe consultar un análisis comparativo en **CORDÓN EZQUERRO, T.:** “Novedades en el IRPF aprobadas durante 2005 y Proyecto de ley de reforma”, Revista de Contabilidad y Tributación, núm. 276, 2006, págs. 28 y ss.

renta obtenida por el transcurso de un determinado lapso de tiempo, prima la voluntad de reactivación económica centrada en este caso en la movilización de activos en un sector económico como el inmobiliario en franca recesión³⁵⁷ sobre la posible corrección de comportamientos especulativos en una época donde la subida del precio de la vivienda tiene tendencia a estancarse.

³⁵⁷ Lo cuál, por otra parte, ha sido una solución habitual también en otros periodos en los que también ha primado esta voluntad de reactivación económica movilizandando las inversiones (Cfr. **BLASCO DELGADO, C., Y CORCUERA TORRES, A.:** *“Novedades introducidas por el RD Ley 7/1996, de 7 de junio en relación con la tributación de los incrementos y disminuciones de patrimonio en el IRPF”*, *Revista de Información Fiscal*, núm. 15, 1996, pág. 67).

2. La vivienda en el Impuesto sobre el patrimonio

Lo primero que debe evidenciarse es que a partir del ejercicio 2008 se aplica una bonificación del 100% en la cuota del impuesto sobre el patrimonio a todos los sujetos pasivos, ya lo sean por obligación personal o real de contribuir, lo que, en la práctica, supone la supresión del gravamen por este impuesto³⁵⁸. Se elimina también la obligación de presentar declaración por este impuesto.

No obstante, y aunque de forma breve, dadas las circunstancias expuestas, no está de más advertir que este impuesto contemplaba, desde el año 2000³⁵⁹ una exención que se aplicaba a la vivienda habitual- que venía definida por el IRPF, lo cuál no estaba exento de problemas- y que suponía que la misma no tributaba en el impuesto hasta un límite de 150.253, 03€³⁶⁰ (límite que, en la interpretación más favorable, se incrementaba al doble, en los casos en los que la vivienda era propiedad de ambos cónyuges en régimen de gananciales dado que la cuantía de la exención se computaba por cada uno de ellos).

³⁵⁸ Supresión que ha provocado críticas justificadas por parte de la doctrina de las que nos hacemos eco de la de **ALMAGRO MARTIN** para quien “*flaco favor se le haría al Estado si se le priva de la valiosa información que proporciona de cara a otras figuras impositivas, como las que gravan la renta de las personas físicas, amén de que la supresión, si en estos términos se plantea, podría abrir la puerta al gravamen del patrimonio por las Comunidades Autónomas, al tratarse de un hecho imponible al que el Estado hubiera renunciado a gravar*” (Cfr **ALMAGRO MARTIN, C.:** “Incentivos fiscales sobre la vivienda en los impuestos sobre la renta y el patrimonio, ob., cit., pág. 66).

³⁵⁹ La Ley 6/2000, de 13 de diciembre.

³⁶⁰ El valor de la vivienda, a los efectos del impuesto sobre el patrimonio, se computaba del siguiente modo:

- a) Por el mayor valor de:
 - Valor catastral.
 - Valor comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.
 - Precio de adquisición.
- b) Si el inmueble está en construcción se valora por las cantidades invertidas en la construcción hasta la fecha del devengo, incluyendo el valor correspondiente al solar.
- c) Los derechos sobre bienes inmuebles adquiridos en virtud de contratos de multipropiedad, propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares se valoran siguiendo las siguientes reglas:
 - Si se adquiere una parte pro indiviso, se valora como los inmuebles en general, pero por el porcentaje de participación.
 - Si se adquiere el derecho de uso, se valora por el precio de adquisición.

El rasgo mas significativo de la exención era su carácter parcial o limitado que, en su día, fue criticado con razón por la doctrina por no haberse optado por una exención total sin limitación, en cuanto que resultaba incoherente con la justificación que se daba a la misma en la Exposición de Motivos del Real Decreto que la introdujo, y que señalaba que *“con el objetivo de culminar la reforma del Impuesto sobre las Renta de las Personas Físicas en lo que se refiere al tratamiento de la vivienda habitual y, teniendo en cuenta el carácter complementario de aquél que debe tener el Impuesto sobre el patrimonio, se establece la exención en este último impuesto de la vivienda habitual del contribuyente, al menos en la medida en que su valor fiscal exceda de 25.000.000 de pesetas* ³⁶¹.

Al margen de ello, también se suscitaban dificultades cuando el inmueble estaba sujeto a determinados derechos reales, como el usufructo ³⁶², o en los casos de copropiedad en los que nos sumamos a aquellos ³⁶³ que entendían que el límite de la exención operaba frente a cada uno de los sujetos implicados ³⁶⁴.

³⁶¹ Destacando también dicha incongruencia puede verse **ÁLVAREZ MARTÍNEZ, J.:** *“Los impuestos sobre el patrimonio y sobre la Renta de las Personas Físicas, examen de algunas de las modificaciones mas significativas introducidas en dichos impuestos por el Real Decreto Ley 3/2000 y la Ley 6/2000 de 13 de diciembre, por los que se aprueban medidas fiscales urgentes de estímulo al ahorro familiar y a la pequeña y mediana empresa”* Carta tributaria, Monografías, núm. 5, 2002, pág. 9.

³⁶² Lo que en principio no debería impedir la aplicación de la exención en cuanto que la exención afecta a la vivienda habitual (con independencia de su régimen dominical). También lo opina así **ALMAGRO MARTIN, C.:** *“Incentivos fiscales sobre la vivienda en los impuestos sobre la renta y el patrimonio”*, cit., pág.66.

³⁶³ **ÁLVAREZ MARTÍNEZ, J.:** *“Los impuestos sobre el patrimonio y sobre la Renta de las Personas Físicas , examen de algunas de las modificaciones mas significativas introducidas en dichos impuestos por el Real Decreto Ley 3/2000 y la Ley 6/2000 de 13 de diciembre, por los que se aprueban medidas fiscales urgentes de estímulo al ahorro familiar y a la pequeña y mediana empresa”*, ob., cit., pág.9 y **CORDÓN EZQUERRO, T.:** *“Novedades introducidas en el IRPF, IP e IRNR”*, Revista de Estudios Financieros, núm, 215, 2000, pág.55

³⁶⁴ En aquellos casos en los que la vivienda era adquirida mediante precio aplazado, el adquirente incluirá el valor de la vivienda y entre sus deudas la parte de la contraprestación aplazada y el vendedor incluirá entre los derechos de su patrimonio el crédito correspondiente a la parte de la contraprestación aplazada.

En el supuesto de que la vivienda se adquiriera con pacto de reserva de dominio el adquirente computará un derecho por la totalidad de las cantidades que haya entregado hasta la fecha del devengo y el transmitente computaba el valor del elemento transmitido, del que sigue siendo propietario, registrando al mismo tiempo la deuda por el importe de las cantidades entregadas hasta la fecha del devengo.

3. La vivienda en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Conviene puntualizar, desde este primer momento que el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones es un impuesto que se encuentra completamente cedido a las Comunidades Autónomas³⁶⁵ de forma que su recaudación se incorpora totalmente en los presupuestos de éstas últimas. Asimismo, estos Entes territoriales, en el uso de las competencias normativas que les reconoce la actual Ley que regula el sistema de financiación autonómica³⁶⁶, han aprobado distintas normas que en

³⁶⁵ Artículo 26 de la reciente Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía.

³⁶⁶ Conforme al artículo 48 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, ya mencionada, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre:

“a) Reducciones de la base imponible: Las Comunidades Autónomas podrán crear, tanto para las transmisiones “inter vivos”, como para las mortis causa, las reducciones que consideren convenientes, siempre que respondan a circunstancias de carácter económico o social propias de la Comunidad Autónoma de que se trate.

Asimismo, las Comunidades Autónomas podrán regular las establecidas por la normativa del Estado, manteniéndolas en condiciones análogas a las establecidas por éste o mejorándolas mediante el aumento del importe o del porcentaje de reducción, la ampliación de las personas que puedan acogerse a la misma o la disminución de los requisitos para poder aplicarla.

Cuando las Comunidades Autónomas creen sus propias reducciones, éstas se aplicarán con posterioridad a las establecidas por la normativa del Estado. Si la actividad de la Comunidad Autónoma consistiese en mejorar una reducción estatal, la reducción mejorada sustituirá, en esa Comunidad Autónoma, a la reducción estatal. A estos efectos, las Comunidades Autónomas, al tiempo de regular las reducciones aplicables deberán especificar si la reducción es propia o consiste en una mejora de la del Estado.

b) Tarifa del impuesto.

c) Cuantías y coeficientes del patrimonio preexistente.

d) Deducciones y bonificaciones de la cuota.

Las deducciones y bonificaciones aprobadas por las Comunidades Autónomas resultarán, en todo caso, compatibles con las deducciones y bonificaciones establecidas en la normativa estatal reguladora del impuesto y no podrán suponer una modificación de las mismas. Estas deducciones y bonificaciones autonómicas se aplicarán con posterioridad a las reguladas por la normativa del Estado.

2. Las Comunidades Autónomas también podrán regular los aspectos de gestión y liquidación. No obstante, el Estado retendrá la competencia para establecer el régimen de autoliquidación del impuesto con carácter obligatorio en las diferentes Comunidades Autónomas, implantando éste conforme cada Administración autonómica vaya estableciendo un servicio de asistencia al contribuyente para cumplimentar la autoliquidación del impuesto”.

algunas Comunidades Autónomas ha supuesto la práctica desaparición de este tributo para determinados grupos de población y que en lo que afectan a la vivienda, se verán en el epígrafe correspondiente en el que también pondremos de manifiesto la absoluta disparidad a la que ha dado lugar la actuación de los Entes territoriales.

En lo que se refiere a la normativa propia del impuesto, aprobada por la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, y de aplicación general, debe señalarse que el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones establece, a partir de la reforma realizada por el Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, una medida protectora favorable a la vivienda habitual de la persona fallecida y que no afectará a ningún otro tipo de vivienda³⁶⁷, en cuanto que, en las adquisiciones *mortis-causa*, conforme al artículo 20.2.c) de la citada Ley, se practica una reducción del valor del **95%** con el límite de **122.606,47€** por cada sujeto pasivo³⁶⁸, siempre que la adquisición se mantenga durante los diez años siguientes al fallecimiento del causante³⁶⁹, salvo que se produzca el fallecimiento del adquirente dentro de este plazo³⁷⁰.

³⁶⁷ La vivienda del fallecido ha de ser, necesariamente, su vivienda habitual, lo que, como advierte la Administración en la Consulta núm. 0672-03, de 20 de mayo de 2003, no se produce en el supuesto de que la vivienda hubiera dejado de ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por su propietario por internamiento en un Centro hospitalario, sin que pueda mantener el carácter de habitual por el hecho de que permaneció vacío, sin ser destinada a otro uso. En idéntico sentido puede verse la Consulta núm. V0132-04, de 24 de septiembre de 2004). (Cfr. **CARO ROBLES, V.:** *“La transmisión de la empresa y de la vivienda habitual en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones”*, Revista de Estudios Financieros, núm. 223, 2001, págs. 150 y ss).

³⁶⁸ Reducción que se mantiene en el caso de disgregar la finca, compuesta por dos pisos unidos, y adjudicar uno a cada uno de los dos hijos del causante siempre que, a su vez, la adquisición se mantenga por un periodo de diez años, si bien en este supuesto se tributaría en ITPAJD por la segregación (Cfr. Consulta núm. V0139-05, de 4 de febrero de 2005).

³⁶⁹ A tal efecto perdería el derecho a practicar la reducción el coheredero que transmita a otro coheredero su cuota en la vivienda heredada, de modo que éste adquiera la plena propiedad (Cfr. Consulta núm. 0480-01, de 7 de marzo de 2001), criterio, por otro lado, que no ha seguido en la Consulta núm. V0939,-05, de 25 de mayo de 2005, conforme a la cuál, en el caso de una madre beneficiaria de una reducción del 95% por adquisición "mortis causa" de vivienda habitual que vende a su hija dicha vivienda antes de transcurrir el plazo de los diez años, se señala que, aún cuando la causahabiente y, en su caso, transmitente, no conservaría la vivienda cuya adquisición "mortis causa" generó el derecho a la reducción, el inmueble permanecería dentro del grupo de los herederos del causante con derecho a dicha reducción conforme al artículo 20.2.c) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por lo que, de procederse a la enajenación en las circunstancias antedichas dentro del plazo de diez años desde el fallecimiento del causante, no se incumpliría el requisito de permanencia previsto en la mencionada Ley 29/1987.

³⁷⁰ El requisito de permanencia se interpreta en el epígrafe 1.4 c) de la Resolución 2/1999, de 23 de marzo, dictada por la Dirección General de Tributos(BOE. del 10 de abril de 1999), advirtiéndose que la Ley únicamente habla de que la adquisición se mantenga durante los diez años siguientes al fallecimiento, pero sin exigir el destino de la vivienda como habitual del causahabiente.

Esta reducción resulta aplicable siempre que los causahabientes sean cónyuge, ascendientes o descendientes de aquél, o bien pariente colateral mayor de 65 años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento y obedece a la finalidad de evitarles la carga tributaria que les suponía, en caso de fallecimiento la transmisión de la vivienda familiar³⁷¹ que, además, en sistemas como el nuestro en el cuál se tiene al régimen de tenencia de la vivienda en propiedad, suele concentrar la mayor parte del ahorro familiar³⁷².

En cualquier caso, conviene puntualizar que la reducción, como hemos dicho, solo afecta a las transmisiones *mortis causa*, y no a las transmisiones *intervivos* e insistir, como veremos en lugar oportuno, que su cuantía ha sido ampliada en algunas Comunidades Autónomas.

Por lo tanto, en supuestos en los que se mantiene tanto el valor de lo adquirido como la vivienda por parte del causahabiente, aunque no sea a título de vivienda habitual, ha de considerarse no infringido el requisito de permanencia que impone la Ley y, consecuentemente, subsistente el derecho a la reducción practicada en su día.

Asimismo, en la Consulta núm. V0202-04, de 14 de octubre de 2004, la Administración aclara que respecto al posible mantenimiento de la reducción en caso de reinversión de la vivienda habitual en otra con igual carácter si persiste el carácter de vivienda habitual ha de entenderse no infringido el requisito de permanencia que impone la Ley y, en consecuencia, subsistente el derecho a la reducción practicada en su día, siempre que la vivienda que se adquiere mantenga, al menos, el valor de adquisición de la que fue objeto de la transmisión "*mortis causa*".

³⁷¹ En el caso de fallecimiento de uno de los cónyuges de un matrimonio casado bajo el régimen de gananciales, si se adjudica al cónyuge viudo el usufructo vitalicio y a los hijos la nuda propiedad, supuesto mas que común, en cuanto al importe de la reducción a practicar, ésta se aplicará sobre el valor que corresponda a cada heredero, es decir, al cónyuge viudo el 95% sobre el valor que tenga el usufructo vitalicio sobre la vivienda y a cada hijo el 95% sobre el valor que tenga la parte que le corresponda de la nuda propiedad de la vivienda, siempre y cuando se cumplan los límites establecidos en el artículo 20.2.c) de la Ley.

³⁷² Vid. **POZUELO ANTONI, F.:** "*Las nuevas reducciones del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (Leyes 13 y 14 de 1996)*", Revista de Contabilidad y Tributación(Comentarios y casos prácticos), núm. 172, 1997, pág. 80.

III. Impuestos indirectos

Las medidas fiscales que afectan a la tributación de la vivienda dentro del marco de la imposición indirecta las vamos a encontrar en el Impuesto sobre el Valor Añadido, y en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ligadas fundamentalmente al propio hecho de su transmisión; para determinar el tributo aplicable habremos de analizar en cada caso los dos aspectos fundamentales son la condición del transmitente, es decir, si vende la vivienda un empresario, o si por el contrario la vende un particular, y si estamos ante una vivienda nueva o una vivienda de segunda mano.

En ambos supuestos, y con las salvedades que pondremos de manifiesto, no se distingue entre la vivienda habitual y segundas y ulteriores viviendas, por lo que la referencia a la vivienda habitual en la imposición indirecta es relativamente indiferente, lo cuál, podría ser objeto de discusión en este tipo de impuestos.

No obstante, si es cierto que ambos impuestos establecen, como tendremos ocasión de ver, algunos beneficios fiscales que afectan en particular a la viviendas protegidas³⁷³ (VPO) lo que, como ha señalado **CALVO ORTEGA** “supone implícitamente la cualidad de vivienda habitual”³⁷⁴.

Para terminar, debemos puntualizar que en el Impuesto sobre el Valor Añadido destacaremos otras medidas que afectan también a la vivienda en régimen de propiedad, y que, en el caso del Impuesto de Transmisiones patrimoniales, como ocurre con otras figuras ya tratadas, al ser un impuesto cedido habrá también que

³⁷³ De ahí que, cuando se opta por la descalificación voluntaria de este tipo de viviendas sujetas a un tratamiento fiscal favorable, desde la óptica que nos interesa, es decir, desde los impuestos indirectos, IVA o ITPAJD, además de devolver las distintas ayudas que haya podido recibir el sujeto para adquirirla vivienda, haya de procederse también a devolver dichos beneficios fiscales aplicando los intereses correspondientes.

³⁷⁴ Cfr. **CALVO ORTEGA, R.:** “Vivienda habitual: aspectos tributarios. Consideraciones críticas”, ob., cit., pág. 10.

tener en cuenta las normas aprobadas por las Comunidades Autónomas que afecten a la vivienda.

1. Las medidas fiscales que afectan a la vivienda en el IVA

Como ya apuntamos mas arriba, el carácter real del Impuesto sobre el Valor Añadido, ha dado lugar a que el carácter habitual o no de la vivienda no haya sido relevante a la hora de configurar el régimen fiscal aplicable de forma que, en contra de lo que ocurre en los impuestos directos, no se distingue el tratamiento fiscal de la misma partiendo de esa cualidad.

No obstante, consideramos que el IVA, como otros impuestos indirectos, es susceptible de utilizarse por parte del legislador para potenciar medidas que faciliten el acceso a la vivienda bien a través de la aplicación de exenciones, que estarán totalmente condicionadas por lo previsto en las normas comunitarias, bien a través de la aplicación de distintos tipos impositivos que permiten una mínima progresividad en un impuesto muy poco preparado para jugar con esta variable.

Así, desde el punto de vista del adquirente o propietario del bien lo primero que debemos aclarar es que no cabe observar un tratamiento diferenciado y mas favorable a la vivienda a través de la utilización de exenciones en este Impuesto; no obstante, mucho mas juego ha dado la utilización de tipos impositivos diferenciados que han incidido clarísimamente en la rebaja fiscal aplicable a la adquisición de algunos tipos de vivienda.

De esta forma, aunque la primera transmisión³⁷⁵ onerosa de viviendas³⁷⁶, anexos y plazas de garaje- hasta un máximo de dos- transmitidos conjuntamente con las mismas tributan en este impuesto al tipo reducido del **7%**³⁷⁷ del valor de transmisión³⁷⁸, aplicándose idéntico tipo impositivo en el supuesto de

³⁷⁵ Se considera primera entrega la realizada por el promotor una vez terminada la construcción o rehabilitación de la edificación y antes de que se haya utilizado ininterrumpidamente por un plazo de dos años o superior por el propietario o por los titulares de derechos reales de goce o disfrute o por arrendatarios sin opción de compra.

Se mantiene el concepto de primera entrega aunque haya transcurrido un plazo superior a dos años desde la terminación de la construcción o rehabilitación cuando el promotor no utilizó la edificación o si el promotor transmite la edificación al arrendatario o al titular de los derechos de goce o disfrute.

³⁷⁶ Resulta curioso el supuesto que plantea la Consulta 1969-02, de 19 de diciembre de 2002, en cuanto a la aplicación del tipo impositivo y de la deducibilidad del IVA soportado en la construcción, de la construcción de una casa que se adapta a las normas que estipula la Xunta de Galicia para poder acoger legalmente y bajo precio a personas de la tercera edad (centros de atención a personas mayores; modalidad: viviendas comunitarias) y que además, una de sus habitaciones va a constituir la vivienda habitual para el contribuyente. En este caso concreto, la Administración responde que no se trata de vivienda sino que se trata de las ejecuciones de obra para la construcción de un edificio que se va a destinar a prestar servicios a personas de la Tercera Edad mediante precio y que como actividad empresarial tributará al tipo impositivo del 16% y que la cuota del Impuesto sobre el Valor Añadido soportada en la construcción de un bien inmueble que se afecta como bien de inversión al desarrollo de la actividad empresarial de la consultante, podrá ser objeto de deducción en la medida en que vaya a utilizarse previsiblemente en el desarrollo de dicha actividad.

³⁷⁷ Desde el 1 de enero de 1995 (Ley 41/1994, que modifica a la Ley 37/1992) y siempre y cuando se puedan calificar de vivienda ya que en otro caso tributarían al tipo normal del 16% como el caso que plantea la Consulta núm. V0903.07, de 30 de abril de 2007, relativa a apartamentos turísticos destinados por sus propietarios al *"alojamiento turístico ocasional sin carácter de residencia permanente"* a los que en la medida en que se exige una licencia de apertura y funcionamiento como apartamentos turísticos en lugar de la tradicional cédula de habitabilidad (sustituida actualmente por la licencia de primera ocupación), no cabe calificar los mismos como aptos para su utilización como viviendas, puesto que su destino no es el de residencia habitual en ningún caso por lo que les resultará aplicable el tipo del 16%.

³⁷⁸ Merece la pena comentar el caso particular de la importación de una casa prefabricada completa de madera y sin montar para ser utilizada como vivienda habitual y se presenta desmontada por necesidades del transporte en cuanto que, conforme a lo previsto en la LIVA se aplicará el tipo impositivo del 7% a las entregas, adquisiciones o importaciones de casas prefabricadas, que se unan permanentemente al suelo y que, objetiva y legalmente consideradas, sean susceptibles de ser utilizadas como vivienda con independencia del hecho de vender la casa prefabricada a un consumidor final o a un distribuidor que luego la revenderá. No obstante, en el supuesto de que la casa prefabricada pueda ser objeto de traslado a otro lugar, sin quebranto de la materia ni menoscabo del objeto, no se estaría ante una edificación, en los términos previstos en la Ley del Impuesto, y no le sería aplicable el tipo reducido del 7% a la entrega de la misma, sino que dicha entrega tributaría al tipo impositivo general del 16%. La doctrina de la Dirección General de Tributos, expresada en las resoluciones de fecha 3 de marzo de 1994, 28 de septiembre de 1995, 12 de febrero de 2001 y 28 de enero de 2002, entre otras, considera de aplicación el tipo general del 16% a las entregas, adquisiciones intracomunitarias e importaciones de los elementos componentes de la casa desmontados, incluso en el caso de adquirirlos todos ellos en la misma operación.

autoconstrucción³⁷⁹, con la reforma introducida por el Real Decreto-Ley 2/2003, de 25 de abril, de Medidas de Reforma Financiera, si esas viviendas son de protección oficial del régimen especial o de promoción pública, cuando las entregas se realicen por los promotores de las mismas también incluidos garajes- sin exceder de dos- anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente, tributarán a un tipo del **4%**.

La Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2010 ha previsto la subida de los tipos impositivos del IVA³⁸⁰ lo que afecta al tipo normal del impuesto que pasa a ser del 16 al **18%**, y al tipo reducido general que sube, en este caso, del 7 al **8%**. Esta modificación del tipo de gravamen entrará en vigor a partir de julio de 2010.

Entrando en los distintos supuestos particulares que afecta a la primera adquisición de vivienda hemos de comentar que la señal que se entrega a una promotora a cuenta del piso que se recibirá una vez construido está sujeta al IVA porque se considera un anticipo del pago del precio del mismo, por lo que tributa al tipo del **7%** o del **4%** dependiendo de la calificación de la vivienda.

No obstante, y aunque la Dirección General de Tributos venía entendiendo que el IVA soportado al tiempo de pagar dicho anticipo no era recuperable, de

³⁷⁹ El tipo impositivo aplicable a las ejecuciones de obra con aportación de materiales realizadas por los contratistas, que tienen por objeto la construcción de edificaciones destinada a la vivienda promovida por el propietario, es el tipo reducido del 7% previsto en el artículo 91.Uno.3 de la Ley 37/1992, tanto si es sólo un empresario el que realiza la totalidad de la obra de construcción de la edificación, como en el caso en que concurren varios empresarios realizando cada uno de ellos una parte de la obra según su especialidad. No obstante, la entrega de materiales de construcción efectuada directamente por los proveedores al promotor de la vivienda (el consultante) tributará al tipo general del 16%. (Cfr. Consultas núm. 1935-97, de 24 de septiembre de 1997, núm. 1879-02, de 2 de diciembre de 2002 y núm. 1912-02 de 5 de diciembre de 2002).

³⁸⁰ El artículo 79 de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2010 prevé a este tenor que *“Con efectos desde el 1 de julio de 2010 y vigencia indefinida, se introducen las siguientes modificaciones en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.*

Uno. Se modifica el apartado uno del artículo 90, que queda redactado de la siguiente forma:

*“Uno. El Impuesto se exigirá al tipo del **18%**, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente.”
El resto del artículo queda con el mismo contenido.*

Dos. Se modifica el encabezado del apartado uno del artículo 91, que queda redactado de la siguiente forma:

*“Uno. Se aplicará el **tipo del 8%** a las operaciones siguientes:”*

El resto del apartado y artículo quedan con el mismo contenido.

acuerdo con su última doctrina³⁸¹, considera que dicha entrada, cuando se desiste de la compra del piso, bien por voluntad propia o bien porque, por ejemplo, al particular no se le concede la hipoteca, se convierte en una indemnización a la promotora. Este tipo de indemnizaciones no están sujetas al IVA por lo que sobre la base de la anterior doctrina, se le podrá exigir a la promotora que rectifique la factura que entregó cuando se paga dicha entrada, que incluía IVA, y que devuelva dicho IVA.

En la misma línea de utilización de los tipos reducidos en determinadas medidas que facilitan del acceso a la vivienda, se aplica el tipo reducido del **7%** desde el año 2000 a la prestación de servicios que consista en las ejecuciones de obras de albañilería realizadas en edificios destinados a viviendas cuyo destinatario sea una persona física o una comunidad de propietarios y utilicen la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular,³⁸² y desde 2002 a las ejecuciones de obras que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de edificaciones³⁸³ o partes de las mismas destinadas a viviendas, incluyendo los anexos³⁸⁴.

Es necesario añadir a este respecto que, de futuro, y dentro de la estrategia de mejorar los incentivos fiscales a la rehabilitación, el Proyecto de Ley de Economía Sostenible, siempre y cuando se apruebe en su redacción actual, amplía los casos en los que se puede aplicar el IVA reducido en las obras de rehabilitación de viviendas añadiendo a la actual aplicación del IVA reducido a los trabajos de albañilería, las reformas que tengan por objeto la eficiencia energética, el ahorro de

³⁸¹ Consulta núm. 1737-02, de 12 de noviembre de 2002.

³⁸² Y además, que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de éstas y que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución, o en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 20% de la base imponible de la operación.

³⁸³ Cfr. Consulta núm. 2044-03, de 3 de diciembre de 2003.

³⁸⁴ **SORIANO BEL, J. M.:** Fiscalidad inmobiliaria. Promotores, constructores y arrendadores de inmuebles, CISS, Valencia, 2006, pág. 306.

agua o la accesibilidad de las viviendas para las personas con movilidad reducida en los términos que se determinen reglamentariamente³⁸⁵.

Asimismo, la Ley 23/2005, de 18 de noviembre, establece que el tipo reducido del 4% también resulta aplicable a las viviendas que se adquieran por Entidades que apliquen el régimen especial del Impuesto sobre Sociedades de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas siempre que a las rentas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación en la cuota íntegra del 85% prevista en el artículo 54.1 de dicha Ley³⁸⁶.

Por último, de forma reciente, durante el mes octubre de 2009 se aprueba la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (**SOCIMI**), en la que se recoge la bajada del tipo impositivo del IVA aplicable a los alquileres con opción a compra, que

³⁸⁵ En concreto, el artículo 134 del Proyecto en su actual reducción señala que *"Con efectos a partir de la entrada en vigor de esta Ley, el número 15º del apartado uno.2 del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, queda redactado de la siguiente forma:*

"15º. Las ejecuciones de obra de albañilería, las de rehabilitación energética, incluidas las que fomenten el uso eficiente del agua, y las de adecuación funcional destinadas a la supresión de barreras y a la promoción de la accesibilidad, realizadas, en todos los casos, en edificios o partes de los mismos destinados a viviendas, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que el destinatario sea persona física, no actúe como empresario o profesional y utilice la vivienda a que se refieren las obras para su uso particular.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, también se comprenderán en este número las citadas ejecuciones de obra cuando su destinatario sea una comunidad de propietarios.

b) Que la construcción o rehabilitación de la vivienda a que se refieren las obras haya concluido al menos dos años antes del inicio de estas últimas.

c) Que la persona que realice las obras no aporte materiales para su ejecución o, en el caso de que los aporte, su coste no exceda del 20% de la base imponible de la operación.

Reglamentariamente se establecerán las actuaciones en que puedan concretarse las obras de albañilería, las de rehabilitación energética, incluidas las que fomenten el uso eficiente del agua, y las de adecuación funcional".

³⁸⁶ **SORIANO BEL, J. M.:** Fiscalidad inmobiliaria. Promotores, constructores y arrendadores de inmuebles, ob., cit., pág. 313.

se rebajará del 16% al 7% ³⁸⁷- a partir de julio al 8% al aplicarse la subida correspondiente- y del 7% al 4% en el caso de las viviendas de protección oficial³⁸⁸.

Se trata, obviamente de una medida que se enmarca dentro de las muchas medidas posibles de protección del derecho de acceso a una vivienda digna, en cuanto que tiene como finalidad, respondiendo a las exigencias de los promotores que la venían reclamando desde hace tiempo, abaratar el precio final que tendrán que pagar los posibles compradores con el fin de favorecer y estimular la demanda de este tipo de viviendas³⁸⁹.

Debemos añadir que, en virtud de la Ley mencionada, la rehabilitación de viviendas se va a convertir en una de las actividades de las SOCIMI a la que se aplicará un tipo reducido de IVA al 7%- a partir de julio 8%- en lugar del tipo normal al 16% que venía soportando en la actualidad³⁹⁰.

³⁸⁷ En concreto, la Disposición final tercera añade un nuevo número 17 al apartado uno.2 del artículo 91 de la LIVA que queda redactado de la siguiente forma:

" 17.Los arrendamientos con opción de compra de edificios o parte de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente".

³⁸⁸ La misma Disposición Final mencionada en la nota anterior añade en su número Cuatro: *El apartado dos.2 del artículo 91 queda redactado de la siguiente forma (...)*

"Los arrendamientos con opción de compra de edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen especial o de promoción pública, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos en ellos situados que se arrienden conjuntamente".

³⁸⁹De hecho la Exposición de Motivos de la Ley 11 /2009, ya mencionada señala que *"la creación de este nuevo tipo de sociedades mercantiles requiere establecer para las mismas ciertos requisitos relativos a la inversión patrimonial, a las rentas que dicha inversión genere y a la obligatoriedad de distribución de resultados, de manera que su cumplimiento permita a estas sociedades optar por la aplicación de un régimen fiscal especial. Así, la combinación de un régimen sustantivo específico conjuntamente con un régimen fiscal especial tiene como objetivos fundamentales, continuar con el impulso del mercado del alquiler en España, elevando su profesionalización, facilitar el acceso de los ciudadanos a la propiedad inmobiliaria, incrementar la competitividad en los mercados de valores españoles y dinamizar el mercado inmobiliario, obteniendo el inversor una rentabilidad estable de la inversión en el capital de estas sociedades a través de la distribución obligatoria de los beneficios a sus accionistas".*

³⁹⁰ Conforme al artículo 2 de la ley 11/2009, ya citada, las SOCIMI tendrán como objeto social principal:

1. "La adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento. La actividad de promoción incluye la rehabilitación de edificaciones en los

2. El Régimen Fiscal de la Vivienda en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2.1. Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Las medidas relativas a la vivienda que se establecen en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP AJD)- que se regula por el Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre- se encuentran en estrecha relación con las medidas fiscales que acabamos de analizar en el IVA existiendo la necesidad de coordinar el funcionamiento de ambos impuestos dentro del sistema³⁹¹ en cuanto que inciden sobre las transmisiones³⁹² y, en particular, sobre la adquisición de bienes inmuebles y en lo que nos interesa, en la adquisición de viviendas.

Así, mientras el IVA grava la primera transmisión que se realiza por el promotor una vez terminada la construcción o rehabilitación de la edificación,

términos establecidos en la *Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido*”.

³⁹¹ En este sentido, no estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido la venta de la vivienda habitual, integrante del patrimonio particular de una persona física al margen y con independencia de la realización de una actividad empresarial, tributando por el Impuesto sobre Transmisiones según disponen los artículos 1 y 7 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

No obstante, en el hipotético caso de que la vivienda estuviera afecta a una actividad empresarial, su transmisión sería una operación sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, al entenderse realizada en el desarrollo de una actividad empresarial o profesional. En el caso de que la operación resultase sujeta al Impuesto se trataría de una operación sujeta y exenta a tenor de lo dispuesto en el artículo 20 apartado uno, número 22º, de la Ley del Impuesto que declara exentas del Impuesto sobre el Valor Añadido “las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tenga lugar después de terminada su construcción o rehabilitación. Por otra parte, el apartado dos del artículo 20 de la LIVA prevé la posibilidad por parte del sujeto pasivo de renunciar a la exención prevista en el número 22º del apartado uno, en la forma y con los requisitos que se determinen reglamentariamente.

³⁹² Conforme al art. 7.1 del Texto Refundido del ITPAJD, “*Son transmisiones patrimoniales sujetas: a. Las transmisiones onerosas por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas*”....

declarando exentas las segundas y posteriores entregas de las edificaciones, el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados grava precisamente las segundas y posteriores transmisiones onerosas³⁹³ de bienes inmuebles que tributan en la norma estatal al 6% del valor de transmisión, aunque por la actuación normativa de las Comunidades Autónomas tributan al **7%** produciéndose con ello la total equiparación con el tipo reducido del IVA aplicable a la primera transmisión. Esta situación, en nuestra opinión, deriva de la necesidad de no generar discriminaciones entre las transmisiones de viviendas de primera y segunda mano.

Teniendo en cuenta este planteamiento, la proyectada subida de los tipos impositivos del IVA contenida en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2010, debería provocar la correspondiente actuación por parte de las Comunidades Autónomas de subida del tipo de este impuesto para que el tratamiento fiscal de ambas transmisiones siga siendo idéntico, como ocurre en la actualidad.

En principio, como ocurre con el IVA, en la normativa estatal no se distingue un tratamiento fiscal mas favorable para la vivienda habitual.

No obstante, el tratamiento por parte de las Comunidades Autónomas de la transmisión de vivienda en este impuesto a partir de la capacidad normativa que disponen sobre el mismo, ha dado lugar a que se mejore el tratamiento de las viviendas de protección oficial³⁹⁴- que ha ido por los mismos derroteros que en el IVA- aplicándosele un tipo impositivo reducido y que, en determinados casos, también se aproveche el concepto de vivienda habitual para rebajar el tipo impositivo, como veremos en lugar oportuno.

³⁹³ Se considera tal el supuesto en el que un particular que promueve la construcción de una vivienda unifamiliar destinada a su vivienda habitual, finalizadas dichas obras (marzo del 99) se procede a ocupar el inmueble, posteriormente, por razón de un traslado laboral el particular vende la vivienda (abril 2000) (Cfr. Consulta núm. 0429-01, de 27 de febrero de 2001).

³⁹⁴ Muestra clara de este tratamiento beneficioso lo encontramos en el artículo 45.B. 12 del TR del ITPAJD, si bien la posterior regulación y la LIVA ha hecho que muchas de las exenciones allí contempladas resulten prácticamente inaplicables (Vid a este respecto, **ESTÉVEZ, F. J.**: "Tributación de la vivienda protegida en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: especial referencia a su aplicación en Andalucía", ata, 1-2007, págs. 13-22.

Respecto a la aplicación del Impuesto a las transmisiones de vivienda, debemos realizar varias puntualizaciones:

.- La primera consiste en clarificar que el concepto de transmisión al que nos hemos referido –entendido como desplazamiento patrimonial– es un concepto amplio en el que encaja tanto una compra-venta, título traslativo por excelencia, como otros contratos o negocios jurídicos que consiguen el mismo efecto, como, por ejemplo, la permuta; además, a los efectos de gravamen por este impuesto, se consideran también transmisiones onerosas igualmente sujetas toda una serie variopinta de operaciones que hay que tener en cuenta en la medida que pueden propiciar el acceso a la vivienda, y entre las que se encuentran, conforme al artículo 7.2 del Texto Refundido del ITPAJD, las adjudicaciones en pago y para pago, los excesos de adjudicación declarados, los expedientes de dominio, los reconocimientos de dominio en favor de persona determinada...etc.

.- En segundo término, debe señalarse que la compraventa, como negocio traslativo mas importante en la transmisión de la vivienda, puede estar sujeta a condición o bien garantizada de forma que si el precio no se hace efectivo por el comprador, el vendedor pueda recuperar la propiedad de la misma. En estos términos podemos diferenciar cuatro situaciones distintas que tienen también diferente tratamiento respecto al gravamen de este impuesto:

A.- En el caso de la compraventa que se somete a condición suspensiva (artículo 1122 del CC) tributará por el impuesto en el momento en que la limitación desaparezca (artículo 49 TRITPAJD)

B.- En el supuesto de la compraventa que se somete a una condición resolutoria explícita, a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria, el régimen tributario depende del régimen tributario aplicable a la transmisión del bien de forma que:

* Si la transmisión del inmueble tributa por IVA, al tratarse de una operación sujeta y no exenta, la constitución de la condición resolutoria será una prestación de servicios sujeta al IVA si el comprador fuera un empresario o profesional y actúa en desarrollo de su actividad empresarial o profesional, pero exenta (art. 20,1,18f de la LIVA). Eso si tributa por Actos Jurídicos Documentados si se formaliza en una escritura pública, como documento notarial.

* Si la transmisión del inmueble tributa efectivamente por IVA, al tratarse de una operación sujeta y no exenta, la constitución de la condición resolutoria será una operación no sujeta al ITPAJD, si el comprador fuera un particular o un empresario o profesional que no actúa en desarrollo de su actividad.

* Si la transmisión del inmueble no tributa en el IVA, por no estar sujeta, o por estar sujeta y exenta, y si tributa en el ITPAJD, como transmisión patrimonial onerosa, la constitución de la condición resolutoria estará sujeta también como transmisión patrimonial onerosa en el ITPAJD si se constituye por un particular o un empresario o profesional al margen de su actividad y sujeta al IVA si se constituye por un empresario o profesional en el ejercicio de su actividad pero exenta. En este caso se sujetará al AJD como documento notarial.

Asimismo, el cumplimiento de la condición resolutoria con la consiguiente recuperación del dominio por parte del vendedor también tiene incidencia fiscal que dependerá de si la transmisión de origen estaba sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales o al IVA. En el primer caso, la recuperación del dominio no resulta gravada por el ITP, si bien, y si concurren los requisitos exigibles, si lo hará en AJD, mientras que tampoco se devolverá lo pagado por la transmisión inicial en cuanto que el artículo 95.1.4 del RITPAJD. En el segundo caso, si la transmisión inicial se sujeta al IVA, si la compraventa se deshace por incumplimiento del deudor, el vendedor deberá modificar la base imponible (artículo 80.dos de la LIVA y 24.1º del RIVA).

C.-La transmisión de inmuebles garantizada por hipoteca sigue el mismo régimen que acaba de plantearse al tratar la condición resolutoria.

D.- En la transmisión de inmuebles con pacto de reserva de dominio hasta el total pago del precio convenido, conforme al artículo 2.3 del RITPAJD se entenderá a efectos de liquidación y pago del impuesto, que la transmisión se realiza con la condición resolutoria del precio en las condiciones convenidas. Por lo tanto, el pacto se equipara a las condiciones resolutorias; en el caso de transmisiones sujetas a IVA se considera una entrega de bien y el impuesto se devenga con la toma de posesión del adquirente sin que haya que esperar a la transmisión del poder de disposición, que se produce en el momento en el que se acaba de pagar el precio pactado.

Por último, un supuesto particular relacionado con el anterior sería el tratamiento de la cesión de la posición contractual en la adquisición de una vivienda en construcción- llamado también “pase de viviendas en construcción”- que se encuentra sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, siendo el obligado al pago de este impuesto el adquirente del derecho. Hasta ahora, la base imponible del impuesto por estas transmisiones era el valor total del inmueble, si bien, con la modificación realizada en el Reglamento de este Impuesto³⁹⁵, la base imponible pasa a ser el valor del inmueble en el momento de la cesión.

Es decir, la base imponible se ve reducida de forma que la misma tras la nueva redacción no será el valor total del inmueble, sino el valor real del bien en el momento de la transmisión del crédito o derecho. Ello supone que habrá de valorarse el inmueble en construcción al tiempo de la cesión del derecho de compra lo que implica cierta falta de seguridad jurídica.

A ello se suma un problema todavía mas importante que la modificación normativa no ha resuelto, ni mucho menos, en cuanto que, como ha sostenido **FALCÓN Y TELLA**, *“lo que hay que valorar por tanto, no son los bienes que van a adquirirse ejercitando el derecho sino el derecho mismo, cuyo valor obviamente se reduce si para adquirir el bien han de realizarse desembolsos adicionales”* lo que indica que la base imponible, en este caso, está en función del bien futuro, pero no puede identificarse con el valor de éste sin restar la cargas que, obviamente, hacen que el derecho valga efectivamente menos³⁹⁶.

³⁹⁵En cuanto a la modificación introducida en el artículo 17 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TR ITPAJD), si la redacción anterior establecía que: *“En la transmisión de créditos o derechos mediante cuyo ejercicio hayan de obtenerse bienes determinados y de posible estimación se exigirá el impuesto por iguales conceptos y tipos que las que se efectúen de los mismos bienes y derechos”*, la redacción actual añade: *“Sin embargo, en el caso de inmuebles en construcción, la base imponible estará constituida por el valor real del bien en el momento de la transmisión del crédito o derecho, sin que pueda ser inferior al importe de la contraprestación satisfecha por la cesión”*.

³⁹⁶ **FALCON Y TELLA, R.:** “ La insuficiencia de la reforma proyectada en relación con la aplicación del TPO al llamado “pase” de viviendas en construcción: la necesidad de restar las cantidades en que se subroga el cesionario”, Quincena Fiscal, Núm. 21, 2008, pág. 11

En definitiva, coincidimos con la opinión de dicho autor, de que lo relevante es el valor real del derecho que se transmite y el mismo viene determinado por el valor real del inmueble que se recibe menos las cantidades que todavía deben entregarse al promotor, salvo que el precio pagado por la cesión sea superior y ello porque “no se está comprando un derecho a recibir el inmueble, sin mas; sino un derecho a adquirirlo pagando determinadas cantidades todavía pendientes. Siendo evidente que el valor de dicho derecho es menor cuanto mayores sean las mencionadas cantidades”³⁹⁷

En fin, a nadie escapa la importancia de este tema³⁹⁸ en cuanto que la actual situación de crisis económica va a hacer que cada vez esta situación sea mas frecuente; de ahí la necesidad de dar un contenido razonable a la normativa que rige esta cuestión, llegando a su modificación, si fuera preciso en los términos apuntados. Para terminar conviene aclarar que al tributarse por el derecho expuesto, el tipo de gravamen aplicable debería ser el que afecta a los bienes muebles, el 4%, y no el aplicable a los bienes inmuebles que en definitiva no se están transmitiendo³⁹⁹.

2.1.A. El Problema de la determinación del valor real de la vivienda a la hora de aplicar el impuesto.

No debemos olvidar los problemas que supone a los efectos de la tributación de la vivienda el mandato del artículo 10.1 del TR ITPAJD cuando señala que “la base imponible estará constituida por el **valor real** del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda” del que serán deducibles las cargas que lo disminuyan

³⁹⁷ Idem. pág. 11.

³⁹⁸ También se ha ocupado del tratamiento de esta cuestión **FERNÁNDEZ JUNQUERA, M.:** “La compraventa de derechos de adquisición de vivienda”, Quincena fiscal, núm. 22, 2008, págs. 31 y siguientes.

³⁹⁹ Asumimos totalmente la tesis de **FERNÁNDEZ JUNQUERA, M.:** “La compraventa de derechos de adquisición de vivienda”, ob., cit., pág. 37.

pero no las deudas aunque estén garantizadas por hipoteca o prenda. Por su parte, ese valor real, conforme al artículo 46 de la misma norma, se advierte que podrá ser comprobado por la Administración⁴⁰⁰.

Si bien el contenido de este estudio no nos permite profundizar en exceso en esta cuestión, si debemos afirmar que uno de los problemas mas acuciantes, a los efectos de la seguridad jurídica de los ciudadanos en su acceso a la vivienda, es la posible existencia de divergencias entre el valor real- que en principio en una transmisión onerosa será el precio de la operación- y el valor comprobado que la Administración puede hacer de su vivienda a los efectos de aplicación de este impuesto.

Para hallar este valor comprobado la Administración puede utilizar medios muy diversos, y que, en lo que se refiere a los bienes inmuebles, se han ampliado por la reforma que opera la Ley 36/2006, de 29 de noviembre de Prevención del Fraude Fiscal modificando el apartado 1 del artículo 57 de la Ley General Tributaria. De esta forma, en la actualidad la Administración puede partir bien del valor que figura en un registro fiscal (valor catastral) aplicando sobre el mismo los coeficientes multiplicadores que se determinen y se publiquen por la Administración tributaria competente en los términos que se establezcan reglamentariamente, bien del precio medio derivado del valor mercado⁴⁰¹; también puede utilizar el valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de *seguros*, el *valor de tasación* de las fincas hipotecadas, en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria, o el valor declarado en otras transmisiones del mismo bien, dentro del plazo que reglamentariamente se establezca, con la única salvaguarda, de cara al contribuyente de especificar qué medio ha elegido y los criterios que le han llevado a ello, y que han dado como resultado el valor comprobado.

⁴⁰⁰ No debe olvidarse que el artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones establece como regla general que en las transmisiones *mortis causa* y en las donaciones y demás transmisiones lucrativas *inter vivos*, la base imponible viene constituida por el **valor real** de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueran deducibles por lo que la problemática que aquí evidenciamos es trasladable a las transmisiones que se efectúen y que tributen en este impuesto.

⁴⁰¹ Conforme al artículo 158.2 del RGIT, la Administración tributaria correspondiente- en este caso cada Comunidad Autónoma- deberá aprobar y publicar la metodología correspondiente o el sistema de cálculo utilizado para determinar los precios medios en función del tipo de bienes.

Ni que decir tiene, que en los supuestos en los que el valor real sea susceptible de prueba fehaciente, por ejemplo, cuando existe una escritura notarial, el exceso que sobre el mismo suponga el valor comprobado, si realmente ese valor no es lo que ha pagado el contribuyente por su vivienda (y eso es lo que parece según consta en un documento notarial), se convierte en una fórmula llamativa desde el punto de vista del principio de capacidad económica en cuanto que se está haciendo tributar, como en otros casos, por una capacidad económica en todo caso potencial.

En definitiva, no está de mas aprovechar este estudio para reivindicar el acuerdo de las Administraciones, en aras a la seguridad jurídica de los contribuyentes, en este caso propietarios de viviendas, de cara a la necesaria unificación del concepto de valor aplicado a los bienes inmuebles, con el fin de evitar una litigiosidad que en algunos casos es prácticamente obligada derivada de la gran indefinición del término “*valor real*” que se utiliza a la hora de cuantificar la base imponible tanto del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales como del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. La clarificación de este concepto por parte del legislador es una exigencia que impone el cumplimiento de los postulados constitucionales de reserva de ley, capacidad económica y seguridad jurídica de los contribuyentes.

Creemos que las Comunidades Autónomas que han mostrado desde siempre una especial disposición a dar a conocer a los contribuyentes la valoración administrativa de los inmuebles objeto de transmisión o de adquisición, serán las mas interesadas en aras de terminar con los actuales conflictos, en dar un contenido inequívoco al concepto de valor real que pueda ser perfectamente conocido por el contribuyente⁴⁰².

⁴⁰² Algunas Comunidad Autónoma han adoptado la política de consensuar con los contribuyentes los valores fiscales de los inmuebles, con la finalidad reconocida de ahorrar recursos económicos, administrativos y judiciales. Es el caso, por ejemplo, de Extremadura, que ha publicado los valores fiscales de los inmuebles ponderando los valores declarados por los contribuyentes y diversos estudios de mercado con los valores catastrales, que quedan corregidos por un coeficiente para adaptarlos a la realidad de cada municipio. Utilizarlos en las transmisiones de inmuebles implica la renuncia expresa de la Administración Tributaria de la Junta de Extremadura a ejercer su facultad de comprobación.

En el caso expuesto a título ilustrativo, estos valores están publicados en la Orden de 24 de junio de 2004, de la Consejería de Hacienda y Presupuesto: Anexo II para los inmuebles urbanos, (excepto solares), y Anexo IV para las fincas rústicas facultándose a los contribuyentes para hacer las consultas oportunas en www.juntaex.es.

Y una de las fórmulas para lograr tal cometido podría ser utilizar el “valor catastral” que ya se utiliza en algunos impuestos como el IBI, en cuanto que tiene la ventaja de que en su procedimiento de fijación participan clarísimamente los contribuyentes⁴⁰³. Eso si, y en cuanto que sería el valor prevalente, y para no ser objeto de discusión por parte de la Administración, debería antes someterse a la consiguiente revisión y actualización, tanto al alza, como, si fuera necesario y así puede ser necesario en una época de crisis y caída de precios a la baja⁴⁰⁴, acomodando y acomodando el valor catastral a la realidad del mercado o lo que es igual acercándolo lo mas posible al verdadero valor del bien⁴⁰⁵.

En definitiva, abundando mas en esta idea y como en su momento ya defendiera **F. CERVERA**⁴⁰⁶, debería llegarse, como solución ideal, a que el concepto de “valor real” de los bienes y derechos objeto de este tipo de transmisiones que

⁴⁰³ Vid. el artículo 9 del TRHL de la Ley del Catastro Inmobiliario y su desarrollo por el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio que aprueba las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

Por su parte, la importancia de la fijación de esta valor catastral y la importancia de incrementar la disponibilidad de la información a estos efectos, no ha pasado desapercibida al Proyecto de Ley de Economía sostenible en cuanto que dispone que son “*principios rectores de la actividad catastral los de eficiencia, transparencia, seguridad jurídica, calidad, interoperabilidad e impulso de la administración electrónica y de la productividad, cuya aplicación, a efectos de incrementar la disponibilidad de la información catastral, se hará de acuerdo con lo previsto en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en los términos previstos en la Disposición Final vigesima*”.

⁴⁰⁴ En opinión de Julio Rodríguez, ex presidente del Banco Hipotecario de España, el ajuste de precios persistirá en España a lo largo de 2009 siendo probable, si siguen patrones como el británico, que descendan todavía un 15% mas (www.elsiglodeeuropa.es/, Tribuna, núm. 832, de 27 de abril de 2009).

⁴⁰⁵ La desactualización de los valores catastrales frente al valor real viene dada por la impopularidad que supone en el IBI y el peso de una tradición secular de baja valoración. Así la solución en busca de un planteamiento equitativo podría ser, en opinión de **R. CALVO ORTEGA**, reducir el tipo de gravamen de este Impuesto municipal y buscar una aplicación de las revisiones de valoración colectiva de carácter general, aunque hubiese una incorporación gradual, como ya se hace actualmente. Todo ello acompañado de un tipo de gravamen bonificado para la vivienda habitual. El aumento de la carga tributaria en el IBI choca con la preocupación y el rechazo que produce siempre el aumentar el gravamen de la vivienda habitual. Esta dificultad se salvaría con un tipo bonificado concedido a solicitud del titular de la vivienda (Cfr. **CALVO ORTEGA, R.**: “La imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF y el principio de igualdad tributaria”, *Nueva Fiscalidad*, núm. 5, 2007 cit.)

⁴⁰⁶ Cfr. “Valor o precio en las transmisiones patrimoniales de bienes y derechos en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Una cuestión esencial en nuestro ordenamiento” (Conferencia impartida en el IEF cuyo texto amablemente nos ha facilitado su autor).

maneja la Ley, llegue a identificarse plenamente con el precio efectivamente satisfecho por las partes que intervienen en tales operaciones en aras al cumplimiento, entre otros, del principio de capacidad económica. En cualquier caso se impone un valor único e indiscutible que, fijado por la Administración, se utilice necesariamente en la liquidación de todas las figuras tributarias.

De cualquier forma y en el actual contexto de protagonismo creciente de las Comunidades Autónomas, y como sostuviera el mismo autor, se plantea ante las mismas un reto, *“una oportunidad histórica no ya de terminar con esa anomalía, sino también de conseguir otros objetivos: reforzar su recaudación en un momento delicado de su financiación, evitar una amenaza de indefensión para los contribuyentes si se consolidara la “praxis” actual y, en fin, dar un auténtico ejemplo de verdadera responsabilidad fiscal, poniendo fin a una lacra social tan arraigada como la del fraude inmobiliario en nuestro país”*.

Para terminar y con el fin de colaborar en la lucha de este tipo de fraude tan común, cabría pensar en ampliar el deber de colaboración que tienen algunos colectivos, como los Notarios y Registradores, a otro tipo de órganos como son las Agencias Inmobiliarias⁴⁰⁷, que podrían estar sujetas a informar a la Administración Tributaria de las operaciones de intermediación y por las que, por otro lado, tributan.

2.2. Actos Jurídicos Documentados

Por su parte, también tributarán por el concepto de Acto Jurídico Documentado las transmisiones no sujetas por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, como es el caso de las primeras transmisiones de inmuebles que se encuentran sujetas al IVA. En este caso, el tipo general que figura en la normativa estatal del impuesto es **el 0,5%** se ha incrementado, como veremos en la práctica totalidad de las Comunidades Autónomas al tipo al **1%** con la salvedad de Canarias donde se aplica un tipo menor del **0,75%**.

⁴⁰⁷ Medida propuesta por GESTHA.

Las escrituras que documenten transmisiones de inmuebles en las que se haya renunciado a la exención del IVA tributan por este concepto al tipo del al tipo del **1,5%** en Aragón, Asturias, Cantabria, Castilla y León, Cataluña, La Rioja, Madrid y Murcia al **2%** en Andalucía, Extremadura, Galicia y Valencia e incluso, al **3%** en Baleares.

Asimismo, y en cuanto se trata de otra de las operaciones sujetas a esta modalidad del impuesto que acompaña en numerosas ocasiones a la transmisión de la vivienda hemos de destacar que la formalización de un préstamo hipotecario que se constituya con cualquier Entidad bancaria con ocasión de la adquisición de la vivienda habitual supone, en principio, el devengo del impuesto en el concepto de Actos Jurídicos Documentados, con la salvedad de los supuestos sometidos a una exención que examinaremos de inmediato.

2.3. Beneficios Fiscales aplicables a la vivienda de protección oficial

Una vez analizados los supuestos que grava el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en sus distintos conceptos, debemos señalar que en la tónica que también hemos observado en el IVA, se declaran exentos algunos hechos imponibles relacionados con un tipo específico de vivienda, la vivienda de protección oficial, otorgándole, por tanto, un tratamiento fiscal mas favorable.

De esta forma, conforme al artículo 45.I B) 12 del Texto Refundido, en relación con las viviendas de protección oficial quedan exentos;

- La transmisión de terrenos y solares y la cesión del derecho de superficie para la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial. Los préstamos hipotecarios solicitados para la adquisición de aquellos, en cuanto al gravamen de actos jurídicos documentados.

- Las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con la construcción de edificios en régimen de *viviendas de protección oficial*, siempre que se hubiera solicitado dicho régimen a la Administración competente en dicha materia⁴⁰⁸.
- Las escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas de protección oficial, una vez obtenida la calificación definitiva.
- La constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición exclusiva de viviendas de protección oficial y sus anejos inseparables, con el límite máximo del precio de la citada vivienda, y siempre que este último no exceda de los precios máximos establecidos para las referidas viviendas de protección oficial.⁴⁰⁹
- La constitución de sociedades y la ampliación de capital, cuando tengan por exclusivo objeto la promoción o construcción de edificios en régimen de protección oficial.

Para el reconocimiento de las dos primeras exenciones bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección oficial y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que obtenga la calificación o declaración provisional o cuatro años si se trata de terrenos. La exención se entenderá concedida con carácter provisional y condicionada al cumplimiento que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas y el cómputo del plazo de prescripción previsto en el artículo 67 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, comenzará a contarse una vez transcurrido el plazo de tres o cuatro años de exención provisional.

⁴⁰⁸ La Disposición Transitoria duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, señala que los beneficios fiscales aplicables a las viviendas de protección oficial se aplican a todas aquéllas que reúnan sus características en términos de superficie máxima, precio de la vivienda, y límites de ingresos de los adquirentes, con independencia de la denominación que le asigne la legislación autonómica, lo que no debe interpretarse en el sentido de considerar extensible la exención prevista en el artículo 45.I.B.12 del Decreto Legislativo 1/1993 a todo tipo de vivienda que las Comunidades Autónomas declaren sometida a algún tipo de protección, sino en el sentido de declarar amparada por la exención la situación jurídica de "vivienda de protección oficial", con independencia de que se denomine de ése u otro modo por la Legislación autonómica competente (Cfr. Consulta núm. 0736-03, de 4 de junio de 2003 Y Consulta núm. V0085-05, de 27 de enero de 2005).

⁴⁰⁹ Idéntico planteamiento que en la nota anterior para este supuesto encontramos en la consulta núm, 0844-03, de 19 de junio de 2003.

Debe añadirse que las exenciones previstas en este precepto se aplicarán también a aquellas viviendas que, con protección pública, dimanen de la legislación propia de las Comunidades Autónomas, siempre que los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes no excedan de los establecidos en la norma estatal para las viviendas de protección oficial.

Ni qué decir tiene que en la época de crisis económica que estamos atravesando una de las posibles medidas paliativas es incrementar el número de beneficios fiscales ligados a este impuesto, como ya han hecho algunos gobiernos, como el británico, el cual, de forma temporal, ha procedido a suspender la aplicación del impuesto equivalente al AJD, mediante la correspondiente exención, para aquellas viviendas valoradas por debajo de 175.000 libras- hasta la fecha el límite estaba en 125.000- con el objetivo de reactivar el sector inmobiliario y recuperar la confianza de los ciudadanos animándoles con ello a adquirir una vivienda⁴¹⁰.

No obstante, se trata de medidas cuya decisión, debido a la configuración de este impuesto como impuesto cedido, y al tratarse de beneficios fiscales, compete a las Comunidades Autónomas.

Precisamente por ello, debemos señalar que al margen de estas medidas de carácter general que encontramos en la legislación estatal, en el lugar correspondiente analizaremos convenientemente las medidas que estos Entes territoriales han tomado en relación con la vivienda adelantadas brevemente en lo que afecta a los tipos impositivos aplicables.

⁴¹⁰ Conforme a la información publicada en <http://www.cincodias.com/articulo/economia/Reino-Unido-reduc...> esta decisión aumenta el umbral vigente hasta 2009 de 125.000 libras a partir del cual se paga el impuesto, y significa que el comprador de una vivienda de 175.000 libras ahorrará 1.750 (cerca de 1.400€). No obstante, el precio medio de una vivienda en Gran Bretaña en julio de 2009 fue de alrededor de 178.364 libras, según los registros oficiales de la propiedad, aunque los precios en Londres duplican la media nacional por lo que se trata de una medida no tendrá impacto en el mercado londinense y proporcionará muy poca ayuda a los constructores de viviendas.

No obstante, y para cerrar nos gustaría mencionar en línea con las actuaciones llevadas a cabo por otros Estados, las **bonificaciones del 100%**, aprobadas recientemente por Andalucía que, como veremos en lugar oportuno, afectan a la adquisición de vivienda protegida de **nueva construcción**, por beneficiarios de ayudas económicas de la Comunidad Autónoma para tal fin y a la adquisición por determinados colectivos- menores, discapacitados o familias numerosas- cuando el valor de la vivienda no supere 180.000€, así como a la constitución de préstamos hipotecarios en ambos supuestos.

APLICACIÓN DEL ITPAJD A LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

Si tenemos que solicitar un préstamo hipotecario a una Entidad Bancaria para la adquisición de la vivienda, situación mas que habitual habrá que tributar por el impuesto de Actos Jurídicos Documentados distinguiéndose dos supuestos:

- 1.- Si se trata de una vivienda adquirida que no tiene el carácter de VPO:** En este caso la formalización del préstamo hipotecario devenga el impuesto de AJD, que es del 1% de la Responsabilidad Hipotecaria (cuyo importe lo consigna el banco en la escritura pública).
- 2.- Si se trata de una vivienda adquirida de VPO:** la escritura de préstamo hipotecario está exenta del pago del impuesto, al igual que la posterior cancelación registral del mismo, que también está exenta del pago del impuesto.
- 3.- Habrá que cotejar en cada caso las normas autonómicas para confirmar si resulta aplicable algún otro beneficio fiscal**

2.4. Otros beneficios fiscales que afectan a la transmisión de la vivienda habitual.

No podemos cerrar este epígrafe sin aclarar el régimen fiscal aplicable a la hipoteca inversa supuesto que ha proliferado en los últimos años, motivado por un envejecimiento poblacional que en no pocas ocasiones aparejado a la falta de recursos y liquidez que puede resolverse estableciendo este tipo de operaciones sobre la vivienda habitual que tienen en propiedad.

Así, y en lo que nos interesa destacar especialmente, la constitución de una hipoteca inversa, o bien la posible modificación, subrogación o cancelación de la misma, tributa en principio por la modalidad de Actos Jurídicos Documentados en los términos establecidos en la Disposición Adicional Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y Otras Normas del Sistema Hipotecario y Financiero, de Regulación de las Hipotecas Inversas y el Seguro de Dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria⁴¹¹.

Así, y a los efectos de esta Ley, se entiende por hipoteca inversa el préstamo o crédito garantizado mediante hipoteca sobre un bien inmueble que constituya la vivienda habitual del solicitante y siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- .- Que el solicitante y los beneficiarios que éste pueda designar sean personas de edad igual o superior a los 65 años o afectadas de dependencia severa o gran dependencia.
- .- Que el deudor disponga del importe del préstamo o crédito mediante disposiciones periódicas o únicas,
- .- Que la deuda sólo sea exigible por el acreedor y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o, si así se estipula en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios,
- .- Que la vivienda hipotecada haya sido tasada y asegurada contra daños de acuerdo con los términos y los requisitos que se establecen en los artículos 7

⁴¹¹ BOE del 8 de diciembre de 2007.

y 8 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

Este tipo de hipotecas sólo podrán ser concedidas por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España, sin perjuicio de los límites, requisitos o condiciones que, a las entidades aseguradoras, imponga su normativa sectorial estando sometidas al régimen de transparencia⁴¹² y comercialización establecido por el Ministro de Economía y Hacienda.

Pues bien, en lo que nos interesa resaltar, las escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de las hipotecas inversas que cumplan los requisitos mencionados⁴¹³ y entre ellos, en particular, que afecten a la vivienda habitual del contribuyente, resultan exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

Para terminar debemos aclarar que esta exención no se aplica a cualquier otro tipo de inmueble distinto de la vivienda habitual del solicitante sobre el que pueda instrumentarse una hipoteca inversa por lo que en estos casos se tributará al tipo general que resulte de aplicación en la Comunidad Autónoma correspondiente.

⁴¹² En el marco del régimen de transparencia y protección de la clientela, las entidades establecidas en el apartado 2 que concedan hipotecas inversas deberán suministrar servicios de asesoramiento independiente a los solicitantes de este producto, teniendo en cuenta la situación financiera del solicitante y los riesgos económicos derivados de la suscripción de este producto. Dicho asesoramiento independiente deberá llevarse a cabo a través de los mecanismos que determine el Ministro de Economía y Hacienda. El Ministro de Economía y Hacienda establecerá las condiciones, forma y requisitos para la realización de estas funciones de asesoramiento.

⁴¹³ Asimismo, en el cálculo de los honorarios notariales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes a los *Documentos sin cuantía* previstos en el número 1 del Real Decreto 1426/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Notarios y en el caso de los honorarios registrales de las escrituras de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación, se aplicarán los aranceles correspondientes al número 2, *Inscripciones*, del anexo I del Real Decreto 1427/1989, de 17 de noviembre, por el que se aprueba el arancel de los Registradores de la Propiedad, tomando como base la cifra del capital pendiente de amortizar, con una reducción del%.

2.5. El régimen especial aplicable a las SOCIMI en la adquisición de viviendas para destinarlas al arrendamiento.

Por último, y de forma breve, quisiéramos evidenciar el tratamiento favorable que se contempla en este Impuesto en el supuesto de adquisición de viviendas por parte de las denominadas SOCIMI, con intención de destinarlas al mercado del alquiler y, con ello, en definitiva, favorecer las posibilidades de los ciudadanos de acceso al mercado de vivienda⁴¹⁴.

De esta forma la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, ya mencionada, en su Disposición Adicional Segunda contempla la modificación del artículo 45.I.B.20)3 del TR de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre en los siguientes términos:

3. Las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria reguladas en la Ley citada anteriormente que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la adquisición y la promoción, incluyendo la compra de terrenos, de cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, tendrán el mismo régimen de tributación que el previsto en los dos apartados anteriores.

Del mismo modo, dichas instituciones gozarán de una bonificación del 95% de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos,

⁴¹⁴ Conforme a la Exposición de Motivos de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, “la creación de este nuevo tipo de sociedades mercantiles requiere establecer para las mismas ciertos requisitos relativos a la inversión patrimonial, a las rentas que dicha inversión genere y a la obligatoriedad de distribución de resultados, de manera que su cumplimiento permita a estas sociedades optar por la aplicación de un régimen fiscal especial. Así, la combinación de un régimen sustantivo específico conjuntamente con un régimen fiscal especial tiene como objetivos fundamentales, continuar con el impulso del mercado del alquiler en España, elevando su profesionalización, facilitar el acceso de los ciudadanos a la propiedad inmobiliaria, incrementar la competitividad en los mercados de valores españoles y dinamizar el mercado inmobiliario, obteniendo el inversor una rentabilidad estable de la inversión en el capital de estas sociedades a través de la distribución obligatoria de los beneficios a sus accionistas”.

cumplan los requisitos específicos sobre mantenimiento de los inmuebles establecidos en las letras c y d del artículo 28.5 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Asimismo, se añade un apartado 22 al artículo 45.I.B, que queda redactado de la siguiente forma:

22. Las operaciones de constitución y aumento de capital de las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario reguladas en la Ley 11/2009, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, así como las aportaciones no dinerarias a dichas sociedades, quedarán exentas en la modalidad de operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Asimismo, gozarán de una bonificación del 95% de la cuota de este impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan el requisito específico de mantenimiento establecido en el apartado 3 del artículo 3 de la Ley 11/2009”.

En definitiva y consecuencia de la nueva regulación referida, se establece un beneficio fiscal en forma de bonificación en la cuota en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales- por un importe del 95%- que afectará al supuesto de adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que en ambos supuestos se cumplan los requisitos de permanencia fijados en la misma Ley.

Estos requisitos se concretan en la necesidad de que los bienes inmuebles que integren el activo de la sociedad deberán permanecer arrendados durante al menos tres años y tratándose de bienes inmuebles que hayan sido promovidos por la sociedad, el plazo será de siete años.

A los efectos del cómputo de dichos plazos se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año que se computará:

- a. *“En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la sociedad antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer período impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en la letra siguiente.*
- b. *En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la sociedad, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez”.*

CAPÍTULO 4:

TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO AUTONÓMICO.

I. Impuestos cedidos.

Lo primero que debemos afirmar es que la estructura territorial de nuestro Estado, basada en el sistema descentralizado que se diseña en el artículo 137 de la Constitución, reconoce autonomía y, con ello, poder político a las Comunidades Autónomas.

Y una parte sustancial de esa autonomía es la autonomía financiera reconocida constitucionalmente⁴¹⁵ y que nuestro Tribunal Constitucional ha definido en su Sentencia 289/2000, de 30 de noviembre como *“instrumento indispensable para la consecución de la autonomía política”, “consecuencia y, al mismo tiempo, condicionante”* de ésta última⁴¹⁶. Esta autonomía financiera consiste en que estos Entes territoriales puedan gestionar sus propios intereses, eligiendo sus propios objetivos políticos, administrativos, sociales y económicos y teniendo plena libertad

⁴¹⁵ El artículo 156 que establece que *“las Comunidades Autónomas gozarán de autonomía financiera para el desarrollo y ejecución de sus competencias con arreglo a los principios de coordinación con la Hacienda estatal y de solidaridad entre todos los españoles”*.

⁴¹⁶ MARTIN QUERALT, J., LOZANO SERRANO, C., TEJERIZO LÓPEZ, J. M., y CASADO OLLERO, G.: Curso de Derecho Financiero y Tributario, 19ª ed., Edición Tecnos, 2008, pág. 232.

para fijar el destino y la orientación de sus políticas de gasto público. De esta forma podrán cuantificar y distribuir dicho gasto en el marco de sus competencias entre las que, como ya pusimos de manifiesto se encuentra, de conformidad con el artículo 148.1.3º de la Constitución, la de vivienda sobre la que tomaran sus propias decisiones que habrán de coordinarse necesariamente con las actuaciones estatales.

Así las cosas, las Comunidades Autónomas con competencias en materia de vivienda en función de sus Estatutos, van a llevar a cabo una política de vivienda propia, complementando con cargo a sus propios recursos las actuaciones de protección y promoción previstas por el Estado bien a través del gasto público-suplementando las ayudas estatales a través de sus propios presupuestos⁴¹⁷- bien utilizando la política del ingreso público. Y precisamente en base a esta última, las Comunidades Autónomas han aprobado, en el marco de sus competencias normativas⁴¹⁸, medidas tributarias que han venido afectando fundamentalmente a los

⁴¹⁷ Tomamos como ejemplo de la sensibilidad que demuestran las Comunidades Autónomas a la hora de facilitar el acceso de sus ciudadanos a la vivienda el caso de Castilla La Mancha que en el marco de su Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha firmado en Mayo de 2008, está configurando una Ley de Garantías de Acceso a la Vivienda- todavía en borrador- que prevé ofrecer la garantía a jóvenes o familias que cumplan las condiciones para acceder en alquiler o en propiedad a una vivienda protegida, de que si no se les pueda ofrecer dicha vivienda en el plazo de un año, se les compense la diferencia entre el coste del alquiler de una vivienda libre y el de una vivienda protegida. Dicha garantía durará hasta el momento en que se le pueda ofrecer una vivienda protegida en compra o alquiler.

En definitiva, cada vez es mas fácil encontrar en el ordenamiento de las Comunidades Autónomas una actitud “útil” o “regulativa” que más allá de la pura actividad de fomento, busca articular medidas nuevas en garantía del derecho de acceso a una vivienda digna (Cfr. **CALVO GARCÍA, M.**, “Paradojas regulativas: las contradicciones del derecho en el estado intervencionista”, en **AÑÓN, M.J., BERGALLI, R., CALVO, M. y CASANOVAS, P.**: **Derecho y sociedad**, Ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 1998, págs. 99 y ss).

⁴¹⁸ Las competencias normativas de las Comunidades Autónomas sobre los tributos cedidos del Estado de las que han derivado las distintas medidas que analizaremos, derivaron de la modificación de la LOFCA (a través de la Ley Orgánica 7/2001, de 27 de diciembre) y de la implantación del modelo de financiación de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulaban las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de Régimen Común y Ciudades con Estatuto de Autonomía que atribuyó a las Comunidades Autónomas. La reciente aprobación de un nuevo modelo de financiación ha modificado el marco normativo existente buscando profundizar en la corresponsabilidad fiscal de las Comunidades Autónomas, lo que abrirá nuevas vías de actuación para estos Entes territoriales. Conforme a la nueva regulación contenida en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, ya citada, el alcance de las competencias normativa respecto a los tributos cedidos, como punto de partida de la legislación autonómica vigente, se recogen en los artículos 46 y siguientes de dicha norma.

impuestos cedidos parcial o totalmente por el Estado, y que, en su gran mayoría, han tratado de potenciar a través de la vía del incremento de los incentivos fiscales- exenciones, deducciones o reducciones de tipos impositivos- las posibilidades de sus ciudadanos de acceder a la vivienda. No es impensable que con el nuevo modelo de financiación autonómica que se acaba de aprobar por el Congreso de los Diputados en una votación ajustada⁴¹⁹ produzca, seguro, un cierto ajuste entre las medidas autonómicas y estatales que afectan a esta materia.

Así las cosas, debe aclararse que en el ámbito de los tributos propios de estos Entes territoriales no cabe encontrar medidas tributarias que afecten a la política de vivienda, con la salvedad, y de forma bastante indirecta, del Impuesto Extremeño que incide sobre Edificaciones Ruinosas y Solares sin Edificar- que en la actualidad está sometido a moratoria⁴²⁰- en cuanto que, pretende, y citamos literal,

La reforma actual del modelo de financiación (ver nota siguiente) parte de la modificación introducida en el artículo decimoprimer de la LOFCA tiene por objeto elevar del 33% al 50% la cesión a las Comunidades Autónomas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y desde el 35% hasta el 50% la cesión correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido. Por lo que se refiere a los Impuestos Especiales de Fabricación, sobre Cerveza, Vino y Bebidas Fermentadas, Productos Intermedios, Alcohol y Bebidas Derivadas, Labores del Tabaco e Hidrocarburos, el porcentaje de cesión se eleva desde del 40% al 58%.

Junto con la elevación de los porcentajes de cesión, se contempla igualmente el incremento de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ampliándolas a la fijación de la cuantía del mínimo personal y familiar, modificando para ello el artículo decimonoveno de la LOFCA.

Por último, se clarifican también los límites para la creación de tributos propios por las Comunidades Autónomas y con el fin de reducir la conflictividad, se modifica el artículo sexto de la LOFCA para que las reglas de incompatibilidad se refieran al «hecho imponible» y no a la «materia imponible», con lo que habría un espacio fiscal autonómico más claro en relación con los tributos locales, con una delimitación similar a la que existe en relación con los tributos estatales.

⁴¹⁹ Ley Orgánica de Modificación de la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de financiación de las Comunidades Autónomas (BOE de 19 de diciembre de 2009) y Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias (BOE de 19 de diciembre de 2009).

Un análisis de las consecuencias de dicho modelo, puede verse en **DE LA FUENTE, A.:** “El nuevo acuerdo de financiación regional: un análisis de urgencia. ADENDA” Instituto de Análisis Económico (CSIC), Septiembre de 2009, versión preliminar. <http://www.recercat.net/bitstream/2072/41981/1/78309.pdf>.

⁴²⁰ En la Ley de Presupuestos Generales de Extremadura para 2010, la Disposición adicional quinta establece que “*Con efectos exclusivos para las declaraciones correspondientes al ejercicio 2009, sobre la cuota íntegra del impuesto sobre el suelo sin edificar y edificaciones ruinosas se aplicará una bonificación del 100 por cien a todos los sujetos pasivos*”

“promover a los propietarios a edificar o vender a precios razonables en vez de especular de forma insolidaria”.

Para conseguir lo anterior, configura como contribuyentes a las personas físicas y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria, sea cual sea el lugar de su residencia habitual, que siendo propietarias, usufructuarias con facultad de disponer, o titulares de un derecho de superficie, del suelo edificable o de edificios declarados en ruina en los términos de la Ley del impuesto sitios en el territorio de Extremadura, que para el suelo edificable, no hayan procedido a su completa edificación en el plazo de cinco años, para el suelo urbanizable en el plazo de cuatro y para las edificaciones declaradas en ruina, el no hayan solicitado la correspondiente licencia para proceder a la sustitución o a la rehabilitación en el plazo también de cinco años.

Las personas físicas que adquieran un bien sujeto a este impuesto con la finalidad de construir su vivienda habitual, tal y como es definida ésta en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, serán objeto de exención que se entenderá concedida con carácter provisional y condicionada a la acreditación de tal circunstancia en los términos que reglamentariamente se establezcan.

No obstante, y al margen de este caso puntual, si es cierto que desde algunas Comunidades Autónomas como Cataluña⁴²¹, Navarra⁴²² y País Vasco se ha barajado la posibilidad de establecer instrumentos para conseguir que las viviendas desocupadas injustificadamente, en ámbitos territoriales donde esté acreditada la necesidad de viviendas, se incorporen al mercado inmobiliario mediante técnicas de intervención administrativa, incluso de naturaleza fiscal⁴²³. Entre las mismas destaca la posibilidad que han barajado las Comunidades Autónomas mencionadas de

⁴²¹ Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda. (Diario Oficial de la Generalidad de Cataluña de 9 de enero de 2008).

⁴²² Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales de Navarra (artículos 184 a 191).

⁴²³ Cfr. artículo 42.5 de la norma citada en la nota anterior.

establecer un canon que grave diariamente las viviendas vacías, canon, por otro lado, cuya aplicación se deriva a los Municipios y que resulta de difícil exigencia, en cuanto que se topa con el problema de configurar un concepto claro de vivienda desocupada, y con que se cumplan una serie de requisitos, siempre salvables⁴²⁴, para pagar el impuesto. Además de ello, un tributo de esta naturaleza debería necesariamente que analizarse a la luz de los principios constitucionales tributarios sin que, con franqueza, nos parezca fácil que pudiera salvar ese escollo.

En cuanto a los tributos cedidos, las principales medidas tributarias que afectan a la vivienda en régimen de propiedad en el ámbito regional, desde el punto de vista del adquirente/propietario, las vamos a encontrar, siguiendo idéntica sistemática, en los impuestos directos referidas fundamentalmente al Impuesto sobre la Renta de Personas Físicas- afectando fundamentalmente a la deducción por adquisición de “vivienda habitual”- y al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Por su parte, en el marco de los impuestos indirectos, veremos los tratamientos específicos de las Comunidades Autónomas al respecto del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados⁴²⁵.

No está de mas aclarar que cada una de las Comunidades Autónomas han tomado decisiones diferenciadas sin que ello, en principio, suponga problema alguno, en cuanto que la presión fiscal a la que cada una de ellas quiera someter a sus ciudadanos resultará, precisamente, de las decisiones que tomen en ejercicio de la autonomía financiera que les concede la Constitución para el desarrollo y ejecución de sus competencias.

⁴²⁴ Así, si se fija como condición que la vivienda esté vacía los 365 días al año ocupar el piso un solo día al año o algún fin de semana podría ser suficiente para evitar el pago del impuesto. Si se considera un consumo mínimo de los servicios básicos como la luz, el agua o el gas y habitar la casa un mínimo de días el ingenio de los propietarios podría ser la solución para sortear el pago. Podría ser suficiente dejar la luz encendida durante varios días o contratar a un tercero para que hiciera un mínimo consumo en la casa y la visitara en varias ocasiones para saltarse el canon. Veremos idéntica problemática con el recargo del IBI a nivel local.

⁴²⁵ Debemos aclarar que vamos a ceñirnos a las Comunidades Autónomas de Régimen Común obviando los Regímenes especiales de País Vasco y Navarra. En el análisis del régimen especial que afecta a la fiscalidad de la vivienda en el caso Vasco remitimos, por ejemplo, al documento final relativo al Plan de Vivienda 2006-2009 elaborado por el Gobierno Vasco de 3 de octubre de 2006 que puede consultarse en la página, http://www.ej-gv.net/etxebide/html/datos/pd06_c.pdf - 48, en concreto a las páginas 57 y ss de dicho documento.

Estamos profundamente convencidos de que el nuevo modelo de financiación de las Comunidades Autónomas que recientemente ha sido objeto de una franca reforma,⁴²⁶ y la mayor o menor disponibilidad de ingresos que se deriven del mismo para los distintos Entes territoriales condicionará clarísimamente la política de vivienda que llevarán a cabo las distintas Comunidades Autónomas y que, no hay que olvidarlo, se inserta en el marco de otras muchas políticas sociales a las que también han de dar respuesta.

Deberemos estar atentos en una época de crisis y de restricción del ingreso público, como lo es la actual, a posibles modificaciones tanto en la política de gasto público que afecta a la vivienda⁴²⁷ y que complementa las actuaciones estatales, como a la de ingreso público, y muy en particular, en lo que se refiere a las medidas tributarias susceptibles de afectar a la vivienda que, como ya hemos dicho mas arriba, deberán estar perfectamente justificadas.

⁴²⁶ Vid. nota anterior 413.

⁴²⁷ A tal respecto, sirva de ejemplo, La Ley de Presupuestos para 2010 de Andalucía, que en su Disposición Adicional Sexta genera un **Fondo para el apoyo de actuaciones en materia de vivienda** de forma que:

- 1. Se crea el Fondo para el apoyo de actuaciones en materia de vivienda, al objeto de facilitar la financiación de actuaciones en dicho sector.*
- 2. El Fondo tendrá una dotación para operaciones financieras, que será aportada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.*
- 3. El Fondo, carente de personalidad jurídica, ajustará su régimen a lo establecido en el apartado 4 del artículo 6 bis de la Ley General de la Hacienda Pública de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*
- 4. La gestión del Fondo será establecida por el Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería de Economía y Hacienda.*
- 5. El presupuesto del Fondo para el ejercicio 2010, una vez aprobado por el órgano que tenga atribuida tal potestad, se enviará a la Consejería de Economía y Hacienda para que esta compruebe su adecuación a las previsiones presupuestarias y, sin más trámite, lo remita a la Comisión de Economía y Hacienda del Parlamento de Andalucía para su conocimiento.*

Recoge la memoria que acompaña al Proyecto de Presupuestos que este fondo se adiciona a las dotaciones consignadas presupuestariamente para política de vivienda para inyectar liquidez a las pequeñas y medianas empresas y Corporaciones Locales al objeto de desarrollo de la ejecución de operaciones de inversión en la clara apuesta que realiza la Junta de Andalucía para garantizar el derecho de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada.

II. La vivienda en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

1. Las deducciones autonómicas que afectan a la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El artículo 3 de la propia Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas configura este impuesto como un impuesto cedido parcialmente a las Comunidades Autónomas lo que supone, como se perfilaba en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía (en adelante LMFACA)⁴²⁸, además de la cesión de un tramo de su recaudación⁴²⁹, la cesión de competencias normativas a estos Entes territoriales.

El alcance de dichas competencias normativas⁴³⁰ les venía facultando para establecer la escala autonómica- pudiéndose efectuar en la misma modificaciones

⁴²⁸ BOE, del 31 de diciembre de 2001.

⁴²⁹ Desde el 1 de enero de 2002 (tras la aprobación de la ley Orgánica 7/2001, de 27 de diciembre mencionada en el texto) el tramo cedido era del 33%. Actualmente la aprobación del nuevo modelo de financiación autonómica lo establece en el 50%.

⁴³⁰ La Ley 21/2001, de 27 de diciembre, mencionada, en materia del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, establecía en su artículo 38 que las Comunidades Autónomas podrían asumir competencias normativas sobre:

a.-La escala autonómica aplicable a la base liquidable general. La estructura de esta escala deberá ser progresiva con idéntico número de tramos que la del Estado y si una Comunidad Autónoma no aprobara para un periodo impositivo la escala autonómica, se aplicará la escala complementaria prevista en el art. 61 de la LIRP.

con el único requisito de que se mantenga el mismo número de tramos que en el Estado, sin el límite del 20% que existió en un primer momento- y deducciones en la cuota, siempre que no afectaran a rentas empresariales⁴³¹.

En concreto, se establecía la posibilidad de que se aprobasen deducciones por circunstancias personales y familiares, por inversiones no empresariales y por aplicación de renta⁴³², siempre que no supongan directa o indirectamente “una minoración del gravamen efectivo de alguna o algunas categorías de rentas” (hay que entender, grupos de rendimientos⁴³³).

A ello se añadía, de forma específica, que las Comunidades Autónomas tenían la posibilidad de efectuar aumentos o disminuciones en los porcentajes de deducción por inversión en vivienda habitual, con el límite máximo de hasta el 50%⁴³⁴ lo que, lógicamente, justifica el aludido desdoble de los porcentajes de deducción entre el Estado y la Comunidad Autónoma correspondiente.

b.- Deducciones por circunstancias personales y familiares, por inversiones no empresariales y por aplicación de renta, siempre que no supongan, directa o indirectamente, una minoración del gravamen efectivo de alguna o algunas categorías de renta. En relación a estas deducciones, las competencias normativas de las Comunidades Autónomas abarcarán también la determinación de:

.-La justificación exigible para poder practicarlas.

.-Los límites de deducción.

.-Su sometimiento o no al requisito de comprobación de la situación patrimonial.

Las reglas especiales que, en su caso, deban tenerse en cuenta en los supuestos de tributación conjunta, período impositivo inferior al año natural y determinación de la situación familiar. Si la Comunidad Autónoma no regulara alguna de estas materias se aplicarán las normas previstas a estos efectos en LIRPF.

c.- Aumentos o disminuciones en los porcentajes de deducción por inversión en vivienda habitual, a que se refiere el apartado 2 del art. 64 bis LIRPF, con el límite máximo de hasta un 50%.

⁴³¹ Lo que obedece a que las deducciones empresariales son el mecanismo mas sensible a los efectos de competencia fiscal.

⁴³² Cfr. **FERNÁNDEZ ORTE, J.:** “Las deducciones autonómicas en el IRPF”, Revista Nueva Fiscalidad, núm. 9, 2006, págs. 71 y ss.

⁴³³ Cfr. **CALVO ORTEGA, R.:** Derecho Tributario (parte general), 13ª Ed., Thomson-Civitas, Madrid, 2009, pág. 541.

⁴³⁴ Artículo 38, 1.c) de la LMFACA, que ya no está vigente.

La recientísimamente aprobada Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el Sistema de Financiación de las Comunidades Autónomas de Régimen Común y Ciudades con Estatuto de Autonomía en su artículo 46.1⁴³⁵ modifica el alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas en este impuesto.

En concreto, se amplían las facultades de las Comunidades Autónomas para regular la escala autonómica aplicable a la base liquidable, se les permite establecer deducciones autonómicas por subvención o ayudas públicas en determinadas

⁴³⁵ Artículo 46. Alcance de las competencias normativas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

1. En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre:

a) El importe del mínimo personal y familiar aplicable para el cálculo del gravamen autonómico. A estos efectos, las Comunidades Autónomas podrán establecer incrementos o disminuciones en las cuantías correspondientes al mínimo del contribuyente y a los mínimos por descendientes, ascendientes y discapacidad a que se refieren los artículos 57, 58, 59 y 60 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas con el límite del 10% para cada una de las cuantías.

b) La escala autonómica aplicable a la base liquidable general: La estructura de esta escala deberá ser progresiva.

c) Deducciones en la cuota íntegra autonómica por:

Circunstancias personales y familiares, por inversiones no empresariales y por aplicación de renta, siempre que no supongan, directa o indirectamente, una minoración del gravamen efectivo de alguna o algunas categorías de renta.

Subvenciones y ayudas públicas no exentas que se perciban de la Comunidad Autónoma, con excepción de las que afecten al desarrollo de actividades económicas o a las rentas que se integren en la base del ahorro. En relación a las deducciones señaladas en esta letra c), las competencias normativas de las Comunidades Autónomas abarcarán también la determinación de:

La justificación exigible para poder practicarlas.

Los límites de deducción.

Su sometimiento o no al requisito de comprobación de la situación patrimonial.

Las reglas especiales que, en su caso, deban tenerse en cuenta en los supuestos de tributación conjunta, período impositivo inferior al año natural y determinación de la situación familiar. Si la Comunidad Autónoma no regulara alguna de estas materias se aplicarán las normas previstas a estos efectos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

d) Aumentos o disminuciones en los porcentajes de deducción por inversión en vivienda habitual, a que se refiere el apartado 2 del artículo 78 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”.

condiciones y, novedosamente, se posibilita que aprueben incrementos o disminuciones en las cuantías del mínimo personal y familiar.

Por otra parte, y con la finalidad de que las Comunidades Autónomas hagan un ejercicio más explícito de corresponsabilidad, se exceptúa la aplicación supletoria de la normativa estatal en materia de tarifa autonómica para el supuesto en que las Comunidades Autónomas no hagan uso de sus competencias normativas, salvo, transitoriamente, para el año 2010.

En lo que se refiere en concreto a la posibilidad de efectuar aumentos o disminuciones en los porcentajes de deducción por inversión en vivienda habitual en el tramo autonómico el nuevo modelo elimina el límite máximo existente hasta la fecha que se fijaba hasta el 50% suprimiendo con ello la barrera que hasta este momento las Comunidades Autónomas no podían sobrepasar.

Habrá que ver las futuras consecuencias que puede tener esta modificación normativa que podría fácilmente redundar, si las Comunidades Autónomas así lo deciden, en un aumento de los actuales beneficios fiscales aplicables a la inversión de vivienda habitual; eso sí, las circunstancias económicas son poco proclives para ello en la medida de que muy pocas arcas autonómicas podrían soportar fácilmente las mayores caídas de ingresos que conllevaría una medida de este tipo.

Así las cosas y a los efectos que nos interesa, pasamos ahora a analizar la realidad actual de las distintas normas autonómicas tocantes a la inversión en vivienda que, en la mayoría de los casos, tienen en cuenta las circunstancias personales de los sujetos -afectan a los jóvenes, a los descendientes, a los discapacitados, a los parados, a las víctimas de terrorismo o a las familias numerosas- y, en otros, engarzan con las viviendas protegidas, en la línea de que merecen una mejora del tratamiento fiscal dadas sus especiales características o, incluso, por parecidos motivos, con la vivienda situada en entorno rural, cuando se trata de una segunda vivienda para el contribuyente.

También encontramos deducciones que exigen que la vivienda habitual sea de nueva construcción (mejorando así su tratamiento fiscal respecto a las viviendas usadas) y otras que intentan potenciar el ahorro energético y con ello, la protección del medio ambiente⁴³⁶. Para una mayor claridad expositiva, mantendremos la sistemática de abordar cada una de las Comunidades Autónomas por separado siguiendo idéntico orden.

1.1 Comunidad Autónoma de Andalucía

Conforme al artículo 5 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Tributos Cedidos⁴³⁷, los sujetos pasivos que tengan derecho a percibir subvenciones o ayudas económicas en aplicación de la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida conforme a dicha normativa podrán aplicar, en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, una deducción de **30€**, en el período impositivo en que se les reconozca el derecho⁴³⁸

Asimismo, el artículo 6 de la misma norma, establece que, sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de deducción por inversión en vivienda habitual establecida en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas

⁴³⁶ En Francia se ha puesto en marcha en 2009 un sistema de préstamos a tipo de interés cero de hasta 30.000€ para animar a sus ciudadanos a acometer reformas ecológicas y de ahorro energético en sus casas. Esta medida, que según el Gobierno galo tendrá un impacto presupuestario de unos 1.000 millones de€, no dependerá de los recursos económicos del solicitante y la idea inicial es mantener las ayudas hasta 2014; no obstante, si alguno de los años venideros hasta esa fecha se ve insostenible desde el punto de vista presupuestario, este tipo de ayudas se anularán.

⁴³⁷ Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 9 de septiembre de 2009.

⁴³⁸ Artículo 5. *Deducción autonómica para los beneficiarios de las ayudas a viviendas protegidas.*

“Los contribuyentes que tengan derecho a percibir subvenciones o ayudas económicas en aplicación de la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida conforme a dicha normativa podrán aplicar, en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, una deducción de 30€, en el período impositivo en que se les reconozca el derecho”.

Físicas, se aplicará una deducción del **2%** por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- .- Que la vivienda tenga la calificación de protegida de conformidad con la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la fecha de devengo del impuesto.
- .- Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se haya iniciado a partir del día 1 de enero de 2003.

Conforme a lo dispuesto en el mismo precepto se aplicará también una deducción del **3%** por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, siempre que en este caso concurren los siguientes requisitos:

- .- Que sea menor de 35 años en la fecha del devengo del impuesto. En caso de tributación conjunta, el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familias monoparentales,
- .- Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 19.000€ en tributación individual o a 24.000€ en caso de tributación conjunta y
- .- Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se haya iniciado a partir del día 1 de enero de 2003.

1.2. Comunidad Autónoma de Aragón

Conforme al artículo 110.6⁴³⁹ del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el Texto Refundido de

⁴³⁹ Este precepto se ha introducido por la Disposición Final Primera de la Ley 4/2008, de 17 de junio, de medidas a favor de las Víctimas del Terrorismo (Boletín Oficial de Aragón del 3 de julio de 2008 y BOE del 6 de agosto de 2008) y resulta aplicable a los periodos impositivos finalizados a partir del día 3 de julio de 2008, fecha de entrada en vigor de la citada norma.

las Disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de Tributos Cedidos⁴⁴⁰ se establece una deducción por adquisición de vivienda habitual para los contribuyentes que tengan la condición de víctimas del terrorismo o, en su defecto y, por este orden, su cónyuge o pareja de hecho o los hijos que vinieran conviviendo con los mismos. Estos sujetos podrán deducirse el **3%** de las cantidades satisfechas durante el período impositivo por la adquisición de una vivienda nueva situada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón, siempre que esté acogida a alguna modalidad de protección pública de la vivienda y que constituya o vaya a constituir la primera residencia habitual del contribuyente.

La base máxima de esta deducción y las cantidades que la integran serán las establecidas para la deducción por inversión en vivienda habitual en la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

1.3. Comunidad Autónoma de Asturias

La Comunidad Autónoma de Asturias, conforme a lo previsto en la Ley 7/2005, de 29 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2006⁴⁴¹, ha establecido dos tipos de deducciones. La primera afecta a la adquisición o adecuación de la vivienda habitual por discapacitados y la segunda, a la inversión en vivienda habitual protegida.

De esta forma, y sin perjuicio del tramo autonómico o complementario de la deducción por inversión en vivienda habitual a que se refiere la vigente normativa estatal en materia de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece que los contribuyentes discapacitados que acrediten un grado de minusvalía igual o

⁴⁴⁰ Boletín Oficial de Aragón de 28 de octubre de 2005. Puede verse el Texto actualizado de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos en el Boletín Oficial de Aragón de 31 de diciembre de 2008 y en la web de la Consejería de Hacienda del Gobierno de Aragón actualizados a 1 de enero de 2009.

⁴⁴¹ Boletín Oficial del Principado de Asturias de 31 de diciembre de 2005 - BOE 7 de abril del 2006.

superior al 65% con residencia habitual en el Principado de Asturias, que podrán deducir el **3%** de las cantidades satisfechas durante el ejercicio en la adquisición o adecuación de aquella vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, excepción hecha de la parte de dichas cantidades correspondiente a intereses.

La adquisición de la nueva vivienda o, en su caso, las obras e instalaciones en que consista la adecuación, deberán resultar estrictamente necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial de manera que faciliten el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con minusvalía, extremo que habrá de ser acreditado ante la Administración tributaria mediante resolución o certificado expedido por la Consejería competente en materia de valoración de minusvalías. La base máxima de esta deducción será de 13.529€⁴⁴².

Por último, esta deducción resultará igualmente aplicable cuando la discapacidad sea padecida por el cónyuge, ascendientes o descendientes que convivan con el contribuyente⁴⁴³ durante más de 183 días al año y no tengan rentas anuales, incluidas las exentas, superiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, con idéntica base máxima, siendo ambas incompatibles.

En segundo lugar también se establece, como dijimos, una deducción de la cuota íntegra autonómica de **112€**⁴⁴⁴ para aquellos contribuyentes que tengan

⁴⁴² Actualización de cuantía que introduce a partir de 1 de enero de 2009 la Ley del Principado de Asturias 6/2008, de 30 de diciembre de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2009 y que se ha mantenido en el artículo 3 de la Ley del Principado de Asturias 4/2009, de 29 de diciembre, de Medidas Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2010.

⁴⁴³ Si dos o más contribuyentes tienen derecho a la aplicación de esta deducción respecto de los mismos ascendientes o descendientes para un mismo período impositivo, la base máxima se prorrateará entre ellos por partes iguales. No obstante, cuando los contribuyentes tengan distinto grado de parentesco con el ascendiente o descendiente, la aplicación de la reducción corresponderá a los de grado más cercano.

⁴⁴⁴ Actualización de cuantía que introduce a partir de 1 de enero de 2009 la Ley del Principado de Asturias 6/2008, de 30 de diciembre de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2009 que se ha mantenido en el artículo 3 de la Ley del Principado de Asturias 4/2009, de 29 de diciembre, de Medidas Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2010.

derecho a percibir subvenciones o ayudas económicas para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida, conforme a la normativa estatal o autonómica en la materia; en el caso de que dos o más contribuyentes tengan derecho a la aplicación de esta deducción respecto de los mismos bienes para un mismo período impositivo, su importe se prorrateará entre ellos por partes iguales.

1.4. Comunidad Autónoma de Baleares

Conforme a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 6/2007, de 27 de diciembre de 2007, de Medidas Tributarias y Económico-administrativas⁴⁴⁵ se establece una deducción autonómica del **6,5%** de las cantidades destinadas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en el territorio de las Islas Baleares realizada por jóvenes- entendidos por tales los contribuyentes que no hayan cumplido 36 años el último día de finalizar el periodo impositivo- con residencia habitual en las Islas Baleares cuando la cantidad resultante de la suma de su base imponible general y de su base imponible del ahorro, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes, no exceda los **18.000,00€** en tributación individual o los **30.000,00€** en tributación conjunta.

La base máxima de esta deducción⁴⁴⁶ estará constituida por el importe resultante de minorar la cantidad de **9.000€** en aquella cantidad que constituya para el contribuyente la base de la deducción por inversión en vivienda habitual en la normativa estatal del impuesto.

⁴⁴⁵ Boletín Oficial de las Islas Baleares de 29 de diciembre de 2007 - BOE de 27 de marzo de 2008

⁴⁴⁶ La base estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o la rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos de adquisición que hayan ido a cargo del contribuyente y, en caso de financiación ajena, la amortización, los intereses y los otros gastos derivados de ésta.

Por su parte, el Decreto-Ley 1/2008, de 10 de octubre, de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears⁴⁴⁷, con la finalidad de paliar el actual contexto de crisis económica generalizada y buscando un impulso de la actividad inmobiliaria a través de medidas que favorezcan el acceso a la vivienda a los colectivos especialmente sensibles- jóvenes, discapacitados o familias numerosas, que requieren una especial atención por parte de los poderes públicos, incrementa los beneficios fiscales en lo referente al acceso a la vivienda y, muy especialmente, al acceso a la vivienda protegida.

En esta línea, y con vigencia desde el 12 de octubre de 2008, se establecen una serie de novedosas medidas que posteriormente se recogen en la Ley 1/2009, de 25 de febrero de de Medidas Tributarias para Impulsar la Actividad Económica en las Illes Balears,⁴⁴⁸ que permiten que las cuotas satisfechas por estos colectivos en concepto de Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas o de Actos jurídicos Documentados, según los casos, se puedan deducir, en un porcentaje muy importante, de la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas al tiempo que se incrementa la deducción por inversión en vivienda habitual que afecta a las obras de adecuación que sean necesarias para las personas con discapacidad.

De esta forma, y de acuerdo con lo previsto en el artículo 2 de la Ley 1/2009, de 25 de febrero, ya mencionada, en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual, se establece un porcentaje general del **4,95%**, que, además, cuando se trate de las obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad se incrementará al **9,9%**.

Asimismo, se aprueba una deducción autonómica por el **50%** de las cuotas satisfechas en el periodo impositivo en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de transmisiones

⁴⁴⁷ Boletín Oficial de las Islas Baleares de 11 de octubre de 2008 y corrección de errores por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 31 de octubre de 2008 (Boletín Oficial de 1 de noviembre de 2008).

⁴⁴⁸ Boletín Oficial de las Islas Baleares de 3 de marzo de 2009.

patrimoniales onerosas, por razón de la adquisición de la vivienda habitual por los contribuyentes que verifiquen los requisitos para la aplicación del tipo de gravamen reducido a que se refiere el artículo 12 de la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias y Económico-Administrativas (jóvenes, discapacitados, familias numerosas)⁴⁴⁹ y una deducción del **50%** de las cuotas satisfechas en el periodo impositivo en concepto de documentos notariales por razón de la adquisición de la vivienda habitual para estos mismos colectivos⁴⁵⁰.

Por último, el artículo 5 de la misma norma, recoge la ampliación de estas deducciones autonómicas al **75%** por razón de la adquisición de la vivienda habitual calificada por la Administración como protegida, por parte de estos mismos colectivos.

1.5. Comunidad Autónoma de Canarias

Conforme a lo previsto en el artículo 8 de la Ley 10/2002, de 21 de noviembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en la Comunidad Autónoma de Canarias⁴⁵¹ y sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece en primer término una deducción por las cantidades satisfechas en el período impositivo, por adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente; en los mismos términos, y siempre que concurren los mismos requisitos exigidos en la normativa estatal de dicho impuesto, el porcentaje de deducción aplicable será el que corresponda de los siguientes⁴⁵²:

⁴⁴⁹ Cfr. artículo 3 de la Ley 1/2009, de 25 de febrero, ya mencionada.

⁴⁵⁰ Cfr. artículo 4 de la misma Ley 1/2009, de 25 de febrero.

⁴⁵¹ Boletín Oficial de Canarias del 27 de noviembre de 2002.

⁴⁵² Redacción dada con efectos desde el 1 de enero de 2007.

.-Con carácter general:

- Si la renta es inferior a 12.000€, **el 1,75%**
- Si la renta es igual o superior a 12.000€ e inferior a 30.000€, **el 1,55%**
- Si la renta es igual o superior a 30.000€ e inferior a 60.000€, **el 1,15%**

.- Cuando se trate de obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad a que se refiere la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas el porcentaje es del **0,75%**.

Además, podemos encontrar otras deducciones autonómicas en el IRPF que tienen incidencia en esta materia⁴⁵³ entre las que cabe mencionar la deducción que tiene su origen en el traslado de residencia a otra isla para actividades laborales o económicas por una cuantía de **300€** y que resulta aplicable a aquellos contribuyentes que trasladen su residencia habitual desde una isla a cualquiera de las demás del Archipiélago para una actividad laboral por cuenta ajena o una actividad económica, siempre que permanezcan en la isla de destino durante el año del traslado y los tres siguientes. En este caso, se pueden aplicar la deducción en el período en que se produzca el cambio de residencia y en el siguiente, con el límite de la parte autonómica de la cuota íntegra procedente de rendimientos del trabajo y de actividades económicas en cada uno de los dos ejercicios.

Si se trata de tributación conjunta la deducción de **300€** se aplicará por cada uno de los contribuyentes que trasladen su residencia, con el límite de la parte autonómica de la cuota íntegra procedente de rendimientos del trabajo y de actividades económicas que corresponda a los contribuyentes que generen derecho a la aplicación de la deducción.

⁴⁵³ Recogidas todas ellas, así como la tratada con anterioridad en el texto y que afecta a la adquisición/ rehabilitación de la vivienda habitual en el Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, de la Comunidad Autónoma de Canarias, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos. (Boletín Oficial de la Comunidad de Canarias de 23 de abril de 2009).

También se aplica una deducción por las cantidades donadas a descendientes para la adquisición de la vivienda habitual de forma que los contribuyentes que realicen una donación en metálico a sus descendientes o adoptados⁴⁵⁴, menores de 35 años, con destino a la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda habitual del donatario en las Islas Canarias, pueden deducir el **1%** del importe de la cantidad donada, con el límite de **240€** por cada donatario. Cuando las donaciones sean a descendientes o adoptados minusválidos en grado superior al 33%, pueden deducir el **2%**, incrementándose el límite a **480€ por cada donatario** y si el grado de minusvalía es igual o superior al 65% la deducción es del **3%**, con un límite de **720€**

Es destacable que para que resulte aplicable esta deducción deben cumplirse los requisitos previstos en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones para la reducción en la base imponible correspondiente a la donación de cantidades en metálico con destino a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

Asimismo, debe señalarse que se equipara a la adquisición la construcción pero no la ampliación, siendo aplicable también cuando la donación se realice con destino a la rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente y tenga como destinatario a descendientes o adoptados minusválidos con un grado superior al 33%. La rehabilitación deberá cumplir en este caso las condiciones reglamentarias.

Para finalizar debemos añadir que el artículo 2 de la Ley 3/2008, de 31 de julio⁴⁵⁵, para favorecer la situación económica de los contribuyentes canarios, ha establecido una deducción novedosa que se diseña con carácter temporal y que tiene como hecho generador la variación al alza del euribor.

⁴⁵⁴ A los efectos de esta deducción las personas sujetas a un acogimiento familiar permanente o preadoptivo se equiparan a los adoptados y las personas que realicen un acogimiento familiar permanente o preadoptivo a los adoptantes.

⁴⁵⁵ Boletín Oficial de Canarias del 6 de agosto 2008.

De esta forma, y con efectos desde el día 1 de enero de 2008, los contribuyentes que hayan obtenido un préstamo hipotecario a tipo variable referenciado al euribor, destinado a la financiación de la adquisición o rehabilitación de la que constituya o vaya a constituir su primera vivienda habitual, podrán deducir de la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el resultado de aplicar a la base de deducción el porcentaje equivalente a la variación media positiva del euribor a lo largo de cada período impositivo.

El porcentaje de la deducción será la diferencia entre el euribor medio anual del período impositivo y el del período impositivo inmediatamente anterior, fijados ambos por el Banco de España, y se aplicará sobre el importe de las cantidades satisfechas por amortización, intereses y demás gastos derivados de la financiación de la primera vivienda habitual, con el límite de 9.015€.

La vigencia de la deducción es, en principio, hasta el año 2012 y será aplicable a los contribuyentes que hayan obtenido rentas en el ejercicio en el que se origina el derecho a la deducción por un importe inferior a 30.000€, o en el supuesto de tributación conjunta, cuando la unidad familiar haya obtenido rentas por un importe inferior a 42.000€.

Por último, es importante señalar que la suma de las deducciones del IRPF aplicadas sobre la cuota íntegra autonómica en ningún caso podrá superar el importe de la misma.

1.6. Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha

La Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha se ha incorporado recientemente al grupo de Comunidades Autónomas que han hecho uso de sus competencias normativas para aumentar los beneficios fiscales aplicables en el tramo autonómico de la cuota íntegra del IRPF.

Así, conforme a la Ley 9/2008, de 4 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, de Medidas en Materia de Tributos Cedidos⁴⁵⁶ se establece una deducción del **1%** que afecta a las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente que también podrán aplicar los contribuyentes que efectúen obras e instalaciones de adecuación de su vivienda habitual a personas con discapacidad.

La aplicación de estas deducciones, además de estar sometida a los mismos límites, requisitos y circunstancias que se establecen en la normativa estatal, exige que se cumplan las siguientes condiciones:

- .- Que las inversiones se financien mediante préstamos hipotecarios, en los que el acreedor sea alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario.

En el caso de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual a personas con discapacidad sólo será necesario que la inversión se financie mediante préstamos concertados con las entidades citadas.

- .- Que en la autoliquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se consigne el número de identificación del contrato de préstamo correspondiente.
- .- Que la suma de los rendimientos netos y ganancias y pérdidas patrimoniales en el período impositivo, determinada según lo previsto en el artículo 15.2.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, no supere la cuantía de 50.000€.

⁴⁵⁶ Diario Oficial de Castilla la Mancha de 17 de diciembre de 2008.

1.7. Comunidad Autónoma de Castilla y León

De acuerdo con lo establecido en el artículo 9 del Decreto Legislativo 1/2008, de 25 septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de Tributos Cedidos por el Estado⁴⁵⁷ se establece una deducción del **5%** de las cantidades satisfechas en el periodo de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda a partir del 1 de enero de 2005, que vaya a constituir la vivienda habitual de contribuyentes menores de 36 años en municipios del territorio de la Comunidad de Castilla y León que no excedan de 10.000 habitantes, quedando excluidos los que tengan más de 3.000 habitantes y que disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia.

Para aplicar esta deducción, la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no podrá superar la cuantía de 18.900€ en tributación individual o de 31.500€ en el caso de tributación conjunta y la base máxima de esta deducción será el importe anual establecido como límite para la deducción de vivienda habitual contemplada en la normativa estatal.

Como ocurre con alguna otra deducción que, como veremos con posterioridad, afecta a la segunda vivienda, los amplios requisitos exigidos para aplicar este beneficio harán del mismo una medida de carácter claramente político con poca efectividad práctica.

Para terminar hemos de añadir que, en la línea que han venido aprobando otras Comunidades Autónomas, la Ley de Medidas Financieras para 2010 introduce en su artículo 2 una deducción por inversión en instalaciones de recursos energéticos renovables y ahorro de agua en vivienda habitual.

De esta forma, se aprueba una deducción del **5%** de las siguientes inversiones realizadas en la rehabilitación de viviendas situadas en la Comunidad de

⁴⁵⁷ Boletín Oficial de Castilla y León de 1 de octubre de 2008.

Castilla y León que constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente:

- .- Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del **50%** de la contribución mínima exigible por la normativa técnica de edificación aplicable.
- .- Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.
- .- La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

La rehabilitación de la vivienda a estos efectos deberá cumplir los requisitos establecidos en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para la aplicación de la deducción por rehabilitación de vivienda habitual y la base de esta deducción estará constituida por las cantidades realmente satisfechas por el contribuyente para la adquisición e instalación de las instalaciones a que se refiere el apartado anterior, con el **límite máximo de 5.000€**

1.8. Comunidad Autónoma de Cataluña.

La Ley 31/2002, de 30 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas⁴⁵⁸, con efectos a 1 de enero de 2003, establece en su artículo los siguientes porcentajes de deducción por inversión en vivienda habitual en el tramo autonómico:

- .- el porcentaje del **3,45%** con carácter general.
- .- el porcentaje del **6,45%** para aquellos contribuyentes que tengan treinta y dos años o menos en la fecha de devengo del impuesto y su base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no sea superior a

⁴⁵⁸ Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña de 31 de diciembre de 2002.

30.000€ aquellos otros contribuyentes que hayan estado en paro durante ciento ochenta y tres días o más durante el ejercicio, a los que tengan un grado de discapacidad igual o superior al 65% o a los que formen parte de una unidad familiar que incluya por lo menos un hijo en la fecha de devengo del impuesto.

- el porcentaje del **8,6%** si se trata de obras de adecuación de la vivienda habitual por personas con discapacidad a que hace referencia el número 4 del artículo 68.1 de la Ley 35/2006.

Asimismo, también en la misma norma se regula una deducción del **1%** de la cantidad donada a descendientes para la adquisición de su primera vivienda habitual para aquellos contribuyentes que durante el ejercicio hayan efectuado una donación que haya disfrutado de la deducción del **80%** de la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, establecida por el artículo 8 de la misma Ley. No obstante, esta deducción no ha sido aplicable en todos los ejercicios- por ejemplo no se ha aplicado en 2008- por lo que habrá de estarse a lo que el legislador establezca al respecto en cada caso.

Por su parte, la Disposición Transitoria de la Ley 5/2007, de 4 de julio, de Medidas Fiscales y Financieras⁴⁵⁹ establece una compensación fiscal en los términos que establezca la Ley de Presupuestos de cada ejercicio, para aquellos contribuyentes que hayan adquirido su vivienda habitual antes del 20 de enero de 2006 y tengan derecho a la deducción por adquisición de vivienda, en el supuesto de que la aplicación del régimen establecido por la presente ley para la deducción autonómica mencionada les resulte menos favorable que el regulado por la Ley 31/2002, del 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, como consecuencia de la supresión de los porcentajes de deducción incrementados por la utilización de financiación ajena.

⁴⁵⁹ Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña del 6 de julio de 2007 (BOE 3 de agosto del 2007).

Por último, el Decreto-Ley 1/2008, de 1 de julio de Medidas urgentes en Materia Fiscal y Financiera⁴⁶⁰ establece en su artículo 3, con efectos desde el 1 de enero de 2008, y sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en la vivienda habitual, una deducción del **1,5%** de las cantidades satisfechas en el período impositivo por la rehabilitación de la vivienda que constituya o deba constituir la vivienda habitual del contribuyente⁴⁶¹.

La base máxima de esta deducción se establece en el importe aprobado por la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas como base máxima de la deducción por inversión en la vivienda habitual.

1.9. Comunidad Autónoma de Extremadura

Conforme a lo dispuesto en el artículo 1 del Decreto Legislativo 1/2006, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en Materia de Tributos Cedidos por el Estado⁴⁶² se establece una deducción del **3%** de las cantidades satisfechas a lo largo del periodo impositivo- con excepción de los intereses- por adquisición de vivienda **nueva**⁴⁶³ situada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, acogida a determinadas modalidades de vivienda de protección pública, que constituya o vaya a constituir la primera residencia habitual del para jóvenes residentes en la Comunidad de Extremadura que a la fecha de devengo del

⁴⁶⁰ Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña del 3 de julio de 2008 y modificada en su redacción original por la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Financieras para 2009.

⁴⁶¹ Esta deducción se redacta por la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, de Medidas Fiscales y Financieras. (Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña del 31 de diciembre de 2008).

⁴⁶² Diario Oficial de Extremadura de 23 de diciembre de 2006.

⁴⁶³ Se considerará vivienda nueva a los efectos de la deducción aquella cuya adquisición represente la primera transmisión de la misma con posterioridad a la declaración de obra nueva, siempre que no hayan transcurrido tres años desde ésta.

impuesto tengan 35 años o menos, cuando la suma de la base imponible general y del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas no supere **19.000€**

Asimismo también se aplicará a los contribuyentes residentes en esta Comunidad que tengan la condición de víctimas del terrorismo o, en su defecto y por este orden, su cónyuge o pareja de hecho o los hijos que vinieran conviviendo con las mismas sin que en este caso sean de aplicación los límites de edad o renta reflejados en el anterior.

La base máxima de esta deducción vendrá constituida por el importe anual establecido como límite para la deducción de vivienda habitual contemplada por la normativa estatal.

Lo mas llamativo de esta deducción es que se configura exclusivamente para la vivienda nueva y no para la usada, en la línea de algunas opiniones doctrinales que ya habían reparado en esta distinción y que se mostraban favorables a un tratamiento fiscal mas favorable de la vivienda nueva frente a la de segunda mano⁴⁶⁴ lo que puede tener cabida como medida de impulso al sector inmobiliario.

1.10. Comunidad Autónoma de La Rioja

Conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2008⁴⁶⁵ la Comunidad Autónoma de la Rioja estableció una deducción del **3%** de las cantidades satisfechas a lo largo del ejercicio por los jóvenes- aquellos que no hayan cumplido los 36 años de edad a la finalización del periodo impositivo- en concepto de adquisición o rehabilitación de aquella vivienda que situada en esta Comunidad Autónoma que constituya o vaya a

⁴⁶⁴ **LÓPEZ GARCÍA, M. A.:** "Vivienda en propiedad y política impositiva", Economía Aragonesa, Servicio de Estudios de IberCaja. Septiembre de 2005, págs.73 y ss.

⁴⁶⁵ Boletín Oficial de la Rioja del 27 de diciembre de /2007 (BOE de 18 de enero de 2008).

constituir su residencia habitual siempre que su base liquidable general, sometida a tributación no exceda de **18.030€** en tributación individual o de **30.050€** en tributación conjunta, siempre que la base imponible del ahorro no supere la cantidad de **1.800€**⁴⁶⁶.

La Ley 5/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2009⁴⁶⁷ modifica esta deducción extendiendo la del **3%** a todos los jóvenes y elevando a un **5%** la cuantía de la misma a los que tengan los niveles de renta expuestos en el párrafo anterior. Asimismo, equipara a la adquisición o rehabilitación de vivienda, el depósito de cantidades en entidades de crédito destinadas a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, siempre que se cumplan, en relación con dichas aportaciones y finalidades, los requisitos de formalización y disposición a que hace referencia la normativa estatal del Impuesto.

Con todo, la situación de crisis financiera, unida a la disminución del consumo y de la actividad económica, ha tenido una fuerte repercusión en muchos sectores, y especialmente en todos aquellos ligados a la construcción lo que ha hecho que, como otras regiones, la Rioja haya entendido que una medida eficaz para evitar tal situación es el incremento de las desgravaciones fiscales aplicables a la rehabilitación de vivienda con el fin de incidir positivamente en la actividad económica de las pequeñas empresas y de los autónomos en el sector de la construcción y sectores afines que participan en este proceso. Ello justifica el hecho de que las rebajas fiscales afecten a la rehabilitación de vivienda pero no a su adquisición.

De esta forma, y conforme a lo previsto en la Ley 2/2009, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Impulso a la Actividad Económica⁴⁶⁸ se incrementa la deducción general prevista para la rehabilitación de vivienda habitual para jóvenes

⁴⁶⁶ Artículo 2 de la Ley 6/2009, de 15 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2010.

⁴⁶⁷ Boletín Oficial de la Rioja del 29 de diciembre de 2008.

⁴⁶⁸ Boletín Oficial de la Rioja del 1 de julio de 2009.

del 3% al **5%** y la deducción prevista para jóvenes con menores rentas se incrementa del 5% al **7%**. También se establece *ex novo* una deducción del **2%** de las cantidades invertidas en rehabilitación de la vivienda habitual para todos los contribuyentes que no se encuentren en los supuestos anteriores ⁴⁶⁹.

⁴⁶⁹ La Ley de Medidas Fiscales y Administrativas para 2010 (BORP núm. 84, de 23 de octubre de 2009) redacta esta deducción de la siguiente forma:

b) Deducción por inversión en rehabilitación de vivienda habitual en La Rioja, a aplicar sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.1.b) de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, se establece la siguiente deducción a aplicar sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

1.º Los jóvenes con residencia habitual, a efectos fiscales, en la Comunidad Autónoma de La Rioja podrán deducir el 5% de las cantidades satisfechas en el ejercicio en la rehabilitación de aquella vivienda que, radicando en la Comunidad Autónoma de La Rioja, constituya o vaya a constituir su residencia habitual.

2.º Los jóvenes con residencia habitual, a efectos fiscales, en la Comunidad Autónoma de La Rioja, cuya base liquidable general, sometida a tributación según el artículo 56 de 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, no exceda de 18.030€ en tributación individual o de 30.050€ en tributación conjunta, siempre que la base liquidable del ahorro, sometida a tributación según el artículo 56, no supere los 1.800€, podrán aplicar un porcentaje de deducción del 7% de las cantidades satisfechas en el ejercicio en la rehabilitación de aquella vivienda que, radicando en la Comunidad Autónoma de La Rioja, constituya o vaya a constituir su residencia habitual.

3.º El resto de contribuyentes con residencia habitual, a efectos fiscales, en la Comunidad Autónoma de La Rioja podrán deducirse el 2% de las cantidades satisfechas en el ejercicio en la rehabilitación de aquella vivienda que, radicando en la Comunidad Autónoma de La Rioja, constituya o vaya a constituir su residencia habitual.

c) Deducción autonómica por inversión en adquisición de vivienda habitual en La Rioja, para los jóvenes con residencia habitual en la Comunidad Autónoma de La Rioja, a aplicar sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 38.1.b) de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, se establece la siguiente deducción a aplicar sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

1.º Los jóvenes con residencia habitual, a efectos fiscales, en la Comunidad Autónoma de La Rioja podrán deducir el 3% de las cantidades satisfechas en el ejercicio en la adquisición de aquella vivienda que, radicando en la Comunidad Autónoma de La Rioja, constituya o vaya a constituir su residencia habitual.

2.º Los jóvenes con residencia habitual, a efectos fiscales, en la Comunidad Autónoma de La Rioja, cuya base liquidable general, sometida a tributación según el artículo 56 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de

Por último, aunque afecta de forma muy indirecta a la vivienda habitual se aplica una deducción inversión no empresarial en la adquisición de ordenadores personales, en fomento del uso de las nuevas tecnologías en el entorno doméstico. De esta forma y conforme a lo previsto en la misma, los contribuyentes con residencia habitual en La Rioja pueden deducir las cantidades invertidas por la adquisición de ordenadores personales en un importe, como máximo de **100€** por declaración. La justificación documental para la práctica de la deducción se realizará mediante la correspondiente factura.

1.11. Comunidad Autónoma de Madrid.

La Comunidad de Madrid hasta fechas muy recientes no había utilizado su capacidad normativa en el Impuesto para establecer medidas que afectaran a la vivienda habitual. No obstante, la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas⁴⁷⁰ estableció para 2009 una deducción autonómica por el incremento de los costes de la financiación ajena para la inversión en vivienda habitual derivado del alza de los tipos de interés, que sigue vigente para 2010⁴⁷¹ y que podrán aplicar los contribuyentes que cumplan los requisitos siguientes:

- Que hayan realizado la inversión en vivienda habitual mediante un préstamo hipotecario concertado con entidad financiera a tipo de interés variable.
- Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda o la adecuación de la vivienda para personas con discapacidad, para las que se haya solicitado el préstamo hipotecario, se haya efectuado antes del inicio del período impositivo.

modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, no exceda de 18.030€ en tributación individual o de 30.050€ en tributación conjunta, siempre que la base liquidable del ahorro, sometida a tributación según el artículo 56, no supere los 1.800€, podrán aplicar un porcentaje de deducción del 5% de las cantidades satisfechas en el ejercicio en la adquisición de aquella vivienda que, radicando en la Comunidad Autónoma de La Rioja, constituya o vaya a constituir su residencia habitual.

⁴⁷⁰ Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del 30 de diciembre de 2008.

⁴⁷¹ Cfr. Ley 10/2009, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales para 2010 la recoge en su artículo 1 .

El porcentaje de deducción vendrá determinado por el producto de multiplicar por cien una fracción en la que, en el numerador, figurará la diferencia entre el valor medio del índice Euribor a 1 año, en el año al que se refiere el ejercicio fiscal, y el mismo índice del año 2007, y en el denominador figurará el valor medio del índice Euribor a 1 año, en el año al que se refiere el ejercicio fiscal. Ambos índices serán los que resulten de los datos publicados por el Banco de España. El porcentaje así obtenido se expresará con dos decimales y la deducción no será aplicable en el caso en que el porcentaje resultara negativo.

La base de deducción se determinará de acuerdo con el procedimiento que establece la misma norma⁴⁷².

Además, el actual contexto de crisis económica ha motivado recientemente el incremento de las rebajas fiscales que afectan al impuesto y, en concreto, las relacionadas con la vivienda habitual, lo que se plasma en la aprobación de la Ley 4/2009, de 20 de julio, de Medidas Fiscales contra la Crisis Económica⁴⁷³ dos nuevas deducciones autonómicas que tienen como finalidad, en opinión del Gobierno autonómico, revitalizar el mercado inmobiliario en la Comunidad de

⁴⁷² Así, se determinará el importe total de los intereses satisfechos en el período impositivo por el contribuyente que den lugar a su vez a deducción por inversión en vivienda habitual y con el límite anual de 9.015€. A dicho importe se le detraerán las cantidades obtenidas de los instrumentos de cobertura del riesgo de variación del tipo de interés variable de préstamos hipotecarios a que se refieren los artículos 7.t) de 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, y 19 de la Ley 36/2003, de 11 noviembre, de Medidas de Reforma Económica.

.- La cantidad anterior se multiplicará por el o los coeficientes que resulten de aplicación de los que a continuación se indican:

a) Si el contribuyente tiene derecho a la compensación a que se refiere la letra c) de la Disposición Transitoria Decimotercera de 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: 0,80 a los primeros 4.507€ de intereses satisfechos y 0,85 al resto de los intereses satisfechos hasta el máximo de 9.015€.

b) En el resto de supuestos: 0,85.

.- La base de deducción se obtendrá de multiplicar 0,33 por el resultado obtenido en el punto anterior.

⁴⁷³ Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 27 de julio de 2009.

Madrid, sirviendo al doble propósito de facilitar el acceso a una vivienda en propiedad a los madrileños, propio de toda deducción por adquisición de vivienda, y, además, dinamizar el mercado inmobiliario, ralentizado por la actual situación de crisis del sector.

La primera de las deducciones, recogida en el artículo 1 de la Ley, establece que los contribuyentes que tengan derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual regulada en la normativa estatal, podrán aplicar una deducción adicional del 1% cumpliendo con el requisito: de que la vivienda adquirida sea de nueva construcción, es decir dé lugar a una primera entrega tal y como se define por la Ley del IVA⁴⁷⁴.

Esta deducción no se aplica ni a las obras de rehabilitación de la vivienda propia ni por las obras e instalaciones de adecuación en la misma ni a las cantidades depositadas en las cuentas vivienda, lo cuál tiene su lógica si atendemos a su finalidad abiertamente expuesta de revitalizar el sector inmobiliario.

Mas llamativa resulta la segunda deducción, que se diseña, según señala el legislador autonómico, con el fin de garantizar el derecho a la deducción por adquisición de vivienda habitual de los madrileños, para lo que se establece una deducción complementaria al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual, que asegura el disfrute de esta deducción en los mismos términos en que aparece regulada en la actualidad en la normativa estatal del impuesto⁴⁷⁵.

De esta forma, los contribuyentes que, de acuerdo con lo previsto en la normativa estatal en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2008, hubieran tenido derecho a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual, podrán aplicarse una deducción complementaria al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual cuyo importe será la diferencia entre el

⁴⁷⁴Vid. como el artículo 1. 9 de la Ley de Medidas Fiscales para 2010 (BOAM, núm. 164, de 24 de noviembre) recoge también esta deducción.

⁴⁷⁵Vid. como el artículo 1. 10 de la Ley de Medidas Fiscales para 2010 (BOAM, núm. 164, de 24 de noviembre) recoge también esta deducción.

importe correspondiente al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual que resulte de aplicar la normativa vigente a 31 de diciembre de 2008 y el importe correspondiente al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual que resulte de aplicar la normativa vigente en el ejercicio en que se aplique.

Se trata, sin duda, de una norma pionera que habrá que ver si importan otras Comunidades Autónomas y que supone el contrapunto a la actuación del legislador estatal, partidario, como ya hemos señalado anteriormente, de eliminar prácticamente la deducción.

Ni que decir tiene que existe una pugna entre la finalidad del apoyo al sector inmobiliario y al acceso a la primera vivienda, con la necesidad de mayores ingresos por parte de los Entes regionales que, como ya hemos señalado, habrán de explicar muy bien a sus ciudadanos cualquier tipo de rebaja fiscal que aprueben en situaciones de crisis.

1.12. Comunidad Autónoma de la Región Murcia

De acuerdo con lo previsto en la Ley 15/2002, de 23 de diciembre de Medidas Tributarias en materia de Tributos cedidos⁴⁷⁶ se establecen los siguientes porcentajes en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual:

- Con carácter general el **4,95%**.
- Cuando se utilice financiación ajena, los porcentajes incrementados serán del **8,25% y 6,6%**, respectivamente.

Asimismo desde el ejercicio 2008⁴⁷⁷, se aplica una deducción por inversión en vivienda habitual que afecta a los jóvenes con residencia habitual en la Región de

⁴⁷⁶ Boletín Oficial de la Región de Murcia del 31 de diciembre de 2002.

⁴⁷⁷ Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios, año 2008. (Boletín Oficial de la Región de Murcia de 31 de diciembre de 2007).

Murcia cuya edad sea igual o inferior a 35 años en el momento del devengo del impuesto del **3%** de las cantidades satisfechas en el ejercicio por la adquisición, construcción, ampliación o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma.

El porcentaje además se incrementa al **5%** para contribuyentes cuya base imponible general,, menos el importe del mínimo personal y familiar, sea **inferior a 26.620€**⁴⁷⁸ siempre que la base imponible del ahorro no supere la cantidad de **1.800€**⁴⁷⁹.

Para aplicar esta deducción además de cumplirse los mismos requisitos y condiciones que se exigen en relación con la deducción general por inversión en vivienda habitual tratándose de adquisición o ampliación de vivienda, debe tratarse de viviendas de **nueva construcción**⁴⁸⁰.

La base máxima de las cantidades satisfechas con derecho a esta deducción estará constituida por el resultado de restar de la cantidad de **9.015€** la base de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual, excluidas, en su caso, las cantidades destinadas a obras de adecuación de la vivienda habitual por razón de minusvalía y su importe máximo no podrá superar la cuantía de **300€** anuales, tanto en tributación individual como en conjunta.

⁴⁷⁸ Cantidad actualizada por el artículo 1 de la Ley 13/2009, de 23 de diciembre, de medidas en materia de tributos cedidos, tributos propios y medidas administrativas para el año 2010.

⁴⁷⁹ En el artículo 1 de la Ley de Medidas en materia de Tributos Cedidos Tributos Propios y medidas Administrativas, año 2010 la cuantía se eleva a 26.620€, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800€.

⁴⁸⁰ A estos efectos, se considerará vivienda de nueva construcción aquella cuya adquisición represente la primera transmisión de la misma con posterioridad a la declaración de obra nueva, siempre que no hayan transcurrido tres años desde dicha declaración.

Asimismo, se establece un régimen transitorio de la deducción por inversión en vivienda habitual para jóvenes para aquellos contribuyentes que practicaron la deducción de los ejercicios 1998 a 2008⁴⁸¹.

En otro orden de cosas pero ligado también a la fiscalidad de la vivienda en régimen de propiedad, hemos de señalar que la Ley 8/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Administrativas, Tributarias de Tasas y de Función Pública establece una deducción por inversión en instalaciones de recursos energéticos renovables del **10%** de las inversiones realizadas en ejecución de proyectos de instalación de los recursos energéticos procedentes de las fuentes de energías renovables, en concreto, solar, térmica, fotovoltaica y eólica, en viviendas que constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente.

La base máxima anual de esta deducción se establece en la cantidad de **10.000€**, sin que, en todo caso, el importe de la citada deducción pueda superar los **1.000€** anuales.

En la misma línea, la Ley 12/2006, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social para el año 2007⁴⁸² establece una deducción autonómica del **20%** de las inversiones realizadas en dispositivos domésticos de ahorro de agua, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 de la Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el

⁴⁸¹ En concreto, “las deducciones autonómicas en el IRPF, por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, establecidas para los ejercicios 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008 serán de aplicación para el 2009 conforme a las siguientes normas:

Los contribuyentes que practicaron cualquiera de las deducciones autonómicas en el IRPF, por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, establecidas para los ejercicios 1998, 1999 y 2000, podrán aplicar una deducción del 2% de las cantidades satisfechas en el ejercicio por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que sea o vaya a ser la habitual del contribuyente y esté en la Región de Murcia, siempre que en el primer caso se trate de viviendas de nueva construcción. La deducción será del 3% si la base imponible general menos el mínimo personal y familiar del contribuyente es inferior a 24.200€ y la base imponible del ahorro no supera los 1.800€. En todos los casos con ciertos límites y condiciones.

Los contribuyentes que practicaron las deducciones autonómicas en el IRPF, por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, establecidas para los ejercicios 2001 y 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007 y 2008 podrán aplicar los porcentajes autonómicos de deducción por inversión en vivienda habitual indicados en el apartado anterior “Por inversión en vivienda habitual por jóvenes”.

⁴⁸² Boletín Oficial de la Región de Murcia del 30 de diciembre de 2006.

consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, en la vivienda habitual del contribuyente.

La base máxima anual de esta deducción se establece en la cantidad de **300€** sin que, en todo caso, el importe de la citada deducción pueda superar los **60€** anuales.

1.13. Comunidad Autónoma de Valencia

La Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y Restantes Tributos Cedidos⁴⁸³ además de una escala autonómica propia aplicable a la base general⁴⁸⁴, establece toda una serie de deducciones autonómicas relacionadas con la inversión en vivienda habitual que se pueden sistematizar de la siguiente forma:

- Deducción por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual con utilización de financiación ajena.

Las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual

⁴⁸³ Diario Oficial de la Generalitat Valenciana del 31 de diciembre de 1997.

⁴⁸⁴ Conforme a la Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de la Comunitat Valenciana, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat. (Diario Oficial de la Comunidad Valenciana de 29 de diciembre de 2008).

En el artículo 21 de la Ley 12/2009, de 23 de diciembre de de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat se establece para 2010 la siguiente escala autonómica de tipos de gravamen aplicable a la base liquidable general, de conformidad con lo establecido en la normativa estatal reguladora del impuesto:

<u>Base liquidable hasta</u>	<u>Cuota íntegra</u>	<u>Resto base liquidable Hasta</u>	<u>Tipo aplicable Porcentaje</u>
0	0	17.707,20	11,9
17.707,20	2.107,16	15.300,00	13,92,
33.007,20	4.236,92	20.400,00	18,45
53.407,20	8.072,00	En adelante	21,48

del contribuyente, siempre que, para tales inversiones, se utilice financiación ajena darán lugar a la siguiente deducción⁴⁸⁵:

- .- Dentro de los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación, el **3,3%**.
- .- Después de los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación, el **1,65%**.

En ambos supuestos los porcentajes se aplicarán sobre las cantidades satisfechas, incluidos los gastos originados por la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual que hayan corrido a cargo del adquirente, así como el principal amortizado, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable en los préstamos hipotecarios regulados en el artículo 19 de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre y demás gastos de la financiación ajena. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por aplicación del citado instrumento.

En la determinación de la base de deducción, quedan excluidas las cantidades que no superen las invertidas en viviendas habituales anteriores- en la medida en que hubieran sido objeto de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual o de la presente deducción- y las cantidades que no superen el importe de la ganancia patrimonial exenta por reinversión conforme a la normativa estatal reguladora del Impuesto.

La base máxima de esta deducción no podrá superar la cuantía de **4.507,59€** anuales, tanto en tributación individual como en tributación conjunta.

Como resulta determinante en la aplicación de esta deducción el legislador aclara que se entiende que se utiliza financiación ajena cuando concurren los siguientes requisitos:

⁴⁸⁵ Ley 14/2007, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat Valenciana. (Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 28 de diciembre de 2007).

Esta deducción por inversión en vivienda habitual con financiación ajena se establece para compensar en el tramo autonómico del IRPF los efectos que supuso la reforma estatal de 2006 al establecer un único porcentaje del 15% durante todo el periodo de la inversión.

- .- Que el importe financiado del valor de adquisición o rehabilitación de la vivienda suponga, al menos, un 50% de dicho valor. En el caso de reinversión por enajenación de la vivienda habitual el porcentaje del 50% se entenderá referido al exceso de inversión que corresponda.
- .- Que durante los tres primeros años no se amorticen cantidades que superen en su conjunto el 40% del importe total solicitado.

La aplicación de la deducción se reserva a los supuestos en los que la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual- considerada tal la que se define en la norma estatal- se haya realizado desde el 20 de enero de 2006, inclusive, no siendo de aplicación a las cantidades destinadas a la construcción o ampliación de la vivienda habitual ni a las depositadas en cuenta vivienda.

Para concluir debemos evidenciar que esta deducción es compatible con la deducción por primera adquisición de su vivienda habitual por contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años y con la deducción por cantidades destinadas a la adquisición de vivienda habitual por discapacitados físicos o sensoriales, que veremos seguidamente.

.-Deducción por primera adquisición de su vivienda habitual por contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años.

Se aplica una deducción del **5%** de las cantidades satisfechas durante el período impositivo para la primera adquisición o construcción de su vivienda habitual por contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años a la fecha del devengo⁴⁸⁶, con excepción de la parte de dichas cantidades que correspondan a intereses cuando se trate de la primera adquisición de su vivienda habitual y la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no resulte superior a **14.762,33€**

⁴⁸⁶ La Ley 14/2007, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat Valenciana, ya citada, regula este porcentaje que con anterioridad a la misma era del 3%.

(en 2009) equivalente a dos veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), tanto en tributación individual como en tributación conjunta.

Esta deducción es compatible con la deducción anterior por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual con utilización de financiación ajena con la que veremos seguidamente por adquisición de vivienda habitual por discapacitados físicos o sensoriales

.-Deducción por adquisición de vivienda habitual por discapacitados.

Asimismo, se aplica una deducción del **5%** de las cantidades satisfechas durante el período impositivo para la adquisición de la vivienda habitual, con excepción de la parte de dichas cantidades que correspondan a intereses, por contribuyentes discapacitados físicos o sensoriales, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, o psíquicos, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%⁴⁸⁷ siempre que, además de cumplirse los requisitos exigidos en la normativa estatal, la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro, no sea superior a **14.762,33€** (para 2009), cantidad equivalente a dos veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) tanto en tributación individual como en tributación conjunta.

De nuevo esta deducción es compatible con las deducciones anteriores por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual con utilización de financiación ajena y por primera adquisición de su vivienda habitual por contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años.

⁴⁸⁷ Idem.

-Deducción por las cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, procedentes de ayudas públicas.

En este caso la cuantía de la deducción es de **102€⁴⁸⁸** por contribuyente y para que resulte de aplicación, además de los requisitos establecidos con carácter general en la normativa estatal es necesario que durante el período impositivo el contribuyente haya destinado efectivamente a la adquisición o rehabilitación⁴⁸⁹ de la vivienda habitual las cantidades procedentes de una subvención concedida a tal fin por la Generalitat Valenciana.

En contra de lo que ocurría en los supuestos anteriores, esta deducción es incompatible, para las mismas cantidades, con la deducción por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual con utilización de financiación ajena, con la deducción por primera adquisición de su vivienda habitual por contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años y con la deducción por adquisición de vivienda habitual por discapacitados físicos o sensoriales.

.-Deducción por cantidades destinadas a inversiones para el aprovechamiento de fuentes de energía renovables en la vivienda habitual.

Como la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, la Comunidad Valenciana se ha mostrado sensible a la potenciación del uso de las energías renovables en la vivienda habitual estableciendo el correspondiente tratamiento fiscal beneficioso a quienes sigan estas pautas de conducta.

Así se establece una deducción del **5%** de las cantidades invertidas por el contribuyente en la adquisición de instalaciones o equipos en su vivienda habitual destinados a alguna de las finalidades que se indican a continuación, en el marco de

⁴⁸⁸ Actualizada por la Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 29 de diciembre de 2009) .

⁴⁸⁹ Deberá ser calificada como actuación protegible por el legislador en cada momento-

programas, convenios o acuerdos con la Administración competente en materia medioambiental, que, además, deberá expedir la certificación acreditativa de que tal inversión se ajusta a las condiciones establecidas.

Las finalidades que dan origen a la aplicación de la deducción son las siguientes:

- .- Aprovechamiento de la energía solar o eólica para su transformación en calor o electricidad.
- .- Aprovechamiento, como combustible, de residuos sólidos urbanos o de biomasa procedente de residuos de industrias agrícolas y forestales y de cultivos energéticos para su transformación en calor o electricidad.
- .- Tratamiento de residuos biodegradables procedentes de explotaciones ganaderas, de estaciones depuradoras de aguas residuales, de efluentes industriales o de residuos sólidos urbanos para su transformación en biogás.
- .- Tratamiento de productos agrícolas, forestales o aceites usados para su transformación en biocarburantes (bioetanol o biodiesel).

La base máxima de esta deducción será de **4.100€ anuales** y estará constituida por las cantidades invertidas, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización y los demás gastos de la misma, con excepción de los intereses. La parte de la inversión financiada con subvenciones públicas no dará derecho a deducción.

.- Deducción por el incremento de los costes de la financiación ajena en la inversión de la vivienda habitual, derivados del alza de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, ya mencionada, se establece una nueva deducción autonómica en el IRPF que podrán aplicar los contribuyentes que satisfagan en el

periodo impositivo cantidades en concepto de intereses derivados de un préstamo hipotecario a interés variable para la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual o para la adecuación de la misma por razón de discapacidad.

Esta deducción cuyo **porcentaje será variable**⁴⁹⁰, exige para su aplicación que la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente o que la adecuación de la misma por razón de discapacidad sea anterior al inicio del periodo impositivo y que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a **25.000€** en tributación individual, o a **40.000€** en tributación conjunta.

La base máxima de esta deducción será de **9.015€ anuales**, en los supuestos de adquisición y rehabilitación de vivienda habitual, y de **12.020**, en los supuestos de adecuación de la misma por razón de discapacidad, y estará constituida por las cantidades satisfechas en el ejercicio en concepto de intereses, que den derecho, a su vez, a la aplicación de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual, sin tener en cuenta, a tal efecto, el coste ni las cantidades obtenidas de los instrumentos de cobertura del riesgo de variación del tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios, regulados en el artículo Decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica.

Por último, y para concluir con las deducciones que afectan a la vivienda habitual en la Comunidad Autónoma Valenciana debemos indicar que todas ellas requerirán que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período impositivo exceda del valor que arroja su comprobación al comienzo del mismo, en, al menos, la cuantía de las inversiones realizadas, no computándose a

⁴⁹⁰ Los porcentajes de deducción, expresados con dos decimales, se establecerán con arreglo al procedimiento establecido en la Ley.

Al resultado de aplicar el porcentaje de deducción a la base de la misma se le restará el 33% de la diferencia positiva, si la hubiere, entre el importe de las rentas generadas en el ejercicio por los instrumentos de cobertura del riesgo de variación del 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, y el coste de dichos instrumentos de cobertura.

estos efectos los incrementos o disminuciones de valor experimentados durante el citado período impositivo por los elementos patrimoniales que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente.

2. Deducciones autonómicas que afectan a la vivienda no habitual en régimen de propiedad en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Como veremos de inmediato solo dos Comunidades Autónomas, Cantabria y la Rioja, han optado por establecer deducciones autonómicas ligadas en este caso a la vivienda no habitual y, mas en concreto, dentro de la misma a la segunda residencia del contribuyente. Se trata de medidas muy puntuales que interpretamos como un mecanismo de lucha contra la despoblación que potencia el mantenimiento de la actividad económica en el entorno rural, de escaso impacto recaudatorio y tememos que también de escasa efectividad práctica en la finalidad que pretenden conseguir.

En cualquier caso se trata de medidas socialmente bien aceptadas y que por ello, tienen para estos Entes territoriales una gran rentabilidad política.

2.1. Comunidad Autónoma de Cantabria.

La Comunidad Autónoma de Cantabria establece en el Decreto legislativo 62/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de

Medidas Fiscales en Materia de Tributos Cedidos por el Estado⁴⁹¹ una serie de deducciones sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas entre las que nos interesa en este momento la relativa a la adquisición o rehabilitación de segunda vivienda en municipios con problemas de despoblación⁴⁹²

Conforme a la misma, el contribuyente obligado a declarar podrá deducir el **10%**, hasta un límite de **300€** anuales de las cantidades invertidas en el periodo impositivo en la adquisición o rehabilitación de una vivienda que constituya su segunda residencia, si reúne los requisitos que con carácter general establece la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sobre los conceptos de vivienda habitual, adquisición y rehabilitación de la misma y elementos que integran la base de la deducción aplicable, así como sobre comprobación de la situación patrimonial del contribuyente al finalizar el período de la imposición. Cada contribuyente podrá beneficiarse de esta deducción por una sola vivienda que, además, deberá estar situada en los municipios establecidos expresamente en la norma y la base máxima de deducción será la que establezca la normativa estatal, minorada en la cantidad que el contribuyente aplique como base de la deducción por inversión en vivienda habitual.

Se trata de un beneficio, como algún otro que analizaremos después, susceptible de una gran rentabilidad política pero de escasa incidencia dada práctica, lo que supondrá que la Comunidad Autónoma no pierda ingresos efectivos pero pueda lucir mucho una posible estrategia contra la despoblación.

⁴⁹¹ Boletín Oficial de Cantabria de 2 de julio de 2008. El Texto Refundido entró en vigor el 3 de julio de 2008, derogando la Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales en Materia de Tributos Cedidos por el Estado.

2.2. Comunidad Autónoma de La Rioja

Conforme a lo previsto en el artículo 2 de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2008, ya mencionada, se establece por la Comunidad Autónoma de La Rioja una deducción para aquellos contribuyentes que adquieran o rehabiliten una vivienda que constituya su segunda residencia en cualquiera de los municipios que se relacionan en la misma Ley, y siempre que dicho municipio sea diferente al de su vivienda habitual, podrán deducir el **7%** de las cantidades invertidas durante el ejercicio para tal fin, con el límite anual de **450,76€**. De esta deducción sólo podrá beneficiarse una única vivienda distinta de la habitual por contribuyente⁴⁹³.

En comparación con la deducción que configura la Comunidad Autónoma Cantabria destaca la exigencia de que la segunda vivienda se encuentre en un Municipio diferente de la vivienda habitual, cautela que no se exigía en la deducción que acabamos de analizar.

⁴⁹³ La Ley de Medidas Fiscales y Administrativas para 2010 da en su artículo 2 la siguiente redacción a esta deducción: “*d) Deducción por adquisición o rehabilitación de segunda vivienda en el medio rural.*”

Los contribuyentes con residencia habitual, a efectos fiscales, en la Comunidad Autónoma de La Rioja que adquieran o rehabiliten una vivienda que constituya su segunda residencia en cualquiera de los municipios que se relacionan en el anexo al artículo 3 de la presente ley, y siempre que dicho municipio sea diferente al de su vivienda habitual, podrán deducir el 7% de las cantidades invertidas durante el ejercicio para tal fin, con el límite anual de 450,76€. De esta deducción solo podrá beneficiarse una única vivienda distinta de la habitual por contribuyente”.

III. La vivienda en régimen de propiedad en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

1. Las medidas fiscales aprobadas por las Comunidades Autónomas que afectan a la vivienda habitual en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones es un impuesto que se encuentra totalmente cedido a las Comunidades Autónomas⁴⁹⁴. Destaca la amplitud de las competencias normativas atribuidas a las mismas y que afectan a las reducciones de la base imponible- materia sobre la que pueden establecer establecer las suyas propias, siempre que respondan a sus circunstancias de carácter económico o social, mantener las de Estado e incluso mejorarlas en su importe, ampliar las personas a las que afectan las mismas o disminuyendo sus requisitos de aplicación- a la tarifa del impuesto, a las cuantías y coeficientes del patrimonio preexistente, a las deducciones y bonificaciones de la cuota- que serán compatibles con las establecidas en la normativa estatal, sin que puedan modificarlas- y a los distintos aspectos de gestión y liquidación, a salvo del régimen de autoliquidación, que es una competencia que retiene el Estado⁴⁹⁵. A ello se añade, además, que los Entes territoriales siempre han hecho una interpretación generosa de sus atribuciones⁴⁹⁶.

⁴⁹⁴ La Reciente Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, contiene en su artículo 28 una modificación sustantiva relativa a la residencia habitual ampliando el periodo a considerar para su determinación de uno a cinco años y haciendo coincidir el punto de conexión para la atribución del rendimiento aplicable.

⁴⁹⁵ Artículo 48 de la Ley 22/2009, ya mencionada, transcrito en una nota anterior.

⁴⁹⁶ Advierte **J. L. MARTÍN MORENO** que en muchas de las reducciones aprobadas pro los Entes territoriales se echa en falta la necesidad de que respondan a las circunstancias sociales o

Ello ha motivado que exista una gran disparidad⁴⁹⁷ en el tratamiento fiscal derivado de este Impuesto⁴⁹⁸ en las distintas Comunidades Autónomas que, si bien puede estar legalmente justificada en las atribuciones propias de los Entes territoriales, debería ser al menos objeto de reflexión.

Y es que el nivel de desigualdad que ha provocado el ejercicio de la competencia normativa por parte de las Comunidades Autónomas ha llegado a ser de tal entidad⁴⁹⁹ que ha provocado una profunda ruptura que ha puesto en peligro la necesidad de asegurar la igualdad jurídica de posiciones de aquellos ciudadanos que parten de una capacidad económica similar.

económicas propias de cada Ente territorial,. También se ve esta tendencia a la interpretación expansiva en lo que se refiere a la gestión y liquidación del impuesto. (Cfr. **MARTÍN MORENO, J. L.:** "Teoría y Derecho", Revista de pensamiento jurídico, núm. 1-2007, págs. 168 y ss).

⁴⁹⁷ Esta disparidad se deriva de las regulaciones propias de las Comunidad Autónoma en el ámbito de sus competencias normativas, que han tratado de diferente forma, no sólo la intensidad de las reducciones aplicables, sino qué tipos de adquisiciones reducen su tributación así como los mecanismos para instrumentarlo legalmente. Las decisiones de los Entes territoriales al respecto han dado lugar a un panorama heterogéneo en el Impuesto Sucesiones y Donaciones que exige un análisis en profundidad del origen de las diferencias que se establecen entre contribuyentes y la apertura de un posible debate para una reforma en profundidad del impuesto.

⁴⁹⁸ Las variables en función de las cuales que reduce el tipo efectivo de gravamen en este impuesto y que han generado la disparidad existente se relacionan con las cualidades personales del contribuyente, con tipo de bien, son de origen geográfico o afectan al tipo de gravamen establecido. Así:

- Dentro de las variables que tienen que ver con cualidades personales son el grado de parentesco con el causante o donatario o grados de discapacidad.

- Dentro de la variable que afecta al tipo de bien objeto de la adquisición se refiere a beneficios fiscales específicos para determinados bienes que cumplan con los requisitos correspondientes. Fundamentalmente se ha favorecido las adquisiciones relacionadas con la vivienda habitual o con una empresa que podríamos denominar familiar (por los requisitos exigidos e incluyendo en este concepto tanto a los negocios empresariales, como a los profesionales o participaciones en entidades). Además se benefician determinadas adquisiciones relacionadas con explotaciones agrarias y bienes del Patrimonio Histórico.

- Por su parte y dentro de las variables relacionadas con la situación geográfica (de los bienes o las personas) para poder aplicarse determinados beneficios fiscales que reducen la carga tributaria resulta determinante la situación de los inmuebles para la aplicación de la normativa autonómica es causa de la ventaja de los mismos en el Impuesto de donaciones (al aplicarse la normativa de la Comunidad Autónoma donde radique el inmueble.

- Por último, la tarifa del impuesto y los coeficientes multiplicadores, que pueden, y han sido, objeto de modificación por las Comunidad Autónoma, introduciendo diferencias de tributación entre los territorios.

⁴⁹⁹ Para tener una idea del panorama actual en el Impuesto remitimos a **MOCHÓN LÓPEZ, L.:** "Panorama actual de la imposición sobre Sucesiones", Tribuna Fiscal, núm. 8, 2008, págs. 46 y ss.

Tal problemática ha suscitado voces que abogan, ante el nivel de complejidad y el trato inaceptablemente desigual que provoca el impuesto en todo el territorio nacional, por decantarse bien porque el Estado, como titular del impuesto⁵⁰⁰, retome su papel de garante para que la disimilitud no se llega a extremos intolerables⁵⁰¹, bien incluso, por su posible eliminación⁵⁰².

No obstante, una vez puesta sobre la mesa la necesidad de esta reflexión y sin descartar los posibles cambios normativos de futuro derivados de la misma, nos centramos en cuál es la situación actual en lo que se refiere al tratamiento de la vivienda habitual por parte del Impuesto en los distintos Entes territoriales.

Si se recuerda, ya señalamos que, con carácter general, en la legislación estatal existe una medida protectora favorable a la vivienda habitual de la persona fallecida⁵⁰³- y que no afecta a ningún otro tipo de vivienda- que consiste en una reducción del valor del **95%** con el límite de **122.606,47€**⁵⁰⁴ por cada sujeto pasivo,

⁵⁰⁰ A lo que se añade que se trata de un tributo que se proyecta sobre una institución que, con la excepción de los regímenes forales, está sometida a la competencia exclusiva del Estado sobre la legislación civil (art. 149.1. 8ª) .

⁵⁰¹ **MARTIN MORENO, J. L.:** “Disparidad y complejidad de los beneficios fiscales en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones”, Cuadernos críticos del Derecho, 1-2008, págs.30.

⁵⁰² **CHECA GONZÁLEZ, C.:** La supresión del impuesto sobre sucesiones y donaciones. Materiales para la reflexión. Editorial Marcial Pons, Madrid, 1996.

⁵⁰³ Este tratamiento fiscal de la vivienda habitual implica una discriminación positiva frente a cualquier otro tipo de ahorro (por ejemplo dinero en efectivo) lo que tiene un impacto alto en el tipo medio de gravamen a aplicar en cada caso.

⁵⁰⁴ La finalidad última de esta reducción para la vivienda habitual es permitir a los adjudicatarios mantener la misma, sin necesidad de tener que en algunos casos venderla o hipotecarla para pagar el impuesto correspondiente. La justificación de la reducción de este tipo de bienes, sería, tras el fallecimiento de un familiar cercano, favorecer el mantenimiento, del hogar familiar en el patrimonio con un coste fiscal reducido.

Ahora bien, el importe máximo de la reducción está en 122.606,47€ desde el 1 de enero de 2002, y teniendo en cuenta que la base imponible del ISD es el valor real de los bienes adquiridos, debería procederse a revisar este importe, especialmente a la luz de la subida de los precios de la vivienda desde dicha fecha. Dicho de otra forma, si se quiere mantener la finalidad de esta reducción habría que aumentar la base de la reducción actualizando la misma de acuerdo al índice de precios de la vivienda libre que publica el Instituto Nacional de Estadística. Si tenemos en cuenta este índice con base 100 (primer trimestre de 2005), los precios han evolucionado de 62,4 (primer trimestre de 2002) a 122,3 (tercer trimestre de 2007). Obviamente, y siguiendo los mismos datos se han producido fuertes caídas de los mismos durante los ejercicios 2008 y 2009.

siempre que la adquisición se mantenga durante los diez años siguientes al fallecimiento del causante y que se aplica siempre que los causahabientes sean cónyuge, ascendientes o descendientes de aquél, o bien pariente colateral mayor de 65 años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

En definitiva, los requisitos estatales para aplicar la reducción están vinculados a la consideración del inmueble como vivienda habitual a efectos fiscales, al grado de parentesco y al requisito de permanencia en el patrimonio del adquirente de forma que para poder beneficiarse de la reducción en el ámbito estatal habrá de cumplirse:

- Que se trate de la vivienda habitual tal y como define en la LIRPF.
- Que afecte al cónyuge, ascendientes o descendientes o pariente colateral mayor de 65 años, que hubiese convivido con él durante los dos años anteriores. Por lo tanto afecta tanto al Grupo I, como al II y a parte del Grupo III.⁵⁰⁵
- Que los contribuyentes mencionados mantengan la adquisición durante los diez años siguientes al fallecimiento.
- El límite máximo de la reducción por cada por cada sujeto pasivo asciende a **122.606,47€**

Pues bien, como en otras muchas cuestiones que afectan al Impuesto, las competencias normativas propias de las Comunidades Autónomas se han aprovechado por algunos de estos Entes territoriales para establecer importantes beneficios fiscales que afectan al ámbito familiar más cercano que ya protegía la vivienda habitual con la medida descrita, y que, obviamente, tienen consecuencias tanto en el tratamiento de la transmisión de vivienda habitual como en la transmisión

Es decir, desde la implantación de la deducción los precios se han multiplicado y pese a la actual ralentización la cifra prevista debería ser objeto de actualización de forma que la misma refleje la realidad de la evolución de los precios de la vivienda.

⁵⁰⁵ La reducción beneficia por igual a todos los adquirentes que cumplan los requisitos de parentesco y, en su caso, convivencia del artículo 20.2.c) de la LISD, con independencia de las adjudicaciones que hagan los herederos.

del resto de las viviendas en el caso de que se trate de beneficios que se aplican sobre la cuota que pagarían estos sujetos.

En resumidas cuentas y respecto al tema que nos afecta, la capacidad normativa de estos Entes territoriales se ha utilizado en relación con la vivienda en lo que se refiere a las reducciones, bien para mejorar la reducción general existente, bien para establecer una bonificación en la cuota del **99,99%** para los contribuyentes mas allegados al causante o afectados de discapacidad distintas reducciones que llegan a resultados parecidos.

También debemos evidenciar la tendencia cada vez mas extendida a utilizar reducciones propias aplicables a las cantidades donadas para la adquisición de la vivienda habitual o incluso en el caso de donación de la vivienda misma entre padres e hijos- normalmente con edad límite- medida en absoluto criticable y que pueden tomar sin problemas las Comunidades Autónomas a partir de su capacidad normativa pero que, en la práctica, y como ha ocurrido respecto a la adquisiciones *mortis causa*, ha producido una ruptura evidente del principio de igualdad⁵⁰⁶ que, no obstante, ha sido justificada por nuestras instancias constitucionales⁵⁰⁷. Como nota novedosa, alguna Comunidad Autónoma, como Galicia, ha ampliado esta medida fiscal beneficiosa a las mujeres víctimas de violencia de genero.

Con carácter general y como se verá seguidamente, casi todas las Comunidades Autónomas han introducido novedades en sus legislaciones autonómicas que han supuesto un impacto bajo en la reducción de la carga tributaria en relación con la Estatal, ya que las modificaciones normativas no reducen sustancialmente el tipo medio de gravamen.

Por último, también conviene señalar entre las modificaciones introducidas en la reducción estatal que afecta a la vivienda habitual, en cuanto que beneficia al

⁵⁰⁶ **PORTILLO NAVARRO, M. J.:** “La tributación de la donación de cantidades de padres a hijos para la adquisición de la vivienda habitual”, Quincena fiscal, núms. 21/22, Diciembre 2004, pág. 69.

⁵⁰⁷ **MATA SIERRA, M. T.:** El principio de igualdad tributaria, Aranzadi, Pamplona, 2009.

contribuyente, la flexibilización del requisito de permanencia exigible en el ámbito estatal de diez a cinco años, plazo mucho mas razonable y que incide clarísimamente dada la penalización que lleva aparejada el incumplimiento de este requisito que obliga a tributar lo que se dejó de ingresar. Por último, y a salvo de aumentos puntuales, también veremos como alguna Comunidad Autónoma, como Baleares, ha optado por aumentar el límite aplicable al valor de la vivienda en la norma estatal hasta **180.000€**, lo cual también resulta razonable dado el desfase evidente que se observa en la cuantía contenida en la normativa estatal, sin actualizar en un largo periodo.

En las páginas que siguen analizaremos las medidas fiscales tomadas por las distintas Comunidades Autónomas⁵⁰⁸ en este impuesto y su incidencia en la tributación tanto de la vivienda habitual como de las restantes viviendas que pudieran verse sometidas al impuesto como consecuencia de transmisiones *mortis causa* o donaciones siguiendo la misma sistemática ya utilizada en el caso del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

1.1. Comunidad Autónoma de Andalucía

.-Adquisiciones mortis causa

En la Comunidad Autónoma de Andalucía las medidas que afectan a la tributación de la vivienda habitual se establecen en el artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en Materia de Tributos Cedidos⁵⁰⁹ que establece que en el supuesto de adquisición *mortis causa* de la vivienda habitual de la persona fallecida, siempre que la vivienda transmitida haya constituido la residencia habitual del adquirente al tiempo del fallecimiento del causante, la mejora del porcentaje de reducción del **95%** previsto en el Impuesto

⁵⁰⁸ Excluimos los Territorios Forales, Ceuta y Melilla, por gozar de un tratamiento y legislación diferenciado y en concreto en el ámbito de este impuesto.

⁵⁰⁹ Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 9 de septiembre de 2009.

sobre Sucesiones y Donaciones al **99,99%**⁵¹⁰, con los mismos límites y requisitos establecidos en la norma estatal.

Es importante resaltar, en cuanto que afecta a la aplicación del beneficio fiscal anterior, que el artículo 17 de la misma norma procede a ampliar la aplicación de esta reducción a otros contribuyentes mediante las correspondientes equiparaciones a estos efectos, consistentes en que las personas unidas de hecho inscritas en el registro de uniones o parejas de hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía se asemejan a los cónyuges, las personas objeto de un acogimiento familiar permanente o preadoptivo a los adoptados y las personas que realicen un acogimiento familiar permanente o preadoptivo a los adoptantes, de forma que en la práctica, ninguno de ellos tributará en concepto de transmisión de la vivienda habitual.

Por su parte, el Decreto-Ley 1/2008, de 3 de junio, de Medidas Tributarias y Financieras de Impulso a la Actividad Económica de Andalucía⁵¹¹ con la finalidad de contribuir a impulsar la actividad económica y paliar los efectos de la actual situación de desaceleración que atraviesa la economía establece distintas medidas en este Impuesto encaminadas a facilitar la adquisición de la primera vivienda y a mejorar el beneficio fiscal existente en Andalucía que elimina la tributación de las adquisiciones *mortis causa* hasta un determinado importe. La rebaja en la carga impositiva en estos supuestos contribuirá, a juicio del Gobierno autonómico, a que los contribuyentes puedan reducir el endeudamiento derivado de la adquisición de la vivienda habitual.

De esta forma establece en su artículo 3 una reducción de la base imponible consistente en una cantidad variable, cuya aplicación determine una base liquidable de importe cero en los supuestos de contribuyentes comprendidos en los Grupos I y

⁵¹⁰ Medida esta que se estableció en origen en el artículo 9 de la Ley 10/2002, de 21 de diciembre, por la que se aprueban normas en materia de tributos cedidos y otras medidas tributarias, administrativas y financieras Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 24 de diciembre de 2002 (BOE de 16 de enero de 2003).

⁵¹¹ Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 6 de junio de 2008.

Il cuya base imponible no sea superior a 175.000€ y con un patrimonio preexistente esté comprendido en el primer tramo de la escala establecida en el artículo 22 de la Ley del Impuesto.

.- Adquisiciones inter vivos

En lo que se refiere a las adquisiciones *intervivos*, el Decreto-Ley 1/2008, de 3 de junio, de Medidas Tributarias y Financieras de Impulso a la Actividad Económica de Andalucía⁵¹², con idéntica finalidad expuesta, establece una reducción propia del **99%** de la base imponible del impuesto que afecta a la donación de dinero a descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual en el territorio de la Comunidad Autónoma Andaluza, y que, como veremos, se ha ido aprobando también en algunas otras Comunidades Autónomas, exigiendo que se cumplan los siguientes requisitos:

- .- Que el donatario sea menor de 35 años o se trate de persona con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33%.
- Que el patrimonio preexistente del donatario esté comprendido en el primer tramo de la escala establecida por el artículo 22 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- .- Que el importe íntegro de la donación se destine a la compra de la vivienda habitual.
- .- Que la adquisición de la vivienda se efectúe dentro del periodo de autoliquidación del impuesto correspondiente a la donación, debiendo aportar el documento en que se formalice la compraventa. En este documento deberá hacerse constar la donación recibida y su aplicación al pago del precio de la vivienda habitual.

La base máxima de la reducción será **120.000€**, con carácter general si bien cuando el donatario tenga la consideración legal de persona con discapacidad

⁵¹² Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 6 de junio de 2008.

siendo su grado de minusvalía igual o superior al 33%, el límite se eleva a **180.000€**

1.2. Comunidad Autónoma de Aragón

.- Adquisiciones mortis causa

La Ley 8/2007 de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias de la Comunidad Autónoma de Aragón⁵¹³ efectúa una ampliación en la reducción de la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones a favor del cónyuge y descendientes que pueden llegar a aplicarse una reducción del **100%** de la base imponible, incluida la relativa a pólizas de seguros de vida, con los siguientes requisitos:

.- por un lado, que el importe total del resto de reducciones de la base imponible sea inferior a **150.000€**⁵¹⁴.

A estos efectos, no se computan las reducciones relativas a los beneficiarios de pólizas de seguros de vida. Por último, se eleva el límite de la reducción hasta **175.000€** cuando el contribuyente tenga reconocido un grado de discapacidad entre el 33 y el 65%, discriminación positiva que tiene por objeto compensar la posible absorción de la reducción estatal prevista para estos casos dentro de los límites cuantitativos de la reducción autonómica.

.- por otro, que el patrimonio preexistente del contribuyente no exceda de **402.678,11€** cantidad que coincide con la del primer tramo del patrimonio preexistente para la aplicación de los coeficientes multiplicadores del impuesto, ampliando, por tanto, el número de posibles beneficiarios, al tiempo que tal unificación simplifica la gestión y liquidación del tributo.

Si el fallecido tuviera hijos menores de edad, los límites anteriores se incrementarán en **150.000€** por cada hijo menor de edad que conviva con dicho cónyuge. Asimismo, los nietos del causante podrán gozar de la

⁵¹³ Boletín Oficial de Aragón de 31 de diciembre de 20/07 (BOE del 22 de febrero de 2008)

⁵¹⁴ Se incrementa la cuantía que operaba como límite conjunto de todas las reducciones de 125.000 a 150.000€;

reducción cuando hubiera premuerto su progenitor y este fuera hijo del causante.

El porcentaje de reducción será del **97%** en el 2009, del **98%** en 2010 y del **99%** en 2011.

Además de lo anterior, la misma norma contempla una reducción del **100%** de la base imponible en adquisiciones *mortis causa* que correspondan a los hijos del causante menores de edad, con el límite de **3.000.000€** y la reducción del **100%** de la base imponible en adquisiciones *mortis causa* que correspondan a minusválidos con un grado de discapacidad igual o superior al 65%.

.- Adquisiciones inter vivos

En idéntica norma mencionada⁵¹⁵ se contempla que la donación de dinero a hijos y descendientes para la adquisición de su primera vivienda habitual se puede aplicar por el donatario una reducción del **95%** de la base imponible del impuesto, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- .-** Que el donatario no tenga más de 35 años, salvo que tenga reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 65%, y la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y la base imponible del ahorro, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes, del IRPF, no puede ser superior a **30.000€**

El mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes será el que haya resultado de aplicación en la última declaración del IRPF, o hubiera resultado aplicable, en el caso de no tener obligación legal de presentar declaración, según lo dispuesto en los artículos 57 y 58 de la Ley 35/2006 del IRPF.

Es importante destacar que en el documento donde se haga constar la donación debe expresarse que el dinero donado se destina a la adquisición de la primera vivienda habitual del donatario.

⁵¹⁵ Ley 8/2007, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias de la Comunidad Autónoma de Aragón.

.- Que el donatario adquiera la vivienda en los seis meses siguientes a la donación y en el caso de haber varias donaciones, el plazo se computa desde la fecha de la primera donación.

La reducción no se aplica a donaciones de dinero posteriores a la compra de la vivienda.

En el mismo plazo indicado en el apartado anterior, el donatario deberá destinar el dinero donado al pago de la vivienda.

La base de la reducción, haya una o varias donaciones, de uno o varios donantes, no podrá exceder de **50.000€** En el caso de contribuyentes con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, este límite será de **100.000€**

1.3. Comunidad Autónoma de Asturias⁵¹⁶

La Comunidad Autónoma de Asturias en la Ley 6/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2004⁵¹⁷ establece porcentajes de reducción en las adquisiciones *mortis causa* que varían conforme a una escala que tiene en cuenta el valor de la vivienda habitual y que se ha ido actualizando, siendo aplicable la siguiente⁵¹⁸:

Valor real inmueble (€)	Porcentaje de reducción
Hasta 90.000	99%
De 90.000,01 a 120.000	98%
De 120.000,01 a 180.000	97%
De 180.000,01 a 240.000	96%
Más de 240.000	95%

⁵¹⁶ Las normas aplicables a este impuesto son la Ley del Principado de Asturias 15/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales; Ley del Principado de Asturias 6/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales, Ley del Principado de Asturias 11/2006, de 27 de diciembre, de medidas Presupuestarias, Administrativas y Fiscales y Ley del Principado de Asturias 6/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2009.

⁵¹⁷ Boletín Oficial del Principado de Asturias del 31 de diciembre 2003.

⁵¹⁸ Cfr. artículo 5 de la Ley 6/2008, de 30 de diciembre de Medidas para 2009.

Asimismo, y en la misma línea que otras Comunidades Autónomas, establece una mejora consistente en equiparar las parejas estables a los cónyuges, las personas objeto de un acogimiento familiar permanente o preadoptivo a los adoptados y las personas que realicen un acogimiento familiar permanente o preadoptivo a los adoptantes.

Por su parte, la Ley 11/2006, de 27 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de Acompañamiento de los Presupuestos Generales para 2007⁵¹⁹ establece en el caso de adquisiciones *mortis causa*, los siguientes coeficientes multiplicadores aplicables a la cuota íntegra en función de la cuantía del patrimonio preexistente para el Grupo I (descendientes y adoptados menores de 21 años):

Patrimonio preexistente €	Grupo I
De 0 a 402.678,11	0,0000
De más de 402.678,11 a 2.007.380,43	0,0200
De más de 2.007.380,43 a 4.020.770,98	0,0300
Más de 4.020.770,98	0,0400

Asimismo, en las adquisiciones *mortis causa* por sujetos pasivos del grupo II (descendientes y adoptados de 21 o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes) se aplicará una bonificación del **100%** de la cuota, después de aplicar las deducciones estatales y autonómicas procedentes, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- .- Que la base imponible sea igual o inferior a **150.000€**
- .- Que el patrimonio preexistente del heredero no sea superior a **402.678,11€**

Por último, esta misma reducción se aplicará a los contribuyentes con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 65%, con independencia de su grado de parentesco con el causante si su patrimonio preexistente no supera **402.678,11€**⁵²⁰.

⁵¹⁹ Boletín Oficial del Principado de Asturias del 30 de diciembre de 2006.

⁵²⁰ Cfr. artículo 8 de la Ley 6/2008, de medidas para 2009, ya citada.

.- Adquisiciones inter vivos

Por su parte, y en lo que se refiere a las transmisiones intervivos que afectan a la vivienda habitual, se establece⁵²¹ una reducción del **95%** en las donaciones dinerarias que se formalicen en escritura pública en la que se consigne su fin, para la adquisición de la primera vivienda habitual que tenga la consideración de protegida dentro del territorio del Principado que tenga la consideración de protegida para adquirentes menores de 35 años o con un grado de discapacidad igual o superior al 65%; en cualquiera de los supuestos, su renta no debe superar 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

La adquisición de la vivienda deberá realizarse en un plazo de seis meses a contar desde el devengo del impuesto que grava la donación. En caso de llevarse a cabo sucesivas donaciones con el mismo fin, el plazo se computará desde la fecha de la primera.

La reducción no se aplicará a donaciones de dinero posteriores a la compra de la vivienda y el adquirente ha de conservar en su patrimonio la vivienda durante los cinco años siguientes a la donación, salvo que fallezca durante ese plazo.

La base máxima de la reducción no podrá exceder de 60.000€ y en los casos de contribuyentes con un grado de discapacidad igual o superior al 65% el límite será de **120.000€**

⁵²¹ Cfr. artículo 7 de la Ley 6/2008, de medidas para 2009, ya citada.

14. Comunidad Autónoma de Baleares

.- Adquisiciones mortis causa

La Ley 22/2006, de 19 de diciembre, de reforma del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones⁵²² establece además de alguna reducción propia⁵²³, una serie de reducciones que constituyen mejoras de las reducciones estatales⁵²⁴ y que

⁵²² Boletín Oficial de las Islas Baleares de. 23 de diciembre de 2006.

⁵²³ Se regula una reducción propia consistente en el 95% del valor del terreno para las adquisiciones mortis causa, por cónyuges, ascendientes o descendientes del causante, cuando se trate de terrenos ubicados en un área de suelo rústico protegido, en un área de interés agrario, o en un espacio de relevancia ambiental. La reducción se aplicará sólo a fincas en las que, al menos un 33% de su extensión quede incluida en dichas áreas, y en proporción a tal porcentaje, siendo incompatible con cualquier otra reducción que recaiga sobre estos bienes; también se aplica a las adquisiciones por causa de muerte de participaciones en sociedades cuyo activo esté constituido por terrenos donde como mínimo un 33% de la extensión esté situado en un área de suelo rústico protegido, espacio de relevancia ambiental o de interés agrario, con determinados límites.

⁵²⁴ Las reducciones distintas a la relativa a la vivienda habitual- que analizaremos en el texto- y que constituyen mejoras de las reducciones estatales son las siguientes:

.- Por razón del parentesco por el causante se aplicará las siguientes reducciones:

Grupo I. Adquisiciones por descendientes menores de 21 años: 25.000,00€, más 6.250,00€ por cada año menor de 21 que tenga el causahabiente. La reducción, sin embargo, no puede exceder de 50.000€.

Grupo II. Adquisiciones por descendientes de 21 o más años, cónyuges y ascendientes: 25.000€.

Grupo III. Adquisiciones por colaterales de segundo y tercer grado, ascendientes y descendientes por afinidad: 8.000€.

Grupo IV. Adquisiciones por colaterales de cuarto grado, grados más distantes y extraños: 1.000€.

.- Los sujetos pasivos por obligación personal que tengan la consideración legal de persona con minusvalía física, psíquica o sensorial se aplicarán, junto con las reducciones que correspondan según el grado de parentesco, las siguientes reducciones:

.-Minusvalía física o sensorial de grado igual o superior al 33% e inferior al 65%: 48000€.

.-Minusvalía física o sensorial de grado igual o superior al 65%: 300.000€.

.-Minusvalía psíquica de grado igual o superior al 33%: 300.000€

.- Reducción del 100%, con un límite de 12.000€, a las cantidades percibidas por los beneficiarios de contratos de seguros sobre la vida, cuando su parentesco con el contratante fallecido sea de cónyuge, ascendiente o descendiente. En los seguros colectivos o contratados por las empresas a

en lo que nos interesa particularmente, afectan a la tributación la vivienda habitual en las adquisiciones *mortis causa*.

De esta forma, los causahabientes cónyuge, ascendientes o descendientes o pariente colateral mayor de 65 años que hubiera convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento se aplicarán reducción del **100%** del valor de la vivienda habitual del causante, con el límite de **180.000€** por cada sujeto pasivo.

Para ello, es necesario que la adquisición se mantenga durante los cinco años siguientes a la defunción del causante, salvo en el caso en el que el adquirente muera dentro de este plazo. Para la aplicación de la reducción habrán de cumplirse además los siguientes requisitos:

- .- Los herederos deben cumplir el requisito de parentesco con el causante que exige la Ley.
- .- Los herederos deben convivir con el causante en los dos años anteriores a su fallecimiento para generar el derecho a la reducción sólo es exigible a los parientes colaterales mayores de 65 años.
- .- La reducción afectará a cada causahabiente en la parte proporcional al valor de la vivienda habitual que se integre en su base imponible.

favor de sus empleados se estará al grado de parentesco entre el asegurado fallecido y el beneficiario y, por último,

.- Cuando en la base imponible de una adquisición por causa de muerte que corresponda a los cónyuges o descendientes de la persona fallecida, esté incluido el valor de una empresa individual o de un negocio profesional a los que sea de aplicación la exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio, o el valor de derechos de usufructo sobre la empresa o el negocio citados, o de derechos económicos derivados de la extinción de dicho usufructo, siempre que con motivo del fallecimiento se consolide el pleno dominio en el cónyuge o en los descendientes, para obtener la base liquidable se aplicará en la imponible, con independencia de las reducciones que procedan de acuerdo con los artículos anteriores, una reducción del 95% del mencionado valor.

- Cuando en la base imponible de una adquisición por causa de muerte que corresponda a los cónyuges o descendientes de la persona fallecida, esté incluido el valor de participaciones en entidades a las que sea de aplicación la exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio, o el valor de derechos de usufructo sobre las participaciones citadas, o percibieran aquéllos los derechos debidos a la finalización del usufructo en forma de participaciones en la empresa, el negocio o la entidad afectada, para obtener la base liquidable se aplicará en la imponible, con independencia de las reducciones que procedan de acuerdo con los artículos anteriores, una reducción del 95% del mencionado valor

- Si como consecuencia de las disposiciones testamentarias, la adjudicación de la vivienda habitual se realizara a uno sólo de los causahabientes, la reducción solo le afectará a él.

Cuando como consecuencia de la transmisión por causa de muerte se desmiembre el dominio de la vivienda habitual, la reducción se practicará respecto al nudo propietario y al usufructuario con las siguientes reglas:

- La reducción respecto al usufructuario se aplicará respecto al valor del usufructo sobre la vivienda habitual, mientras que para el nudo propietario se aplicará respecto al valor de la nuda propiedad de la vivienda habitual.
- Para el cálculo del tipo medio efectivo de gravamen aplicable a la base liquidable del nudo propietario se tendrá en cuenta la reducción que correspondería a la transmisión del pleno dominio de dicha vivienda, según se establece en el artículo 51.2 del Real Decreto 1629/1991, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
- En estos casos, cuando se proceda a la consolidación del dominio por extinción del usufructo, se aplicará al nudo propietario la reducción practicada sobre el valor de la cuota usufructuaria.

Cuando la vivienda tenga el carácter de bien de copropiedad de los cónyuges, la reducción de la base imponible se entenderá referida a la mitad que forme parte del caudal hereditario⁵²⁵. Si régimen económico matrimonial es la separación de bienes, habrá que estar a las reglas que rigen dicho régimen para determinar la parte de la vivienda susceptible de reducción.

.- Adquisiciones inter vivos

En lo que se refiere a las adquisiciones *inter vivos* la Comunidad Autónoma de Baleares también ha introducido junto a las mejoras de algunas de las

⁵²⁵ Para computar el del ajuar doméstico no se tomará en consideración la reducción.

reducciones estatales⁵²⁶, una serie de reducciones propias que de forma directa afectan al tratamiento de la vivienda.

Entre las mejoras de las reducciones estatales, puede afectar de forma indirecta a la donación de una vivienda la reducción por adquisición del cónyuge o de los descendientes de bienes integrantes del patrimonio histórico o cultural que si pertenecen a las Islas Baleares será del **99%** de su valor y si pertenecen al Estado o a las demás Comunidades Autónomas del **95%** siempre que en ambos casos mantenga lo adquirido los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública de donación, salvo que fallezca dentro de este plazo.

En cuanto a las reducciones propias, mucho mas interesantes, la primera de ellas afecta de lleno a la primera vivienda habitual del sujeto y supone que cuando en la base imponible correspondiente a una donación a favor de hijos o descendientes del donante menores de 36 años, o hijos o descendientes del donante discapacitados con un grado de minusvalía física o sensorial igual o superior al 65% o con un grado de minusvalía psíquica de grado igual o superior al 33% se incluya un inmueble que vaya a constituir la primera vivienda habitual de las personas citadas, se aplicará sobre el valor real de dicho inmueble una reducción del **57%**, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:

- que la adquisición del inmueble por parte del donatario sea en pleno dominio, sin que sea posible en ningún caso su desmembración.

⁵²⁶Entre las reducciones que constituyen mejoras de las estatales que no afectan a la vivienda habitual encontramos las relativas a la adquisición lucrativa entre vivos a favor del cónyuge o de los descendientes cuando está incluido el valor de una empresa individual o de un negocio profesional, o de participaciones en entidades a las que sea de aplicación la exención regulada en el Impuesto sobre el Patrimonio, en la que con determinados requisitos se establece una reducción del 95% del mencionado valor; las reducciones del 99% por la adquisición de bienes y derechos afectos a actividades económicas, por la adquisición de participaciones sociales de entidades, cuando se mantengan los puestos de trabajo, por las donaciones dinerarias de padres a hijos o a otros descendientes para constituir o adquirir una empresa individual o un negocio profesional o para adquirir participaciones en entidades, cuando se creen nuevos puestos de trabajo o por donaciones dinerarias de padres a hijos o a otros descendientes para constituir o adquirir una empresa individual o un negocio profesional o para adquirir participaciones en entidades.

- que la renta general del donatario, computable a efectos del IRPF en el ejercicio anterior al de la adquisición, no exceda de **18.000€**
- que el inmueble objeto de adquisición tiene que constituir la primera vivienda habitual en territorio español del donatario quien no puede haber sido propietario de ninguna otra con el mismo carácter.
- que el valor real del inmueble adquirido no supere los **180.000€**
- que el máximo de la superficie construida del inmueble adquirido no supere los 120 metros cuadrados.
- que el donatario resida efectivamente en la vivienda un mínimo de tres años desde la fecha de la adquisición.
- que el donatario justifique su parentesco con el donante mediante cualquier medio admitido en derecho.

También se establece⁵²⁷ una reducción del **99%** en las donaciones a patrimonios protegidos regulados en al Ley 41/2003 de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la normativa tributaria con esta finalidad titularidad de personas con discapacidad, si bien la misma es incompatible con la reducción anterior.

Por último, se establece una reducción del **57%** en las donaciones dinerarias de padres a hijos u otros descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual, cuando se cumplen los siguientes requisitos:

- Que la donación se realice en escritura pública, expresando la voluntad de que el dinero donado se destina a la adquisición de primera vivienda del hijo o descendiente que tiene que constituir su residencia habitual.
- Que la edad del donatario tiene que ser inferior a los 36 años en la fecha de formalización de la donación.
- Que la vivienda se adquiera dentro del plazo máximo de seis meses desde la formalización de la donación.

⁵²⁷Establecido en la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias y Económico-Administrativas, ya citada.

- .- Que el donatario tenga un patrimonio inferior a los **400.000,00€** en el momento de la donación.
- .- El importe máximo de la donación susceptible de integrar la base de la bonificación es de **60.000€**, salvo en el caso de contribuyentes discapacitados con un grado de minusvalía física, psíquica o sensorial igual o superior al 33%, que será de **90.000€**⁵²⁸

Esta reducción, lógicamente, resulta incompatible con la reducción por adquisición de vivienda habitual, y sus límites deben aplicarse tanto en el caso de una única donación como en el caso de donaciones sucesivas, provengan de uno o varios ascendientes

Es importante reseñar que se aplica una bonificación del **99%** sobre la cuota íntegra corregida, en adquisiciones por causa de muerte por sujetos pasivos por obligación personal incluidos en el Grupo I del artículo 20 de la Ley del Impuesto respecto a los que debe aclararse que las parejas estables reguladas en la Ley Baleares 18/2001, de Parejas Estables, siempre que los convivientes verifiquen todos los requisitos y las formalidades requeridas tienen el mismo tratamiento que los cónyuges.

1.5. Comunidad Autónoma de Canarias

.- Adquisiciones mortis causa

La Ley 12/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2007⁵²⁹ eleva la reducción estatal aplicable a la vivienda habitual en las adquisiciones *mortis causa* al **99%** en el caso de que se adquiera por descendientes o adoptados del causante menores de edad, siempre que la vivienda radique en Canarias y mantenga en su patrimonio la adquisición

⁵²⁸ Establecido en la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias y Económico-Administrativas.

⁵²⁹ Boletín Oficial de Canarias del 30 de diciembre de 2006.

durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que el adquirente falleciese dentro de ese plazo.

La aplicación del porcentaje de reducción por las adquisiciones *mortis causa* de la vivienda habitual del fallecido queda condicionado al requisito de permanencia de cinco años descrito en el párrafo anterior.

Como han hecho muchas Comunidades Autónomas, la Ley 2/2004, de 28 de mayo, de Medidas Fiscales y Tributarias⁵³⁰ a los efectos de la aplicación de esta reducción las personas sujetas a un acogimiento familiar permanente o preadoptivo se equiparan a los adoptados y las personas que realicen un acogimiento familiar permanente o preadoptivo se equiparan a los adoptantes, norma que también afectará a las adquisiciones *inter vivos*.

Asimismo, la Ley 14/2007, de 27 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Canarias, de Presupuestos Generales para 2008⁵³¹ los sujetos pasivos incluidos en los grupos I y II de los previstos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aplicarán una bonificación del **99,9%** de la cuota tributaria derivada tanto de las adquisiciones *mortis causa*.

.- Adquisiciones inter vivos

En lo que se refiere a las adquisiciones *inter vivos*, se establecen una serie de reducciones propias que afectan a la vivienda en la Ley 9/2005, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2006 de forma que se aplica una reducción del **85%** sobre la base imponible correspondiente a la donación cantidades en metálico por un ascendiente a favor de sus descendientes o adoptados menores de 35 años en el momento del otorgamiento de la escritura pública, con el **límite de 24.040€**, cuando rehaga

⁵³⁰ . Boletín Oficial de Canarias del 4 de junio de 2004 (BOE del 18 de junio de 2004)

⁵³¹ Boletín Oficial de Canarias del 31 de diciembre de 2007 (-BOE del 25 de enero de 2008)

constar que el destino es la adquisición o rehabilitación por el donatario de su primera vivienda habitual cumpliéndose los siguientes requisitos:

- Que el donatario tenga su residencia habitual en Canarias.
- Que la donación se formalice en escritura pública debiendo constar de forma expresa que el destino de la cantidad en metálico donada tiene como fin la adquisición o rehabilitación por parte del donatario de su vivienda habitual.
- Que la cantidad en metálico donada se destine a la adquisición o rehabilitación de la primera vivienda habitual del donatario.
- Que la adquisición de la vivienda se realice en un plazo de seis meses a contar desde el devengo del impuesto que grava la donación. Si existiesen sucesivas donaciones para un mismo fin, el plazo comenzará a contarse desde el devengo de la primera donación. En los casos de construcción o rehabilitación, deben comenzarse las obras en el indicado plazo de seis meses, sin sufrir interrupción por causa imputable al sujeto pasivo hasta su terminación, la cual debe tener lugar en cualquier caso dentro del plazo de dos años desde el inicio de las obras.
- Que la vivienda adquirida o rehabilitada permanezca en el patrimonio del donatario como vivienda habitual un plazo de al menos cinco años, a contar desde su adquisición o rehabilitación.
- Que el importe donado, hasta el límite indicado en el primer párrafo de este apartado, se ha de aplicar íntegramente a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del donatario. Si existiesen sucesivas donaciones para el mismo fin, el importe conjunto de éstas se ha de aplicar íntegramente al fin con el límite citado.

Por lo tanto, la adquisición de la vivienda debe realizarse en el plazo de seis meses a contar desde el devengo del impuesto que grava la donación, y en los casos de construcción o rehabilitación, deben comenzar las obras en el plazo de seis meses y terminar dentro del plazo de dos años desde el inicio de las obras y en cualquiera de los supuestos la vivienda debe permanecer en el patrimonio del donatario como vivienda habitual al menos cinco años.

Además, cuando el donatario acredite un grado de minusvalía superior al 33% **el límite es de 25.242€** y la reducción de la base imponible el **90%**, y de **26.444€** y el **95%** cuando el donatario acredite una minusvalía igual o superior al 65%.

Asimismo, debemos señalar que conforme a la Ley 12/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2007, la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones derivada de la transmisión intervivos, del pleno dominio o del derecho de usufructo, de la vivienda habitual del transmitente, se bonificará en el **100 por cien** siempre que el adquirente sea descendiente o adoptado discapacitado con un grado de minusvalía igual o superior al 65%.

Debemos aclarar, por último, que de acuerdo a lo previsto en la Ley 14/2007, de 27 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Canarias, de Presupuestos Generales para 2008⁵³² los sujetos pasivos incluidos en los grupos I y II de los previstos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aplicarán una bonificación del **99,9%** de la cuota tributaria derivada tanto de las adquisiciones *mortis causa* como de las de las adquisiciones *inter vivos*, siempre que, en este último caso, la donación se formalice en documento público.

1.6. Comunidad Autónoma de Cantabria

.- Adquisiciones mortis causa

La Comunidad Autónoma de Cantabria para el ejercicio fiscal 2010 con el objetivo de mantener una fiscalidad favorable para la familias en los casos de transmisiones *mortis causa* ente los parientes mas próximos, pretende introducir en el Impuesto sobre Sucesiones una bonificación autonómica sobre la cuota tributaria que variará, en función de la base imponible recibida por cada causahabiente y con un limite de base imponible susceptible de bonificación de **325.000€**, entre el **90 y el**

⁵³² Boletín Oficial de Canarias del 31 de diciembre de 2007.

99% en las adquisiciones "*mortis causa*" de los contribuyentes incluidos en los Grupos I y II con arreglo a la siguiente tabla⁵³³:

Valor de la base imponible	Bonificación en la cuota
Hasta 175.000€	99%
Hasta 250.000€	95%
Hasta 325.000€	90%
Mas de 325.000€	0%

A estos efectos, se asimilan a los cónyuges, las parejas de hecho inscritas conforme a lo establecido en la Ley 1/2005, de 16 de mayo, de parejas de hecho, de la Comunidad Autónoma⁵³⁴.

Asimismo y conforme a lo previsto en el Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado⁵³⁵ en los casos de adquisiciones *mortis causa* se mejora la reducción aplicable en el Impuesto a la vivienda habitual de la persona fallecida al **98%** siempre que los causahabientes sean cónyuge, ascendientes o descendientes de aquél, o bien pariente colateral hasta el tercer grado mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento y, salvo fallecimiento, mantengan en su patrimonio dicha vivienda durante cinco años siguientes.

Cuando en la base imponible, que corresponda a los cónyuges, descendientes o adoptados de la persona fallecida, se incluyeran bienes comprendidos en los apartados uno, dos o tres del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en cuanto integrantes del Patrimonio Histórico Español o del Patrimonio Histórico o Cultural de las Comunidades

⁵³³ Artículo 7 de la Ley de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero (Boletín Oficial de Parlamento de Cantabria de 3 de noviembre de 2009).

⁵³⁴ Suprimiéndose el actual sistema de coeficientes multiplicadores específicos para los Grupos I y II.

⁵³⁵ Boletín Oficial de Cantabria de 2 de julio de 2008.

Autónoma, se aplicará, asimismo, una reducción del **95%** de su valor, con los requisitos de permanencia durante tres años.

Además se añade que si unos mismos bienes en un período máximo de diez años fueran objeto de dos o más transmisiones *mortis causa* a favor de descendientes, en la segunda y ulteriores se deducirá de la base imponible, además, el importe de lo satisfecho por el impuesto en las transmisiones precedentes.

Debemos insistir en que en las reducciones de la base imponible expuestas, se asimilan a los cónyuges los componentes de las parejas de hecho inscritas conforme a lo establecido en la Ley 1/2005, de 16 de mayo reguladora de las parejas de hecho de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

.- Adquisiciones inter vivos

Conforme a lo previsto en la Ley 6/2009 de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero para 2010, ya citada, y con el fin expresamente señalado de favorecer el acceso a la vivienda, se establece una bonificación autonómica del **99, 95 o 90%** de la cuota tributaria en la donación de la primera vivienda que vaya a constituir la residencia habitual del donatario, realizada a descendientes y adoptados, en función de que el valor real total de la vivienda donada no supere los **150.000€, 175.000€ y 200.000€** respectivamente.⁵³⁶

Valor real de la vivienda donada	Bonificación en la cuota
Hasta 150.000€	99%
Hasta 175.000€	95%
Hasta 200.000€	90%
Mas de 200.000€	0%

Se crea también otra bonificación aplicable a la donación de un terreno para construir una vivienda que vaya a constituir la primera residencia habitual del donatario, la bonificación sobre la cuota tributaria será de la misma cuantía porcentual que en el caso de donación de vivienda y se aplicará en función de que el

⁵³⁶ Artículo 7.2 del Proyecto de Ley, ya mencionado.

valor real del terreno donado no supere los **40.000€**, **50.000€** y **60.000€** respectivamente.

Valor real del terreno donado	Bonificación en la cuota
Hasta 40.000€	99%
Hasta 50.000€	95%
Hasta 60.000€	90%
Mas de 60.000€	0%

En ambos supuestos se prevé en la norma mencionada que cuando una misma vivienda o terreno se done por los ascendientes a más de uno de sus descendientes o adoptados, estos deberán reunir individualmente las condiciones establecidas para cada bonificación autonómica y en el caso de donación de una participación *pro indiviso* de la vivienda o del terreno, la bonificación se prorrateará en proporción al valor real de la participación transmitida respecto al valor real total de la vivienda o del terreno.

A este respecto las bonificaciones referidas resultarán aplicables siempre que concurren todas las condiciones siguientes:

- Se hará constar en el documento público en el que se formalice la donación de la vivienda, que esta será la primera vivienda del donatario o donatarios y que constituirá su residencia habitual.
En el caso de la donación de terreno, se exigirá igualmente que quede constancia de que dicho terreno se utilizará exclusivamente para la construcción de la primera vivienda que constituirá la residencia habitual del donatario o donatarios. No se aplicará la bonificación si no consta dicha declaración en el documento, ni tampoco se aplicará cuando se produzcan rectificaciones del documento que subsanen su omisión, una vez pasados tres meses desde la formalización de la donación.
- El patrimonio preexistente del donatario no podrá superar la cifra correspondiente al primer tramo de la escala establecida en el artículo 22 de la Ley 29/1987 del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.
- El donatario deberá tener una renta familiar inferior a 4 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual. A estos efectos se

determinará el nivel de renta por la agregación de la diferencia entre base imponible general y el importe del mínimo personal y familiar más la base imponible del ahorro de la declaración del IRPF, de todos los componentes de la unidad familiar del donatario.

- .- La vivienda o el terreno donados deberán estar situados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- .- En el caso de donación de terreno para la construcción de la vivienda, ésta deberá haberse finalizado en el plazo de dos años desde la formalización de la donación, debiendo aportarse por el beneficiario, a efectos de acreditación, la correspondiente cédula de habitabilidad o licencia de primera ocupación. Asimismo se contempla la posible prórroga del plazo de entrega de esta documentación cuando la demora en su aportación pueda atribuirse a retrasos en su tramitación imputables a la Administración que sea competente.
- .- La vivienda donada, o construida sobre el terreno donado, deberá permanecer en el patrimonio del donatario durante los cinco años siguientes a la donación, e igualmente deberá constituir su residencia habitual durante ese mismo periodo, salvo que fallezca en ese plazo o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas⁵³⁷.
- .- Por último, la donación de la vivienda, o del terreno, deberá hacerse en su integridad sin posibilidad de reserva de derechos reales sobre la misma por parte del donante.

Asimismo, la misma norma establece otras dos bonificaciones autonómicas aplicables a cantidades donadas en metálico con los mismos fines que se evidenciaban en las bonificaciones anteriores, es decir, destinadas a adquirir bien la primera vivienda habitual, bien el terreno donde se ubique la misma.

⁵³⁷ Puede observarse como el legislador como excepciones a este deber de permanencia ha utilizado idéntica redacción a la que se utiliza en el caso del IRPF.

Así, la primera bonificación será del **99%** de la cuota tributaria hasta los **primeros 100.000€ donados** y resulta aplicable a la donación de metálico realizada a descendientes y adoptados, destinada a la adquisición de la primera vivienda del donatario.

La segunda, que es también del **99%** de la cuota tributaria hasta los **primeros 30.000€** resulta aplicable al caso de que el metálico objeto de donación se destine a la adquisición del terreno para construir una vivienda que vaya a constituir la primera residencia habitual del donatario.

Como en el supuesto analizado con anterioridad, estas bonificaciones se sujetan a una serie de requisitos que habrán de cumplirse conjuntamente para que las mismas resulten aplicables y que son los siguientes:

- El patrimonio preexistente del donatario no podrá superar la cifra correspondiente al primer tramo de la escala establecida en el artículo 22 de la Ley 29/1987 del Impuesto de Sucesiones y Donaciones.
- El donatario debería tener una renta familiar inferior a 4 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) anual. A estos efectos se determinará el nivel de renta por la agregación de la diferencia entre la base imponible general y el importe del mínimo personal y familiar más la base imponible del ahorro de la declaración del IRPF, de todos los componentes de la unidad familiar del donatario.
- La vivienda o el terreno deberán estar situados en el territorio de la Comunidad Autónoma de Cantabria.
- La vivienda adquirida, o construida sobre el terreno adquirido, con el metálico donado deberá permanecer en el patrimonio del donatario durante los cinco años siguientes a la donación del metálico, e igualmente deberá constituir su residencia habitual durante ese mismo periodo, salvo que fallezca en ese plazo o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

- El origen de los fondos donados en metálico habrá de estar justificado y manifestarse su origen en el documento público en el que se formalice la donación y su aplicación a la adquisición de la primera vivienda que constituirá la residencia habitual del donatario, o del terreno para construirla, debiendo presentarse copia de dicho documento junto con la declaración del impuesto.

De esta forma no se aplicará la bonificación si no consta dicha declaración en el documento, ni tampoco se aplicará cuando se produzcan rectificaciones del documento que subsanen su omisión una vez pasados tres meses desde la formalización de la donación.

- La compra de la primera vivienda que vaya a ser la residencia habitual consecuencia de donación de metálico, deberá efectuarse en el plazo de los seis meses posteriores a la formalización de la donación. En el caso de adquisición de terreno para la construcción de la vivienda, esta deberá haberse finalizado en el plazo de dos años desde la formalización de la donación debiendo aportarse por el beneficiario antes de la conclusión del citado plazo de dos años la correspondiente cedula de habitabilidad o licencia de primera ocupación. Se podrá prorrogar el plazo de entrega de esta documentación cuando la demora en su aportación pueda atribuirse a retrasos en su tramitación imputables a la Administración que sea competente.

Por último, se aplica una reducción del **95%** en caso de donación, a favor del cónyuge, descendientes o adoptados, de los bienes comprendidos en los apartados uno, dos y tres del artículo 4 de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio, en cuanto integrantes del Patrimonio Histórico Español o del Patrimonio Histórico o Cultural de las Comunidades Autónomas siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el donante tuviese sesenta y cinco o más años o se encontrase en situación de incapacidad permanente, en grado de absoluta o gran invalidez.

- Que el donatario, mantenga lo adquirido y tenga derecho a la exención en el Impuesto sobre Patrimonio durante los diez años siguientes a la fecha de la escritura pública de donación, salvo que falleciera.

1.7. Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha

De acuerdo con la Ley 14/2007, de 20 de diciembre, por la que se amplían las bonificaciones tributarias del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones⁵³⁸ se aplica una **deducción** del **95%** de la cuota tributaria en las transmisiones intervivos a los sujetos pasivos incluidos en los Grupos I y II de parentesco previstos en la Ley del Impuesto y a los sujetos pasivos con discapacidad y grado de minusvalía igual o superior al 65%. Por otro lado, las aportaciones sujetas al impuesto que se realicen al patrimonio protegido de las personas con discapacidad regulado en la Ley 41/2003, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad serán objeto de idéntica deducción.

Los dos últimos supuestos son compatibles el primero de ellos y la reducción que generan se aplica con posterioridad a la aplicación de la derivada del grado de parentesco.

Para que resulte aplicable la deducción, el sujeto pasivo debe tener su residencia habitual en Castilla La Mancha y debe formalizarse en escritura pública, en la que conste el origen y situación de los bienes y derechos donados, así como su correcta y completa identificación fiscal, en el caso de bienes o derechos que no consistan en dinero o signo que lo represente. Los bienes y derechos donados deben mantenerse en el patrimonio del donatario durante los cinco años siguientes a la fecha de devengo del impuesto.

⁵³⁸ Diario .Oficial de .Castilla la Mancha del 31 de diciembre de 2007.

Como ocurre en la mayoría de los casos, se asimilan a cónyuges los miembros de parejas de hecho que hayan tenido convivencia estable de pareja durante, al menos, los dos años anteriores a la fecha de devengo del impuesto y cuya unión cumpla los requisitos legalmente establecidos, las personas objeto de un acogimiento familiar permanente o preadoptivo a los adoptados, y las personas que realicen un acogimiento familiar permanente o preadoptivo a los adoptantes⁵³⁹.

Asimismo, el artículo 8 de la Ley 9/2008, de 4 de diciembre, de Medidas en materia de Tributos Cedidos, ha establecido también una bonificación del **95%** en la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que afecta por lo tanto también a las adquisiciones *mortis causa* a los mismos sujetos, resultando aplicables las mismas normas de equiparación ya expuestas.

1.8. Comunidad Autónoma de Castilla y León

.- Adquisiciones mortis causa

El Decreto Legislativo 1/2008 de 25 de septiembre, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en Materia de Tributos Cedidos por el Estado⁵⁴⁰ recoge algunas reducciones generales que pueden afectar a la transmisión de la vivienda.

Así, en las adquisiciones por personas con minusvalía, con un grado de discapacidad igual o superior al 33% e inferior al 65%, se aplicará una reducción de **125.000€** que será de **225.000€** para los que acrediten un grado de minusvalía igual o superior al 65% que se añadirá a las reducciones que pudieran corresponder en función del grado de parentesco con el causante.

⁵³⁹ Añadido por el artículo 8.2 y 3 de Ley 9/2008, de 4 de diciembre, de Medidas en materia de Tributos Cedidos (Diario Oficial de Castilla la Mancha del 17 de diciembre de 2008)

⁵⁴⁰ Boletín Oficial de Castilla y León de 1 de octubre de 2008.

Por su parte, en las adquisiciones *mortis causa* los descendientes o adoptados de veintiún o más años, los cónyuges, ascendientes y adoptantes, en lugar de la reducción prevista en la normativa estatal, podrán aplicarse una reducción de **60.000€** y los primeros además **6.000€** por cada año menos de veintiuno que tenga el contribuyente, sin limitación cuantitativa alguna.

.- Adquisiciones inter vivos

En cuanto a las adquisiciones *inter vivos* hay que tener en cuenta que en la donación realizada al patrimonio protegido de las personas con discapacidad, constituido al amparo de la Ley 41/2003, de Protección Patrimonial de las Personas con Discapacidad, respecto de la parte de aquellos bienes y derechos sujetos a este impuesto, para obtener la base liquidable se aplicará en la base imponible una reducción del **100 por cien** del valor de los mismos, con el **límite de 60.000€**

Por otro lado, y a partir de 2007 tanto en las adquisiciones *mortis causa* como en las adquisiciones lucrativas *inter vivos*, siempre que se formalicen en documento público, se establece una bonificación en la cuota del **99%** siempre que el adquirente sea descendiente o adoptado, cónyuge, ascendiente o adoptante del causante o donante, asimilándose a los cónyuges los miembros de uniones de hecho que hayan tenido convivencia estable de pareja durante, al menos, dos años anteriores a la fecha de devengo del impuesto y cuya unión se haya inscrito en el Registro de Uniones de Hecho de Castilla y León.

1.9. Comunidad Autónoma de Cataluña

.- Adquisiciones mortis causa

La Ley 21/2001, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas⁵⁴¹ estableció una reducción del **95%**, en adquisiciones *mortis causa* de la vivienda habitual del causante, por cónyuges, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes o colaterales hasta tercer grado del causante que hayan convivido con el causante al menos durante los dos años previos a su muerte, con el **límite de 500.000€**⁵⁴² por el valor conjunto de la vivienda condicionado al mantenimiento de esta adquisición en el patrimonio del adquirente durante los cinco años siguientes a la muerte del causante, a menos que éste muriese dentro de ese plazo.

Este límite debe prorratearse entre los sujetos pasivos en proporción a su participación y, como resultado del prorrateo, el límite individual por cada sujeto pasivo no puede ser inferior a **180.000€**

Por su parte, la Ley 16/2008, del 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Financieras⁵⁴³ modifica la reducción por adquisición por causa de muerte de la vivienda habitual del causante, ampliando, en determinadas circunstancias, el concepto de vivienda habitual con el objetivo de considerar como tal la que lo había sido hasta los dos años anteriores al fallecimiento del causante aunque no residiera en la misma en ese momento.

De esta forma, y con efectos de 1 de enero de 2009, se añade un nuevo párrafo, el tercero, que define específicamente como vivienda habitual para esta Comunidad Autónoma, la que se ajusta a la definición y a los requisitos establecidos por la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (lo que es habitual en todas las normas autonómicas) y añadiendo que la vivienda, un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento pueden considerarse conjuntamente como

⁵⁴¹ Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya del 31 de diciembre de 2001.

⁵⁴² Límite actualizado por la Ley 17/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Financieras.

⁵⁴³ Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya del 31 de diciembre de 2008.

vivienda habitual, aunque no hayan sido adquiridos de manera simultánea en unidad de acto, si están situados en el mismo edificio o complejo urbanístico y se encuentran, en el momento de la transmisión, a disposición de sus titulares, sin haber sido cedidos a terceros.

Por lo tanto, el legislador autonómico resuelve con una norma de derecho positivo los problemas de interpretación que generan estas cuestiones en el IRPF estatal y que hemos tenido ocasión de analizar en epígrafes anteriores.

Asimismo, también añade que si en el momento de la realización del hecho imponible el causante tenía la residencia efectiva en otro domicilio del que no era titular, también tiene la consideración de vivienda habitual aquella que tenía esta consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fallecimiento del causante, siempre que la vivienda no haya sido cedido a terceros en el período mencionado.

.- Adquisiciones inter vivos

Por su parte, y en el marco de las adquisiciones intervivos, la Ley 17/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Financieras ya mencionada, establece una reducción del **95%** en que afecta a los hijos y descendientes, de cantidades destinadas a la adquisición de su primera vivienda habitual o de una vivienda con esta misma finalidad sobre el importe o el valor de la vivienda donada, hasta un máximo de **60.000€**. En el caso de contribuyentes discapacitados con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, el **importe máximo es de 120.000€**

Los requisitos exigibles para la aplicación de esta deducción son que la donación se formalice en escritura pública, expresando la voluntad de que el dinero se destine a la adquisición de la vivienda habitual del donatario, o en el caso de donación de vivienda, debe constar en la escritura pública que se destinará a vivienda habitual del donatario que además debe tener 32 años o menos, o tener un grado de discapacidad igual o superior al 65% y una base imponible total, menos los

mínimos personal y familiar, del donatario en su última declaración del IRPF **no puede ser superior a 30.000€**

En caso de donación de dinero, el donatario debe adquirir la vivienda en el plazo máximo de tres meses desde la fecha de la donación o desde la fecha de la primera donación si hay varias donaciones sucesivas no siendo aplicable esta reducción a donaciones posteriores a la adquisición de la vivienda.

Para concluir debemos señalar que, como en otros casos, se produce a los efectos de la aplicación de los beneficios fiscales la equiparación de los miembros de las uniones estables a los cónyuges.

1.10. Comunidad Autónoma de Extremadura

.- Adquisiciones mortis causa

Conforme a lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2006, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado⁵⁴⁴ además de mejorar las reducciones ligadas al grado de parentesco, en el Grupo I y a los contribuyentes afectados de discapacidad, se establecen los porcentajes de reducción siguientes que afectan a las adquisiciones *mortis causa*, donde se incluya el valor de la vivienda habitual del causante⁵⁴⁵:

⁵⁴⁴ Diario Oficial de Extremadura del 23 de diciembre de 2006

⁵⁴⁵ Actualizados por la Ley 6/2008, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2009.

VALOR REAL DEL INMUEBLE (En€)	PORCENTAJE DE REDUCCIÓN
Hasta 122.000	el 100%
Desde 122.000,01 hasta 152.000	el 99%
Desde 152.000,01 hasta 182.000	el 98%
Desde 182.000,01 hasta 212.000	el 97%
Desde 212.000,01 hasta 242.000	el 96%
Más de 242.000	el 95%

Esta reducción es incompatible con la reducción siguiente del **100%** que se aplica en los casos en los que en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido el valor de la vivienda habitual del causante situada en Extremadura con los siguientes requisitos:

- Que la vivienda esté acogida a las modalidades de vivienda de protección pública contempladas en el artículo 23 de la Ley 3/2001, sobre normas reguladoras de la Calidad, Promoción y Acceso de Viviendas en Extremadura, referidas a viviendas de protección oficial promovidas de forma pública o privada y viviendas de Promoción Pública a la fecha de fallecimiento del causante.
- Que el adquirente sea el cónyuge, ascendientes o adoptantes, descendientes o adoptados que hayan convivido con el causante en el año anterior a la muerte y continúen en el uso de la misma durante los 5 años siguientes, salvo fallecimiento y que se aplicará igualmente cuando se acredite convivencia de hecho mediante su inscripción en algún registro público o declaración ante fedatario competente.
- Que el adquirente mantenga en su patrimonio la adquisición durante los cinco años siguientes al fallecimiento del causante, salvo fallecimiento en dicho plazo.

Como en casi todos los casos, los miembros de las parejas de hecho inscritas en el Registro regulado en el artículo 4 de la Ley 5/2003, de Parejas de Hecho de la

Comunidad Autónoma de Extremadura, se equiparan en cuanto a la aplicación de los beneficios del Impuesto a los cónyuges

.- Adquisiciones inter vivos.

De forma mas reciente, la Ley 6/2008, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales para 2009 ha establecido dos reducciones que afectan a las transmisiones de la vivienda habitual *intervivos* de forma que resulta aplicable una reducción del **99%** en las donaciones a hijos y descendientes de cantidades de dinero destinadas a la adquisición de la primera vivienda que vaya a constituir su residencia habitual, con el **límite de 122.000€**

Para que resulte aplicable esta reducción las donaciones deben formalizarse en escritura pública y en ella debe constar de forma expresa la voluntad de que el dinero donado se destine a la adquisición de la primera vivienda habitual del donatario que, además debe adquirir la vivienda en el plazo máximo de seis meses desde la fecha de la donación o desde la fecha de la primera donación, si las hay sucesivas. Esta reducción no es aplicable a donaciones posteriores a la adquisición de la vivienda.

La vivienda que se adquiriera debe estar situada en uno de los municipios de Extremadura y mantenerse en el patrimonio del donatario durante los cinco años siguientes a su adquisición, salvo que fallezca durante ese plazo.

Se entiende por adquisición de la primera vivienda habitual la obtención, en plena propiedad, de la totalidad de la vivienda o de la mitad indivisa, en caso de cónyuges y parejas de hecho inscritas en el Registro a que se refiere el artículo 4 de la Ley 5/2003, de 20 de marzo, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Asimismo, en la donación a los hijos y descendientes de una vivienda que vaya a constituir su residencia habitual se aplicará una reducción propia de la

Comunidad del **99%** sobre el valor neto de la adquisición, también con el **límite de 122.000€**

1.11. Comunidad Autónoma de Galicia

.- Adquisiciones mortis causa

La Ley 9/2008, de 28 de julio, Gallega de Medidas Tributarias en relación con el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones⁵⁴⁶ adopta una serie de medidas que benefician al cónyuge y a los ascendientes y descendientes y que suponen, por un lado, que con el límite de una base imponible inferior a los **125.000€**, estos contribuyentes no hayan de tributar por el impuesto y, por otro, la actualización y rebaja de la tarifa consistente en la reducción sustancial de los tipos impositivos⁵⁴⁷ y en la reducción de tramos para su simplificación, así como el establecimiento de mejoras en las reducciones existentes.

En lo referente a las reducciones lo más significativo, a los efectos del tratamiento de la vivienda, además de la actualización de las reducciones por parentesco y discapacidad, es el establecimiento en el artículo 7 de la reducción por vivienda habitual aplicable cuando en la base imponible de una adquisición *mortis causa* esté incluido el valor de la vivienda habitual del causante, y la adquisición corresponda a sus descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes y colaterales, por consanguinidad, que permite practicar una reducción con **un límite de 600.000€** aplicando el porcentaje de reducción que corresponda en función del valor real total del inmueble:

⁵⁴⁶ Diario Oficial de Galicia de 7 de agosto de 2008.

⁵⁴⁷ Así, el tipo máximo en sucesiones pasa del 34 al 18%, en tanto que los tramos pasan de 16 a 6; en donaciones la nueva tarifa consta de tres tramos, pasando el máximo del 34 al 9%. Para los Grupos III y IV se mantiene la tarifa actualmente vigente. Por otra parte, se modifican para los Grupos I y II los coeficientes de patrimonio preexistente que pasan a la unidad, no produciendo por tanto incremento de la cuota tributaria, manteniéndose en los mismos términos para los Grupos III y IV.

VALOR REAL DEL INMUEBLE (En €)	PORCENTAJE REDUCCIÓN
Hasta 150.000,00€.....	el 99%
De 150.000,01 a 300.000,00€.....	el 97%
Más de 300.000,00.....	el 95%

A ello se añade que cuando la adquisición corresponda al cónyuge, la reducción será del **100%** del valor en la base imponible con un límite de **600.000€** y que en caso del pariente colateral, éste habrá de ser mayor de 65 años y será necesaria la convivencia con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento debiéndose mantener la vivienda adquirida durante los cinco años siguientes al devengo del impuesto, salvo fallecimiento.

.- Adquisiciones inter vivos

Por su parte, y en lo que se refiere a las adquisiciones *inter vivos*, el artículo 16 de la misma Ley, actualiza la cuantía de la reducción por la adquisición de dinero destinado a la adquisición de una vivienda habitual en Galicia de forma que a las donaciones a hijos y descendientes de dinero con este destino concreto y formalizadas en escritura pública y con expreso señalamiento de sus fines, se aplicará una reducción del **95%** de la base imponible del impuesto, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- .-Que la persona donataria sea menor de 35 años y se trate de su primera vivienda o mujer víctima de violencia de género no titular de otra vivienda.
- .- Que el importe de la donación no sobrepase los **60.000€**
- .- Que la suma de la base imponible total menos el mínimo personal y familiar a efectos del IRPF del donatario, correspondiente al último periodo impositivo, cuyo plazo reglamentario de declaración estuviese concluido a la fecha del devengo de la primera donación, no sea superior a 30.000€.
- .- Que la persona donataria adquiera una vivienda ubicada en Galicia en los seis meses siguientes a la donación. En caso de haber varias donaciones, el plazo se computará desde la fecha de la primera donación.

La reducción no se aplicará a donaciones de dinero posteriores a la compra de la vivienda, salvo en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena, siempre que se acredite que el importe del dinero donado se destina al pago del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito, con el plazo, límites y requisitos establecidos en los apartados anteriores, salvo en la forma de computar el plazo de seis meses, que se hará para cada donación.

Finalmente, se adoptan medidas comunes para las adquisiciones *mortis causa* y las *inter vivos*, en las que destaca la equiparación al matrimonio de las uniones estables de parejas, que pueden acceder a los importantes beneficios fiscales contemplados en la normativa para los cónyuges y que esta norma amplía.

1.12. Comunidad Autónoma de La Rioja

.- Adquisiciones mortis causa

Conforme a lo previsto en la Ley 9/2004, de 2 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2005⁵⁴⁸ se aplica la reducción del **95%** en adquisiciones *mortis causa* de la vivienda habitual del causante, con el límite de **122.606,47€**⁵⁴⁹ para cada sujeto pasivo, y con el requisito de permanencia de cinco años, siempre que los causahabientes sean cónyuge, descendientes o adoptados, ascendientes o adoptantes, o bien pariente colateral mayor de 65 años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

El requisito de permanencia de cinco años es aplicable con carácter retroactivo a las viviendas que se hayan beneficiado de la reducción por la adquisición de la vivienda habitual del causante, prevista en la letra c) del apartado 2 del artículo 20 de la Ley del Impuesto.

⁵⁴⁸ BOE de 28 de enero de 2005.

⁵⁴⁹ Cuantía que establece la Ley 9/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2009 y que mantiene la Ley 6/2009, de 15 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2010.

Asimismo, se aplica una deducción del **99%** de la cuota que resulte después de aplicar las deducciones estatales y autonómica que, en su caso, pudieran ser procedentes, en adquisiciones *mortis causa* por sujetos pasivos incluidos en los Grupos I y II, (descendientes y adoptados, cónyuges, ascendientes y adoptantes) de la letra a), del apartado 2, del artículo 20 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones⁵⁵⁰.

.- Adquisiciones inter vivos

En las adquisiciones *intervivos* se aplican dos deducciones que afectan a la vivienda habitual.

La primera es una deducción del **100%** de la cuota que resulte después de aplicar las deducciones estatales que pudieran ser procedentes, en las donaciones de dinero efectuadas de padres a hijos, ambos con residencia en La Rioja, para la adquisición de vivienda habitual dentro de su territorio. La adquisición debe realizarse dentro del plazo de declaración del impuesto⁵⁵¹.

Para la aplicación de esta deducción será necesario que el donatario destine la totalidad de las cantidades recibidas a la inmediata adquisición de la vivienda habitual en la Comunidad Autónoma de La Rioja y que la vivienda adquirida no sea propiedad de cualquiera de sus padres o de ambos.

También pueden aplicar la deducción aquellos sujetos pasivos que depositen las cantidades recibidas en las cuentas de ahorro vivienda a que se refiere la normativa estatal del IRPF, siempre que las destinen a la adquisición de vivienda habitual, en los términos previstos en la citada normativa o que destinen las cantidades recibidas a cancelar o amortizar parcialmente el préstamo hipotecario suscrito para la adquisición de la vivienda habitual.

⁵⁵⁰ Vid. la nueva redacción que darán a esta reducción y a sus especialidades los artículos 4 y 5 de la Ley 6/2009, de 15 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas para 2010.

⁵⁵¹ Se entenderá que la adquisición es inmediata cuando, dentro del plazo de declaración del impuesto, se celebre el correspondiente contrato o escritura de adquisición de la vivienda habitual

Para la aplicación de esta deducción existen distintas obligaciones formales entre las que destaca que queda condicionada al legítimo origen del metálico donado, que deberá justificarse por el contribuyente.

La segunda deducción consiste en un **porcentaje variable** que afecta las donaciones de primera vivienda habitual de padres a hijos cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la vivienda debe estar ya construida, con su calificación definitiva en su caso, situada en La Rioja, y donarse en su integridad y en pleno dominio, sin que los donantes puedan reservarse parte del inmueble o derechos de uso y habitación sobre la misma.
- Que la vivienda sea la primera vivienda habitual para el adquirente.
- Que el adquirente sea menor de 36 años, y su renta no supere 3,5 veces el Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).
- Que el adquirente conserve en su patrimonio la vivienda durante los cinco años siguientes a la donación, salvo que fallezca durante ese plazo.
- Que en el supuesto de que una misma vivienda se done por los padres a más de uno de sus hijos, éstos reúnan individualmente las condiciones especificadas en los tres apartados anteriores.

La deducción en la cuota será la que proceda en función del valor real de la vivienda donada con arreglo a la siguiente tabla:

Valor real	Deducción en la cuota
Hasta 150.253,00€	100%
De 150.253,01€ a 180.304,00€	80%
De 180.304,01€ a 210.354,00€	60%
De 210.354,01€ a 240.405,00€	40%
De 240.405,01€ a 270.455,00€	20%
De 270.455,01€ a 300.506,00€	10%
Más de 300.506,00€	0%

La aplicación de esta deducción, como en el caso de la anterior, se encuentra condicionada a que se haga constar en el documento público en el que se formalice la donación que el inmueble va a constituir la primera vivienda habitual para el donatario o donatarios⁵⁵².

1.13. Comunidad Autónoma de Madrid

.- Adquisiciones mortis causa

Conforme a lo previsto en el artículo 3 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas y en la Comunidad de Madrid las adquisiciones mortis causa de la vivienda habitual de la persona fallecida, siempre que los causahabientes sean el cónyuge, ascendientes o descendientes de aquel, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento gozarán de una reducción del **95%** con el límite de **123.000€** para cada sujeto pasivo y con el requisito de permanencia señalado de cinco años en el patrimonio del adquirente⁵⁵³.

Cuando en la base imponible correspondiente a una adquisición *mortis causa* del cónyuge, descendientes o adoptados de la persona fallecida se incluyeran bienes comprendidos en los del artículo 4, apartados 1, 2 y 3 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, en cuanto integrantes del Patrimonio Histórico Español o Cultural de las Comunidades Autónomas, se aplicará asimismo una reducción del **95%** de su valor con los mismos requisitos de permanencia señalados.

Los sujetos pasivos incluidos en los Grupos I y II de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aplicarán una bonificación del **99%** en la cuota tributaria derivada de

⁵⁵² Vid. artículo 12 de la Ley de Medidas Fiscales y Administrativas para 2010 ya mencionado.

⁵⁵³ Cfr. artículo 3 de la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

adquisiciones *mortis causa* y de cantidades percibidas por beneficiarios de seguros sobre la vida que se acumulen al resto de bienes y derechos que integren la porción hereditaria del beneficiario.

.- Adquisiciones inter vivos

Asimismo, en las adquisiciones intervivos, los sujetos pasivos incluidos en los grupos I y II de parentesco, aplicarán una bonificación del **99%** en la cuota tributaria derivada de las mismas siempre que la donación se formalice en documento público, lo que, obviamente afectará a la donación de la vivienda habitual o a cualquier otro tipo de vivienda⁵⁵⁴.

A los efectos de la aplicación de los beneficios fiscales que afectan al impuesto en ambos tipos de transmisiones, las uniones de hecho con los requisitos exigibles legalmente se equiparan a los cónyuges.

1.14. Comunidad Autónoma de Murcia

.- Adquisiciones mortis causa

En la Región de Murcia, y conforme a lo previsto en la Ley 8/2003, de 21 de noviembre, de establecimiento de una deducción autonómica en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones para las adquisiciones *mortis causa* por descendientes y adoptados menores de veintiún años⁵⁵⁵ resulta aplicable a las adquisiciones *mortis causa* una deducción autonómica del **99%** después de aplicar las deducciones estatales y autonómicas que, en su caso resulten aplicables a los sujetos pasivos incluidos en el Grupo I (descendientes y adoptados menores de 21 años).

⁵⁵⁴ Cfr. artículo 3 de la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

⁵⁵⁵ Boletín Oficial de la Región de Murcia del 10 de diciembre de 2003.

Asimismo, la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios⁵⁵⁶ establece un límite a esta deducción de **450.000€** que será de **600.000€**, si el sujeto pasivo fuese discapacitado con un grado de minusvalía igual o superior al 65%.

.- Adquisiciones inter vivos

Conforme a lo previsto en la Ley 11/2007, de 27 de diciembre ya citada, se establece para las adquisiciones *intervivos* una reducción propia en la base imponible del impuesto del **99%**, a aplicar, en una única ocasión entre los mismos intervinientes, por los sujetos pasivos que adquieran mediante título de donación el pleno dominio de un inmueble de naturaleza urbana sito en la Región de Murcia, que vaya a constituir su vivienda habitual, siempre que estén incluidos en los Grupos I y II.

Dicha reducción será del **99%** del valor real de esos inmuebles y si el valor real del inmueble supera los **150.000€**⁵⁵⁷ esta reducción se aplicará con el límite de esa cuantía.

También podrán aplicar esta reducción los sujetos pasivos que reciban donaciones en metálico destinadas a la adquisición de la que vaya a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo⁵⁵⁸, radicada en la Región de Murcia, siempre que estén incluidos en los Grupos I y II del artículo 20.2 a) de la Ley 29/1987, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Si las cantidades donadas superan los **150.000€**, la reducción se aplicará con el límite de esa cuantía. El exceso que

⁵⁵⁶ Boletín Oficial de la Región de Murcia del 31 de diciembre de 2007.

⁵⁵⁷ Cuantía que se mantiene en la Ley 13/2009, de 23 de diciembre de Medidas en materia de Tributos Cedidos Tributos Propios y medidas Administrativas, año 2010, ya mencionada.

⁵⁵⁸ Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. La donación en metálico debe de ser aplicada en la adquisición de la vivienda en un plazo máximo de un año desde que se produjo la primera donación o a la construcción de la misma en un plazo máximo de cuatro años desde que se produjo la primera donación.

podiera producirse en el valor real del inmueble o en la donación en metálico sobre esta cuantía, tributará al **tipo fijo del 7%**.

En cualquier caso la donación y su destino deberán estar formalizados en documento público y si fuera en metálico, la reducción solo resultará aplicable cuando el origen de los fondos donados esté debidamente justificado, debiendo manifestarse en el propio documento público en que se formalice la transmisión el origen de dichos fondos.

La Ley 1/2009, de 23 de diciembre de Medidas en materia de Tributos Cedidos Tributos Propios y medidas Administrativas, año 2010⁵⁵⁹ añade una nueva reducción que afecta a los sujetos pasivos que adquieran mediante título de donación un inmueble de naturaleza urbana calificado como solar en la Región de Murcia, en el que vaya a construir su vivienda habitual, de forma que podrán aplicar, en una única ocasión entre los mismos intervinientes, una reducción propia en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones del **99%** del valor real de esos inmuebles, siempre que estén incluidos en los Grupos I y II de parentesco de los previstos en la Ley 29/1987 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Si el valor real del inmueble supera el resultado de multiplicar **50.000€** por el número de donatarios, esta reducción se aplicará con el límite de esa cuantía y el exceso que pudiera producirse en el valor real del solar sobre esta cuantía, tributará al tipo fijo del **7%**.

En estos casos, como ocurría en el supuesto de las cuantías en metálico para la adquisición de inmuebles, la donación deberá suponer la adquisición del pleno dominio de la totalidad del solar y si la donación se realizara a más de un contribuyente, cada uno de ellos podrá aplicar la reducción sobre la parte proporcional adquirida del inmueble, siempre que todos los donatarios estén incluidos en los Grupos I y II de parentesco de los previstos en la Ley 29/1987, de 18

⁵⁵⁹ Puede Consultarse en la página web del Gobierno murciano en la Consejería de Hacienda.

de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y con el límite para cada contribuyente de **50.000€** de valor del inmueble.

La donación y su destino deberán estar formalizados en documento público. Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La vivienda deberá estar construida en el plazo máximo de cuatro años desde que se otorgue el documento público de donación y será requisito indispensable para la aplicación de esta reducción que el contribuyente no disponga de otra vivienda en propiedad, en el momento de la formalización del documento público de la donación.

1.15. Comunidad Autónoma de Valencia

.- Adquisiciones mortis causa

Se aplican en la Comunidad Valenciana con el carácter de reducciones análogas a las aprobadas por el Estado la que corresponda de las incluidas en los grupos siguientes:

Grupo I: adquisiciones por descendientes y adoptados menores de 21 años, **40.000€** más **8.000€** por cada año menos de 21 del causahabiente, sin que la reducción pueda exceder de **96.000€**

Grupo II: adquisiciones por descendientes y adoptados de 21 o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes, **40.000€**

En adquisiciones *mortis causa* por personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%, además de las que puedan corresponder en función del grado de parentesco con el causante: **120.000€**
Cuando el grado de discapacidad física o sensorial, sea igual o superior al 65% y en

el caso de personas con discapacidad psíquica con un grado igual o superior al 33%, la reducción antes citada será de **240.000€**

Asimismo, y por circunstancias propias de la Comunidad Valenciana, y sin perjuicio de la aplicación de las reducciones estatales previstas en el artículo 20.2 de la Ley del Impuesto estatal, se establecen una serie de reducciones autonómicas de las que nos interesan particularmente las que pueden afectar al régimen fiscal aplicable a la vivienda.

Así, en adquisiciones *mortis causa* consistentes en transmisiones de bienes pertenecientes al patrimonio histórico artístico- alguno de los cuales puede consistir en una vivienda- resultará aplicable una reducción para aquéllos inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural o en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, siempre que sean cedidos para su exposición en las siguientes condiciones:

- .- Que la cesión se efectúe en favor de la Generalitat Valenciana, Corporaciones Locales de la Comunidad Valenciana, Museos de Titularidad Pública de la Comunidad Valenciana u otras instituciones culturales dependientes de los entes públicos territoriales de la Comunidad Valenciana.
- .- Que el bien se ceda gratuitamente.

La reducción será del **95%** para cesiones de más de 20 años. Del **50%** para cesiones de más de 10 años y del **25%** para cesiones de más de 5 años.

El legislador autonómico también ha establecido determinadas bonificaciones que afectan a la cuota tributaria y que supone que las transmisiones *mortis causa* gozarán con carácter general de una bonificación del **99%** de la cuota tributaria del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones⁵⁶⁰ las adquisiciones *mortis causa* por parientes del causante pertenecientes a los Grupos I (descendientes y adoptados

⁵⁶⁰ Redacción dada por Ley 10/2006, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (Diario Oficial de la Generalitat Valenciana del 28 de diciembre de 2006).

menores de 21 años) y II (descendientes y adoptados de 21 o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes) que tengan su residencia habitual en la Comunidad Valenciana a la fecha del devengo del impuesto.

Por último, se aplica la misma bonificación del **99%** a las adquisiciones *mortis causa* por discapacitados físicos o sensoriales con un grado de minusvalía igual o superior al 65% o por discapacitados psíquicos con un grado de minusvalía igual o superior al 33%.

.- Adquisiciones inter vivos

Sin perjuicio del resto de las reducciones previstas en las leyes, en las transmisiones *inter vivos* resultarán aplicables las siguientes reducciones por circunstancias propias de la Comunidad Valenciana⁵⁶¹ :

- .- En las adquisiciones por hijos o adoptados menores de 21 años, que tengan un patrimonio preexistente de hasta **2.000.000 €**, de **40.000 €**, más **8.000 €** por cada año menos de 21 que tenga el donatario, sin que la reducción pueda exceder de **96.000 €**
- .- En las adquisiciones por hijos o adoptados de 21 o más años y por padres o adoptantes, que tengan un patrimonio preexistente, en todos los casos, de hasta **2.000.000 €** de **40.000 €**
- .- En las adquisiciones por nietos, que tengan un patrimonio preexistente de hasta **2.000.000 €** siempre que su progenitor, que era hijo del donante, hubiera fallecido con anterioridad al momento del devengo de **40.000 €** si el nieto tiene 21 o más años, y de **40.000€, más 8.000 €** por cada año menos de 21 que tenga el nieto, sin que, en este último caso, la reducción pueda exceder de **96.000€**

⁵⁶¹ Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de la Comunitat Valenciana, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat (Diario Oficial de la Comunidad Valenciana de 29 de diciembre de 2008).

- En las adquisiciones por abuelos, que tengan un patrimonio preexistente de hasta **2.000.000 €** siempre que su hijo, que era progenitor del donante, hubiera fallecido con anterioridad al momento del devengo: **40.000 €**

Para estos límites de reducción se computan la totalidad de las transmisiones lucrativas, intervivos provenientes del mismo donante, efectuadas en los cinco años inmediatamente anteriores al momento del devengo.⁵⁶²

⁵⁶² Conforme al art. 32, de la ley 16/2008, que modifica el apartado 1 del artículo 10 bis de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, no resulta de aplicación esta reducción en los siguientes supuestos:

-Cuando quien transmita hubiera tenido derecho a la reducción en la transmisión de los mismos bienes o de otros hasta un valor equivalente, en los diez años inmediatamente anteriores a la fecha del devengo.

-Cuando el sujeto pasivo hubiera efectuado, en los diez años inmediatamente anteriores a la fecha del devengo, una transmisión, a un donatario distinto del ahora donante, de otros bienes hasta un valor equivalente, a la que igualmente resultara de aplicación la reducción.

- Cuando quien transmita hubiera adquirido mortis causa los mismos bienes, u otros hasta un valor equivalente, en los diez años inmediatamente anteriores al momento del devengo, como consecuencia de la renuncia pura y simple del sujeto pasivo, y hubiera tenido derecho a la aplicación de la reducción establecida en la letra a) del apartado Uno del artículo Diez de la presente Ley.

No obstante, *en los supuestos del párrafo anterior*, cuando se trate de donaciones de bienes diferentes, sobre el exceso del valor equivalente de lo donado, si lo hubiera, procederá una reducción cuyo importe será igual al resultado de multiplicar el importe máximo de la reducción que corresponda de los establecidos en el primer párrafo de este apartado, con el límite de a base imponible, por el cociente resultante de dividir el exceso del valor equivalente por el valor total de la donación.

A los efectos del cálculo del citado valor equivalente en las donaciones de bienes diferentes y del valor de lo donado en cada una de éstas, se computarán todas las transmisiones lucrativas intervivos realizadas a favor de un mismo donatario dentro del plazo previsto en los dos supuestos del párrafo tercero del presente apartado.

A los efectos de lo dispuesto en el anterior párrafo tercero de este apartado, en los supuestos de transmisiones efectuadas en unidad de acto se entenderá efectuada en primer lugar:

-Cuando hubiera transmisiones en la línea ascendente y descendente, la efectuada en la línea descendente.

-Cuando las transmisiones fueran todas en la línea descendente, aquella en la que el adquirente pertenezca a la generación más antigua.

- Cuando las transmisiones fueran todas en la línea ascendente, aquella en que el adquirente pertenezca a la generación más reciente.

Para la aplicación de esta reducción a la que se refiere el presente apartado, se exigirán, además, los requisitos de:

- .- que el donatario tenga su residencia habitual en la Comunidad Valenciana a la fecha del devengo.
- .- que la adquisición se efectúe en documento público o que se formalice de este modo dentro del plazo de declaración del impuesto. Además, cuando los bienes donados consistan, deberá justificarse en el documento público la procedencia de los bienes que el donante transmite y los medios efectivos en virtud de los cuales se produzca la entrega de lo donado.

Asimismo, en las adquisiciones por personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, y con discapacidad psíquica, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%, se aplicará una reducción a la base imponible de **240.000€**

Cuando la adquisición se efectúe por personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%, que sean padres, adoptantes, hijos o adoptados del donante, se aplicará una reducción de **120.000€**

Igual reducción, con los mismos requisitos de discapacidad, resultará aplicable a los nietos, siempre que su progenitor, que era hijo del donante, hubiera fallecido con anterioridad al momento del devengo, y a los abuelos, siempre que su hijo, que era progenitor del donante, hubiera fallecido con anterioridad al momento del devengo.

A tales efectos, se entiende que los padres o adoptantes, con independencia de su edad, pertenecen a una generación más antigua que sus hijos o adoptados y éstos a una más reciente que la de aquéllos, y así sucesivamente en las líneas ascendente y descendiente.

Cuando se produzca la exclusión total o parcial de la reducción correspondiente en una determinada donación, por aplicación de lo dispuesto en el párrafo tercero del presente apartado, la siguiente donación realizada a distinto donatario se considerará como exceso, a los efectos de lo establecido en el párrafo cuarto de este apartado, la parte de la donación actual de valor equivalente con la que hubiera sufrido dicha exclusión en la donación anterior.

A los efectos de los citados límites de reducción, se tendrá en cuenta la totalidad de las transmisiones lucrativas *intervivos* realizadas en favor del mismo donatario en los últimos cinco años inmediatamente anteriores a la fecha del devengo.

Por último, las transmisiones *intervivos* en esta Comunidad Autónoma gozarán de una bonificación del **99%** de la cuota tributaria en los siguientes supuestos:

- Con un límite de **420.000€**⁵⁶³, a las adquisiciones *intervivos* efectuadas por los padres, adoptantes, hijos o adoptados del donante, que tengan, en todos los casos, un patrimonio preexistente de hasta **2.000.000 de€** y su residencia habitual en la Comunitat Valenciana, a la fecha del devengo del impuesto. Igual bonificación, con el mismo límite y requisitos, se aplicará a los nietos, siempre que su progenitor, que era hijo del donante, hubiera fallecido con anterioridad al momento del devengo, y a los abuelos, siempre que su hijo que era progenitor del donante, hubiera fallecido con anterioridad al momento del devengo⁵⁶⁴.

Para la aplicación de esta bonificación se exigirá que la adquisición se efectúe en documento público, o que se formalice de este modo dentro del plazo de declaración del impuesto.

Además, cuando los bienes donados consistan en metálico o en cualquiera de los contemplados en el artículo 12 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del

⁵⁶³ A los efectos del límite de bonificación, se tendrá en cuenta la totalidad de las adquisiciones lucrativas *intervivos* provenientes del mismo donante, en los cinco años inmediatamente anteriores a la fecha del devengo.

⁵⁶⁴ No resultará de aplicación esta bonificación en los siguientes supuestos:

- Cuando quien transmita hubiera tenido derecho a la bonificación en la transmisión de los mismos bienes o de otros hasta un valor equivalente, efectuada en los diez años inmediatamente anteriores al momento del devengo.

- Cuando el sujeto pasivo hubiera efectuado, en los diez años inmediatamente anteriores al momento del devengo, una transmisión, a donatario distinto del ahora donante, de otros bienes hasta un valor equivalente, a la que igualmente resultara de aplicación la bonificación.

Impuesto sobre el Patrimonio, deberá justificarse en el documento público la procedencia de los bienes que el donante transmite y los medios efectivos en virtud de los cuales se produzca la entrega de lo donado.

- A las adquisiciones *inter vivos* por discapacitados físicos o sensoriales con un grado de minusvalía igual o superior al 65% o por discapacitados psíquicos, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%, que sean padres, adoptantes, hijos o adoptados del donante.

Igual bonificación, con los mismos requisitos se aplicará a los nietos, siempre que su progenitor, que era hijo del donante, hubiera fallecido con anterioridad al momento del devengo, y a los abuelos, siempre que su hijo, que era progenitor del donante, hubiera fallecido con anterioridad al momento del devengo.

IV. El Régimen Fiscal de la Vivienda en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Como ocurre en el caso, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que acabamos de analizar, en el ámbito de la imposición indirecta, las Comunidades Autónomas han utilizado la capacidad normativa de la que disponen en este impuesto⁵⁶⁵ por un lado, para establecer su propio tipo impositivo, y por otro, para aprobar distintos beneficios fiscales en forma de reducción de tipo de gravamen,

⁵⁶⁵ Conforme al artículo 49 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, ya citada, el alcance de las competencias normativas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es el siguiente:

1. En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre:

a) Tipos de gravamen: En relación con la modalidad «Transmisiones Patrimoniales Onerosas», las Comunidades Autónomas podrán regular el tipo de gravamen en:

Concesiones administrativas.

Transmisión de bienes muebles e inmuebles.

Constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre muebles e inmuebles, excepto los derechos reales de garantía.

Arrendamiento de bienes muebles e inmuebles. Los modelos de contrato para el arrendamiento de inmuebles podrán ser elaborados por la propia Comunidad Autónoma.

En relación con la modalidad «Actos Jurídicos Documentados», las Comunidades Autónomas podrán regular el tipo de gravamen de los documentos notariales.

b) Deducciones y bonificaciones de la cuota: Las deducciones y bonificaciones aprobadas por las Comunidades Autónomas sólo podrán afectar a los actos y documentos sobre los que las Comunidades Autónomas pueden ejercer capacidad normativa en materia de tipos de gravamen con arreglo a lo dispuesto en la letra anterior.

En todo caso, resultarán compatibles con las deducciones y bonificaciones establecidas en la normativa estatal reguladora del impuesto sin que puedan suponer una modificación de las mismas. Estas deducciones y bonificaciones autonómicas se aplicarán con posterioridad a las reguladas por la normativa del Estado.

2. Las Comunidades Autónomas también podrán regular los aspectos de gestión y liquidación.

deducciones y bonificaciones de la cuota que, en cuanto que persiguen el fin último de facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos, han afectado en muchos casos a la vivienda habitual, tanto en lo que se refiere al hecho imponible transmisiones onerosas como al hecho imponible actos jurídicos documentados que son los que tienen incidencia en el tema que nos ocupa.

Como en los casos anteriores y buscando la mayor claridad expositiva procedemos a analizar cuales son los beneficios en cada uno de los entes territoriales separando también, si resultara necesario, el tratamiento de la vivienda habitual del resto de las viviendas.

1. Medidas que afectan a las Transmisiones Patrimoniales Onerosas

En relación con las transmisiones patrimoniales de inmuebles, ya señalamos que las Comunidades Autónomas habían procedido a incrementar el tipo general aplicable a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del **6%** que es el tipo que aparece regulado en la norma estatal, al **7%** que, por otro lado, y como ya hemos dicho, es el tipo aplicable a la transmisión de primera vivienda en el IVA. Ello nos hace pensar, como ya expusimos mas detrás, que ante la subida prevista del IVA,⁵⁶⁶ para no generar agravios comparativos entre la carga fiscal aplicable a la transmisión de la vivienda nueva- que a partir de julio de 2010 pasará a ser como norma habitual del **8%**- y a la vivienda usada, lo lógico es que las Comunidades Autónomas se planteen idéntica subida del tipo de gravamen aplicable a este impuesto.

⁵⁶⁶ Artículo 79 de la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2010, transcrito en una nota anterior.

Veremos lo que depara el futuro a tal respecto en cuanto que aunque se trata de una medida ciertamente impopular, está perfectamente escudada en la subida de tipos en el IVA que propugna el Estado y justificada en la necesidad de no generar diferencias en las transmisiones; a ello se añade, que a nadie escapa que la necesidad imperiosa de recursos por parte de estos Entes territoriales demanda claramente que se decanten por esta opción⁵⁶⁷.

Al margen de esta medida de subida del tipo impositivo estatal que tiene un carácter generalizado, las distintas Comunidades Autónomas han procedido también a aprobar distintos beneficios fiscales que, en algunos casos, se relacionan con el propio contribuyente, su calidad de menor, de familia numerosa, etc, o incluso, con el objeto transmitido que nos interesa, la vivienda y, en particular, la vivienda habitual. Como las normas son bastante dispares, como en el resto de los casos⁵⁶⁸ procedemos a su análisis diferenciado siguiendo idéntico orden que en oportunidades anteriores.

1.1. Comunidad Autónoma de Andalucía

Conforme a lo previsto en el artículo 23 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre⁵⁶⁹, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, el tipo de gravamen general en las transmisiones de bienes inmuebles, así como en

⁵⁶⁷ Lo que no sería nada extraño en cuanto que, como evidencia **R. FALCÓN Y TELLA**, como consecuencia de la cesión a las Comunidades autónomas, se ha producido el resurgir de estos tributos lo que se refleja en que estos Entes territoriales han aprovechado sus competencias normativas para elevar los tipos de gravamen e incluso para “redescubrir” nuevos hechos imponible que, en el marco de la Hacienda estatal, prácticamente habían caído en desuso (Cfr. **FALCÓN Y TELLA, R.:** El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Editorial Iustel, 2005).

⁵⁶⁸ Y sin entrar en la normativa Foral, como ya dijimos; no obstante puede dar una idea de las recientes modificaciones de los tipos impositivos de este impuesto en la adquisición de viviendas, por ejemplo, en relación Guipúzcoa, **MELENDO MARTÍNEZ, M.:** “Notas y modelos” de urgencia” sobre los nuevos tipos aplicables en el territorio histórico de Guipúzcoa, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales a la transmisión de vivienda”, www.notariosyregistradores.com.

⁵⁶⁹ Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 9 de septiembre de 2009.

la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía será el **7%**.

*** Vivienda habitual**

Por su parte el artículo 24 de la norma citada contempla un tipo de gravamen reducido, para promover una política social de vivienda, del **3,5%** en el caso de la transmisión de viviendas protegidas según la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente

Este tipo reducido se amplió a partir de 2005⁵⁷⁰ a aquellos supuestos de transmisión de inmuebles cuyo **valor real no supere 130.000€**, destinados a vivienda habitual del adquirente y éste sea menor de 35 años o tenga un grado de minusvalía igual o superior al 33%⁵⁷¹.

***Otras viviendas**

Conforme al artículo 25 del mismo texto normativo, se aplica un tipo reducido, en este caso a la vivienda no habitual, del **2%** en la adquisición de vivienda por una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario, con los requisitos de que el adquirente incorpore esa vivienda a su activo circulante y que la vivienda adquirida sea objeto de transmisión dentro de los dos años siguientes a su adquisición con entrega de la posesión de la misma, y siempre que esta transmisión esté sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

⁵⁷⁰ Ley 3/2004, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras, ya citada, actualmente recogido en el artículo 24b) del Decreto legislativo 1/2009, ya mencionado.

⁵⁷¹ En los supuestos de adquisición de viviendas por matrimonios o por parejas de hecho inscritas en el Registro correspondiente, el requisito de la edad o de discapacidad deberá cumplirlo, al menos, uno de los miembros.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida.	3,5%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda habitual, cuyo valor no supere 130.000€, por jóvenes menores de 35 años o personas con discapacidad.	3,5%
Tipo reducido para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios	2%

1.2. Comunidad Autónoma de Aragón

El Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en Materia de Tributos Cedidos establece el tipo impositivo aplicable en la transmisión onerosa de bienes inmuebles en el **7%**.

*** *Vivienda habitual***

No obstante, se aplica el tipo reducido del **3%** en las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa⁵⁷² siempre y cuando:

- En el momento de la adquisición del inmueble, el sujeto pasivo tenga la consideración legal de miembro de una familia numerosa y lo destine a vivienda habitual.

⁵⁷² Introducido por la Ley 13/2005, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios de Comunidad Autónoma de Aragón (Boletín Oficial de Aragón del 31 de diciembre del 2005).

- Dentro del plazo comprendido entre los dos años anteriores y los dos años posteriores a la fecha de adquisición, se venda la anterior vivienda habitual de la familia⁵⁷³, salvo que el inmueble adquirido sea contiguo a ésta y, dentro del plazo indicado, se una físicamente para formar una única vivienda de mayor superficie, aun cuando se mantengan registralmente como fincas distintas⁵⁷⁴.
- La superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10% a la superficie útil de la anterior vivienda habitual de la familia. En el caso de que el inmueble adquirido sea contiguo a la vivienda habitual y se una físicamente a ésta, para el cómputo del aumento de superficie se considerará la superficie total resultante de dicha unión.

Merece la pena detenerse en este tercer requisito en cuanto que en nuestra opinión, no solo puede ocasionar problemas de constitucionalidad sino que además, puede dar al traste con la finalidad del beneficio fiscal que se pretende. En este sentido, si bien es cierto, que parece del todo punto lógico utilizar el mayor tamaño de la vivienda- en este caso se exige que sea al menos un 10% mayor- como requisito en la aplicación del beneficio fiscal ya que una de las necesidades que se plantean a las familias numerosas frente al resto de las unidades familiares es una mayor superficie habitable suponiéndoles una mayor carga familiar que es lo que el legislador se compromete a aliviar⁵⁷⁵, la exigencia de esta mayor

⁵⁷³ Conforme a lo previsto en la Ley 11/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias se entenderá que la vivienda que habitaba la familia, en su caso, no pierde la condición de habitual por el hecho de transmitirse antes del plazo de tres años que establece el artículo 54 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

⁵⁷⁴ Estos requisitos de las letras se reputarán cumplidos cuando la vivienda adquirida sea la primera vivienda habitual del sujeto pasivo.

⁵⁷⁵ En tal sentido, puede verse que se trata de uno de los parámetros que utiliza la Ley 40/2003 de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas (BOE 19-11-2003) cuando diseña la acción protectora en materia de vivienda de forma que, en cuanto a los beneficios generales previstos a tal efecto en el artículo 15, sostiene en la letra e) que la Administración deberá garantizar a las familias numerosas beneficios en relación con el acceso a la vivienda habitual facilitando **“el cambio a otra vivienda protegida de mayor superficie cuando se produzca una ampliación del número de miembros de la familia numerosa”**. En idéntico sentido, el número 2 del mismo precepto establece que **“podrá establecerse una superficie útil superior a la máxima prevista** para las viviendas sujetas a regímenes de protección pública cuando sean destinadas para

superficie con carácter obligatorio es susceptible de producir situaciones no deseables impidiendo la aplicación del beneficio fiscal a familias numerosas con problemas económicos que tengan que adquirir una vivienda pero y mas pequeña por razones de cargas familiares soportadas y renta disponible, y que desde luego no por ellos dejan de ser candidatos idóneos a la aplicación del tipo reducido.

De hecho, otras Comunidades Autónomas como Castilla y León han valorado esta crítica para hacer desaparecer este requisito en una situación análoga.

- Que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y la base imponible del ahorro constituida por los rendimientos del capital mobiliario previstos en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 25 de la Ley 35/2006 de IRPF, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes del IRPF de todas las personas que vayan a habitar la vivienda no exceda de **35.000€**⁵⁷⁶. Esta cantidad se incrementará en **6.000€** por cada hijo que exceda del mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

Por último, y conforme a lo previsto también en el artículo 1 de la Ley de Medidas Tributarias y Administrativas para 2010⁵⁷⁷ se establece un beneficio consistente en una bonificación del **100%** *de la cuota tributaria en la cesión de derechos sobre viviendas de protección oficial.*

De esta forma, la cesión total o parcial a un tercero de los derechos sobre una vivienda de protección oficial en construcción, antes de la calificación definitiva, tendrá una bonificación del **100%** por el concepto transmisiones patrimoniales onerosas.

su uso como domicilio habitual y permanente de familias numerosas, de acuerdo con su composición y sus necesidades

⁵⁷⁶ El mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes será el que haya resultado de aplicación en la última declaración del IRPF, o hubiera resultado aplicable, en el caso de no tener obligación legal de presentar declaración, según lo dispuesto en los artículos 57 y 58 de la Ley 35/2006 del IRPF.

⁵⁷⁷ Ley 13/2009, de 30 de diciembre de 2009.

*** Otras viviendas**

Se aplica un tipo reducido del **2%** en los siguientes supuestos de transmisión:

- .- Transmisiones de inmuebles que cumplan, simultáneamente, los requisitos:
- .- Que sea aplicable algunas de las exenciones a que se refieren los números 20º, 21º y 22º del artículo 20, apartado 1, de la Ley 37/1992, del IVA.
- .- Que el adquirente sea un sujeto pasivo del IVA que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y tenga derecho a la deducción total del IVA soportado por tales adquisiciones.
- .- Que no se haya producido la renuncia a la exención por el IVA, prevista en el artículo 20, apartado 2, de la Ley 37/1992.
- .- Segunda o ulterior transmisión de una vivienda a una empresa a la que le sea de aplicación las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad al Sector Inmobiliario cuando se realice mediante permuta o como pago a cuenta de una vivienda de nueva construcción, adquirida en el mismo acto por el transmitente y el sujeto pasivo incorpore el inmueble adquirido a su activo circulante.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda habitual de las familias numerosas	3%
Tipo reducido para la transmisión de viviendas cuando resultan aplicables exenciones en el IVA	2%
Tipo reducido para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios	2%

Bonificación

La cesión total o parcial a un tercero de los derechos sobre una vivienda de protección oficial en construcción	100%
---	------

1.3. Comunidad Autónoma de Asturias

Conforme a lo previsto en la Ley 15/2002, de 27 de diciembre, de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2003⁵⁷⁸ el tipo impositivo general en la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía será del **7 %**.

*** Vivienda habitual**

El tipo aplicable a las segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas de protección pública por el Principado de Asturias, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas, con exclusión de los de garantía será del **3%**, siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente y no hayan perdido la condición de viviendas protegidas.

*** Otras viviendas.**

Por su parte, y como ocurre en otras Comunidades Autónomas, el tipo aplicable en la transmisión de inmuebles adquiridos por un sujeto pasivo del IVA siempre que resulte aplicable alguna de las exenciones previstas en el apartado uno del artículo 20, números 20º, 21º y 22º, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, y que no se haya renunciado a la misma será del **2%**.

⁵⁷⁸ Boletín Oficial del Principado de Asturias del 31 de diciembre del 2002

Asimismo, el tipo impositivo aplicable a la segunda o ulterior transmisión de una vivienda a una empresa a la que sean de aplicación las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad al sector inmobiliario será del **3%**, siempre que el destino del inmueble sea el arrendamiento para vivienda habitual y que, dentro de los diez años siguientes a la adquisición, no se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- .- Que la vivienda no estuviera arrendada durante un período continuado de dos años.
- .- Que se realizara la transmisión de la vivienda.
- .- Que el contrato de arrendamiento se celebrara por menos de seis meses.
- .- Que el contrato de arrendamiento tuviera por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligara a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etc.
- .- Que el contrato de arrendamiento se celebrara a favor de parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los empresarios, si éstos fueran personas físicas, o de los socios, consejeros o administradores, si el arrendador fuera una persona jurídica.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas protegidas	3%
Tipo reducido para la transmisión de viviendas cuando resultan aplicables exenciones en el IVA	2%
Tipo reducido para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios	3%

1.4. Comunidad Autónoma de Baleares

Conforme a lo previsto en la Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias y Económico-Administrativas el tipo general en las Transmisiones patrimoniales onerosas en operaciones inmobiliarias es del **7%**.

*** *Vivienda habitual***

En la Comunidad Autónoma de Baleares el tipo en las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial se reduce al **1%**.

Asimismo, se aplica un tipo del **3%** en la transmisión de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente, siendo éste menor de 36 años o discapacitado con un grado de minusvalía igual o superior al 65% en la fecha de devengo, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el contribuyente haya obtenido necesariamente rendimientos netos del trabajo y/o rendimientos netos de actividades económicas sujetos al IRPF en el ejercicio más próximo al de la adquisición cuyo período de declaración haya ya concluido, sin que pueda exceder de los **18.000€** en el caso de tributación individual, o de los **30.000€** en tributación conjunta.
- Que la vivienda adquirida sea la primera habitual en territorio español y que no haya disfrutado antes de ninguna otra en plena propiedad ni en usufructo ni en cualquier otro derecho real de uso de carácter vitalicio.
- Que el valor de la vivienda adquirida, a efectos del impuesto sobre el patrimonio, no supere los **180.000€**
- Que el máximo de la superficie construida de la vivienda adquirida no supere los 120 metros cuadrados. A efectos de determinar la superficie construida, los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos que estén cubiertos, se computarán al 50% de su superficie, mientras que si estén cerrados por tres de sus cuatro orientaciones, se computarán al 100%.
- Que el contribuyente resida efectivamente en la vivienda un mínimo de tres años desde la fecha de la adquisición.

También se aplica el **3%** en la transmisión de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, con los siguientes requisitos:

- Que la familia del sujeto pasivo debe haber alcanzado la consideración legal de numerosa o, si ya lo era con anterioridad, en el plazo de los dos años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo.
- Que en los mismos plazos debe transmitirse onerosamente la anterior vivienda habitual, en caso de haberla.
- Que el valor de la vivienda adquirida, según el Impuesto sobre el Patrimonio, igual o menor a **240.000€**
- Que la superficie construida de la vivienda adquirida debe ser superior en más de un 10% a la superficie construida de la vivienda anterior. En el caso de que se tratara de la primera vivienda habitual, la superficie construida no puede superar los 150 metros cuadrados.
Respecto a este requisito insistimos en su posible inconstitucionalidad ya expuesta en el caso de una deducción análoga y con idénticos requisitos que se aplica en la Comunidad Autónoma de Aragón.
- Que el contribuyente haya obtenido necesariamente rendimientos netos del trabajo y/o rendimientos netos de actividades económicas sujetos al IRPF en el ejercicio más próximo al de la adquisición cuyo período de declaración haya ya concluido, sin que pueda exceder de los **24.000€** en el caso de tributación individual, o de los **36.000€** en tributación conjunta.
- Que el adquirente o adquirentes sea uno o los dos cónyuges con quien convivan los hijos sometidos a la patria potestad.
- Y, por último, que el contribuyente resida efectivamente en la vivienda con todos los miembros de la unidad familiar un mínimo de tres años, a menos que se produzca un aumento de los miembros que integren la familia por nacimiento o adopción y se produzca la adquisición de una nueva vivienda.

*** Otras viviendas**

Se aplica un tipo reducido del **3%** cuando se cumplan simultáneamente los requisitos de que sea aplicable algunas de las exenciones del artículo 20.1,

apartados 20, 21 y 22 de la Ley del IVA., el adquirente sea sujeto pasivo del IVA., actúe en el ejercicio de una actividad empresarial o profesional, tenga derecho a la deducción del IVA. soportado y que no se haya producido la renuncia a la exención del artículo 20.2 del IVA.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo de gravamen aplicable a las viviendas de protección oficial	1%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por menores de 36 años y discapacitados	3%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por familias numerosas	3%
Tipo reducido para la transmisión de viviendas cuando resultan aplicables exenciones en el IVA	3%
Tipo reducido para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios	3%

1.5. Comunidad Autónoma de Canarias

En la Comunidad Autónoma de Canarias, con carácter general, a la transmisión de bienes inmuebles, así como a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, se aplica el **tipo del 6,5%**⁵⁷⁹. Se trata de un tipo algo más reducido que el que utilizan el resto de los entes territoriales lo cuál, puede estar perfectamente justificado en las particulares condiciones que se dan en esta Comunidad Autónoma.

Por otro lado, se aplica un tipo reducido a determinados supuestos que se relacionan con la vivienda habitual del contribuyente, si bien sorprende- por resultar contrario a lo que ocurre con el tipo general- que la reducción aplicable al tipo impositivo lo es en menor proporción que la que suelen utilizar otras Comunidades Autónomas.

*** *Vivienda habitual***

Se establece el tipo de gravamen reducido del **4%** en la transmisión de una vivienda de protección oficial que vaya a constituir la primera vivienda habitual del contribuyente⁵⁸⁰.

Asimismo, se aplica también este mismo tipo impositivo del **4%** en la transmisión de un inmueble no clasificado de protección oficial, que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan simultáneamente:

- .- Que el contribuyente tenga la consideración de miembro de una familia numerosa.

⁵⁷⁹ Medida actualmente recogida en el Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, de la Comunidad Autónoma de Canarias, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos. (Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias de 23 de abril de 2009, ya citado).

⁵⁸⁰ Redacción dada por la Ley 6/2008, de 23 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Canarias, de medidas tributarias (vigente desde 1 de enero de 2009)

- .- Que la suma de las bases imponibles en el IRPF de los miembros de la familia numerosa no exceda de **30.000€**, incrementada en **12.000€** por cada hijo que exceda del número mínimo de hijos establecido para tener la consideración legal de numerosa. Se tomarán las bases correspondientes al último período impositivo en el que haya vencido el plazo de presentación de la declaración.
- .- Que la adquisición tenga lugar dentro de los dos años siguientes a la fecha de alcanzar la consideración legal de numerosa o, si ya lo fuere con anterioridad, en el plazo de los dos años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo.
- .- Que en el mismo plazo se venda de la anterior vivienda habitual, si la hubiere⁵⁸¹.

Como se observa, entre los requisitos exigibles por la Comunidad Autónoma de Canarias para aplicar este tipo reducido no se establece ninguno relativo al necesario incremento de la superficie de la vivienda, que otras Comunidades autónomas han fijado en el 10% lo cual, por las razones expuestas con anterioridad es mucho mas acorde a las necesidades que impone el cumplimiento de los principios constitucionales que informan el sistema tributario, y permite evitar situaciones indeseables, ya comentadas que darían al traste con la finalidad perseguida por este tipo de deducción.

También se aplica el mismo tipo de gravamen reducido del **4%** en la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente menor de 35 años de edad, no siendo de protección oficial, siempre que en este caso se cumplan simultáneamente los requisitos siguientes:

- .- Que el contribuyente tenga menos de 35 años en la fecha de adquisición.
- .- Que la suma de las bases imponibles en el IRPF de los miembros de la unidad familiar del contribuyente no exceda de **25.000€** incrementada en **6.000€** por cada persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar, excluido el mismo.

⁵⁸¹ Conforme a lo previsto en la Ley 6/2008, de 23 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Canarias, de medidas tributarias incentivadoras de la actividad económica (vigente desde el 1 de enero de 2009), ya referida.

Se tomarán las bases correspondientes al último período impositivo respecto del que haya vencido el plazo de presentación de la correspondiente declaración.

.-Que se trate de primera vivienda habitual del contribuyente.

En el caso de concurrir varios obligados tributarios en la transmisión- es decir en los supuestos de _solidaridad tributaria a que se refiere el art. 35.6 de la Ley 58/2003 General Tributaria- el tipo de gravamen reducido del **4%** se aplicará, exclusivamente, a la parte proporcional de la base liquidable que se corresponda con la adquisición efectuada por el sujeto pasivo que sea menor de 35 años.

En las adquisiciones por cónyuges casados en régimen de gananciales el tipo de gravamen reducido del **4%** se aplicará al 50% de la base liquidable cuando uno solo de los cónyuges sea menor de 35 años.

Asimismo, también se aplica el tipo reducido del **4%** en la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual y que no sea de protección oficial cuando el contribuyente tenga la consideración legal de persona con minusvalía física, psíquica o sensorial o cuando la condición de minusvalía citada concorra en alguno de los miembros de la unidad familiar del contribuyente⁵⁸², siempre que se cumplan simultáneamente los requisitos siguientes⁵⁸³:

- .- Que el contribuyente o la persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar tenga la consideración legal de minusválido con un grado de minusvalía igual o superior al 65%.
- .- Que la suma de las bases imponibles en el IRPF de los adquirentes no exceda de **40.000€** incrementada en **6.000€** por cada persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar, excluido el contribuyente. Se tomarán las bases correspondientes al último período

⁵⁸² Supuesto que introdujo la Ley 12/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2007 (Boletín Oficial de Canarias del 30 de diciembre de 2006).

⁵⁸³ La redacción de los requisitos se ha retocado por la Ley 6/2008, de 23 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Canarias, de medidas tributarias, ya mencionada (en vigor desde el 1 de enero de 2009).

impositivo respecto del que haya vencido el plazo de presentación de la declaración.

- Que antes de la compra o en los dos años siguientes a la adquisición de la vivienda se proceda a la transmisión en escritura pública de la anterior vivienda habitual, si la hubiere.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	6,5%
Tipo de gravamen aplicable a las viviendas de protección oficial	4%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por menores de 35 años y discapacitados	4%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por familias numerosas	4%

1.6. Comunidad Autónoma de Cantabria

La Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de medidas fiscales en materia de Tributos Cedidos por el Estado estableció que con carácter general, en la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, se aplica el tipo **del 7%**⁵⁸⁴.

⁵⁸⁴ Actualmente la normativa reguladora de este impuesto y del resto de los tributos cedidos se recoge en el Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado. (Boletín Oficial de Cantabria de 2 de julio de 2008).

No obstante, la Ley 6/2009, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero para 2010, ya mencionada, establece un añadido ciertamente novedoso que supone la aplicación de un tipo incrementado respecto del tipo general, buscando una mayor progresividad⁵⁸⁵ en un impuesto poco preparado para ello⁵⁸⁶.

De esta forma en la transmisión de bienes inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, se aplicará un **tipo del 8%** para el tramo del valor real del bien inmueble o derechos reales constituidos o cedidos respecto al mismo, que supere la cuantía de **300.000€**

Además en el caso de de transmisión de bienes inmuebles o en la constitución de derechos reales sobre los mismos cuya calificación urbanística conforme a la normativa aplicable sea la de plaza de garaje, salvo en el caso de los garajes anejos a la vivienda con un máximo de dos, se aplicará el tipo del **8%** para los tramos superiores a **30.000€** conforme al valor real del bien inmueble o derecho real constituido o cedido.

*** *Vivienda habitual***

Por su parte, la Ley 7/2004, de 27 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales, establece la aplicación de un tipo reducido del **5%**⁵⁸⁷ en aquellas transmisiones de viviendas, promesas u opciones de compra sobre las mismas, que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, y siempre que se reúna alguno de los siguientes requisitos:

⁵⁸⁵ Se dice así expresamente en la Exposición de motivos de la Ley Ley allanando el camino hacia la solución que apuntábamos en el texto de subida del tipo general para igualarlo al IVA a partir de julio de 2010.

⁵⁸⁶ En el sentido de que coincidimos con el profesor **R. CALVO ORTEGA** en que “es discutible la constitucionalidad de la progresividad aplicada a un impuesto no personal ni general y que por tanto no permite una contemplación de la renta, del patrimonio o del consumo global” (Cfr. **CALVO ORTEGA, R.:** **Derecho Tributario (parte general)**, 13ª Ed., cit, pág. 63).

⁵⁸⁷ El porcentaje del tipo reducido no se modifica para el 2010 si bien la Ley de Medidas Fiscales y Financieras para 2010 en su artículo 9 introduce algunas modificaciones y mejoras de redacción que ya insertamos en el texto.

- Que tengan la consideración de titular de familia numerosa, o cónyuge del mismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2003, de Protección a las familias numerosas.
- Que se trate de persona con minusvalía de grado igual o superior al 33 e inferior al 65%.

En los supuestos en los que la vivienda pase a pertenecer proindiviso a varias personas, se aplicará el tipo reducido sólo a los sujetos pasivos que reúnan el requisito y en proporción a su porcentaje de participación en la adquisición⁵⁸⁸

- Que en la fecha de adquisición del inmueble, el adquirente tenga menos de treinta años cumplidos.

Cuando la vivienda pase a pertenecer proindiviso a varias personas, se aplicará el tipo reducido sólo a los sujetos pasivos que reúnan el requisito y en proporción a su porcentaje de participación. Si es a favor de la sociedad de gananciales, reuniendo sólo uno de los cónyuges el requisito, se aplicará el tipo del **6%**.

- También se aplicará este tipo reducido del **5%** en las Transmisiones de viviendas de Protección Pública que no gocen de la exención prevista en el artículo 45 de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Finalmente, se utiliza un tipo todavía mas reducido del **4%** en aquellas transmisiones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, cuando éste sea una persona con minusvalía igual o superior al 65%.

En este caso cuando, como resultado de la adquisición de la propiedad de la vivienda, esta pase a pertenecer *pro indiviso* a varias personas, reuniendo unas el requisito previsto en este apartado, se aplicará el tipo reducido de **4%** a cada uno de los sujetos pasivos en proporción a su porcentaje de participación en la adquisición.

⁵⁸⁸ La Ley de Medidas para 2010 elimina la previsión hasta ahora vigente de que si la transmisión se realiza a favor de la sociedad de gananciales, reuniendo sólo uno de los cónyuges el requisito, se aplique el tipo del 6%.

Para terminar, debemos señalar dos cuestiones últimas que afectan a la aplicación de estos tipos reducidos y que son, por un lado, que a los efectos de su aplicación se asimilan a los cónyuges, las parejas de hecho inscritas conforme a lo establecido en la Ley 1/2005, de 16 de mayo, de parejas de hecho, de la Comunidad Autónoma de Cantabria.

Por otro lado, y de gran relevancia, que los tipos reducidos del **5** o del **4%**, según los casos, sólo serán aplicables para la adquisición de viviendas que no superen un valor real de **300.000€**. En las adquisiciones de viviendas con valor real por encima de dicha cifra, el tramo de valor real comprobado que excediese de **300.000€** tributará al tipo de gravamen que corresponda.

*** Otras viviendas**

Por su parte se aplica el tipo reducido del **4%** en aquellas transmisiones de bienes inmuebles- en este caso sin límite de valor del bien- en las que se cumplan los siguientes requisitos:

- .- Que sea aplicable a la operación alguna de las exenciones contenidas en los apartados 20, 21 y 22 del artículo 20.1 de la Ley del IVA.
- .- Que el adquirente sea sujeto pasivo del IVA, actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales, y tenga derecho a la deducción total del Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por tales adquisiciones, tal y como se dispone en el párrafo segundo del artículo 20.2 de la Ley del IVA.
- .- Que no se haya producido la renuncia a la exención prevista en el artículo 20.2 de la Ley del IVA.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo de gravamen incrementado a inmuebles por el tramo que supere 300.000e	8%
Tipo de gravamen incrementado a plazas de garaje por el tramo que supere 30.000e	8%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por familias numerosas	5%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por discapacitados (entre 33 y 65% de minusvalía)	5%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por menores de 30 años (*)	5%
Tipo reducido en las transmisiones de viviendas de Protección Pública que no gocen de la exención prevista en el artículo 45 del TR ITP AJD.	5%
Tipo reducido en las transmisiones de inmuebles que se refieran a viviendas situadas en municipios con problemas de despoblación o de alta dispersión de la población	5%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por discapacitados (> 65% de minusvalía)	4%
Tipo reducido para la transmisión de viviendas cuando resultan aplicables exenciones en el IVA	4%

(*) Si la adquisición se realizara con cargo a la sociedad de gananciales, siendo uno de los cónyuges menor de treinta años y el otro no, se aplicará el tipo del 6%.

1.7. Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha

Como recoge la Ley 9/2008, de 4 de diciembre, de Medidas en materia de Tributos Cedidos⁵⁸⁹ con carácter general, el tipo de gravamen en el impuesto para las transmisiones onerosas es **del 7%**.

No obstante, se aplica el tipo del **6%** a las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el valor real de la vivienda **no exceda de 180.000€** y que la adquisición se financie en más del 50% mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido, que reúna las condiciones establecidas en el apartado 3 del artículo 11⁵⁹⁰ de la norma mencionada, y que la adquisición de la vivienda y la concertación del préstamo hipotecario se realicen en la misma fecha y que el valor real de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca.

Asimismo, se aplicará también el tipo reducido del **6%** a la promesa u opción de compra, incluida en el contrato de arrendamiento, de la vivienda que se encuentre calificada dentro de las clases y tipos de protección pública según la normativa de Castilla-La Mancha que constituya la residencia habitual del sujeto pasivo, siempre que el sujeto pasivo tenga menos de 36 años y conste su fecha de nacimiento y que el contrato de promesa u opción de compra reúna los requisitos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria y su ocupación se haga efectiva por el sujeto pasivo en un plazo no superior un mes desde la fecha de celebración del contrato⁵⁹¹.

⁵⁸⁹ Boletín Oficial de Castilla La Mancha del 17 de diciembre de 2008.

⁵⁹⁰ Señala dicho apartado que Art. 11. “3. *Se aplicará el tipo del 0,5% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten los préstamos hipotecarios que, ajustándose a la finalidad y a las circunstancias señaladas en el apartado anterior y en el apartado 2 del artículo 10, sean concertados con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y su importe no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida*”.

⁵⁹¹ La última redacción de este beneficio se encuentra en el artículo 10 de la Ley 9/2008, ya citada.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de la primera vivienda habitual que no exceda de 180.000 adquirida al menos al 50% mediante préstamo hipotecario	6%
Tipo reducido en la promesa u opción de compra de viviendas de protección oficial por menores de 36 años	6%

1.8. Comunidad Autónoma de Castilla y León

Conforme a lo previsto en el Decreto Legislativo 1/2008 de 25 de septiembre, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de Tributos Cedidos por el Estado⁵⁹² con carácter general, en la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, se aplica el **tipo del 7%**⁵⁹³.

*** Vivienda habitual**

Se establece un tipo reducido del **4%** en las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual cuando el adquirente sea titular de una familia numerosa, siempre que en el supuesto de ser titulares de una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición de la nueva y la

⁵⁹² Boletín Oficial de Castilla y León del 1 de octubre de 2008.

⁵⁹³ Vid. artículo 28.

suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no supere los **37.800€**, más **6.000€** adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa.

En su redacción original, esta bonificación coincidía con las que ya hemos visto en otras Comunidades Autónomas, de forma que exigía el requisito de incremento del 10% de la superficie de la nueva vivienda; no obstante, esta exigencia, que genera los problemas apuntados con anterioridad, se sometió a revisión por la Ley 15/2006, de 28 de diciembre, de Medidas Financieras, desapareciendo ya en el ejercicio 2007.

Se aplica también un tipo reducido del **4%** en las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual cuando el adquirente o cualquiera de los miembros de su unidad familiar sea minusválido de grado igual o superior al 65%, con los siguientes requisitos y en el supuesto de tener ya una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición de la nueva y la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del IRPF de la unidad familiar no superen **31.500€**

Resulta también de aplicación un tipo reducido del **4%** en las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual cuando todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto siempre que se cumplan, simultáneamente, que se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes y que la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no superen **31.500€**

Por último, se aplica el mismo tipo reducido **del 4%** en las transmisiones de viviendas protegidas o de protección oficial, que vayan a constituir la vivienda habitual siempre que se trate de la **primera vivienda** de todos los adquirentes

Asimismo, se aplicará **el tipo del 0,01%**, cuando además de tratarse de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes, el inmueble que vaya a constituir la

residencia habitual esté situado en un municipio de Castilla y León,⁵⁹⁴ quedando excluidos los municipios que excedan de 10.000 habitantes, o que tengan más de 3.000 habitantes y disten menos de 30 km. de la capital de la provincia⁵⁹⁵, medida que obviamente pretende ofrecer soluciones a los problemas de despoblación a los que se enfrenta esta enorme Región, potenciando la adquisición de vivienda habitual en el entorno rural.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo reducido en la adquisición de familias numerosas	4%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por menores de 36 años	4%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por discapacitados (igual o < del 65%)	4%
Tipo de gravamen aplicable a las viviendas de protección oficial	4%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas en núcleos rurales	0.01%

⁵⁹⁴ Ley 9/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Financieras (Boletín Oficial de Castilla y León del 28 de diciembre de 2007).

⁵⁹⁵ Se desarrolla en la Orden HAC/2252/2008, de 30 de diciembre.

1.9. Comunidad Autónoma de Cataluña

La Ley 4/2000, de 26 de mayo, de medidas fiscales y administrativas⁵⁹⁶ fija el tipo general de gravamen aplicable en la transmisión de bienes inmuebles, así como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía en el **7%**.

***Vivienda habitual**

Se fija un tipo de gravamen reducido del **5%** en la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, reconocida legalmente siempre que la suma de las bases imponibles totales, menos los mínimos personales y familiares en el IRPF de los miembros de la familia numerosa no exceda de **30.000€**. Esta cantidad se incrementará en **12.000€** por cada hijo que exceda del mínimo para que una familia tenga la condición legal de numerosa⁵⁹⁷.

Resulta de aplicación el tipo de gravamen reducido del **5%** a la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual del contribuyente que tenga la consideración legal de persona con disminución física, psíquica o sensorial (considerándose personas con disminución las de minusvalidez en grado igual o superior al 65%) y aplicándose incluso cuando la invalidez mencionada concorra en alguno de los miembros de la unidad familiar del contribuyente. La suma de las bases imponibles totales, menos los mínimos personales y familiares, correspondientes a los miembros de la unidad familiar no debe exceder tampoco en este caso de **30.000€**

Por último, se aplica también el **5%** a la transmisión de un inmueble que deba constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, si en la fecha de devengo del impuesto éste tiene treinta y dos años o menos, y la base imponible total, menos el

⁵⁹⁶ Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña del 29 de mayo de 2000.

⁵⁹⁷ En vigor desde el 7 de julio de 2007 por modificación de la Ley 5/2007, de 4 de julio, de medidas fiscales y financieras.

mínimo personal y familiar en su última declaración del IRPF no exceda de los **30.000€**

Es importante insistir, como ya hemos hecho respecto a otras figuras tributarias, que el concepto de vivienda habitual en esta Comunidad Autónoma, comprende un trastero y dos plazas de garaje, aunque no se hayan adquirido de manera simultánea y en una unidad de acto, si están situadas en el mismo edificio o complejo urbanístico.

*** Otras viviendas**

Conforme a lo previsto en la Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas la Comunidad Autónoma de Cataluña, en vez de utilizar el mecanismo de los tipos reducidos, ha optado por utilizar una **bonificación del 70%** sobre la cuota en la transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario cuando incorpore esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla dentro del plazo de tres años desde su adquisición a un particular para su uso como vivienda o a otra empresa del mismo tipo y su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.

La aplicación de esta bonificación es provisional, por lo que solamente hay que hacer constar en la escritura pública que la adquisición de la finca se efectúa con el fin de venderla a un particular para su uso como vivienda. En cualquier caso y para la elevación a definitiva, el sujeto pasivo debe justificar la venta posterior de la totalidad de la vivienda y sus anexos a una empresa que cumpla los mismos requisitos o a una persona física para cubrir sus necesidades de alojamiento, en el plazo de cinco años a contar desde la adquisición.⁵⁹⁸

⁵⁹⁸ Esta previsión se modifica por la Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, de medidas fiscales y financieras.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general	7%
Tipo reducido en la adquisición de familias numerosas	5%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por discapacitados (igual o < del 65%)	5%
Tipo reducido en la adquisición de viviendas por menores de 32 años o menos	5%

Bonificación

Transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan general de contabilidad del sector inmobiliario	70%
--	-----

1.10. Comunidad Autónoma de Extremadura

El Decreto Legislativo 1/2006, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, ya citado, establece que el tipo impositivo aplicable con carácter general en la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía es del **7%**.

*** Vivienda habitual**

Se establece en la misma norma un tipo reducido del **3%** para las transmisiones de viviendas calificadas de Protección Oficial con precio máximo legal que vayan a constituir vivienda habitual del adquirente.

Para las transmisiones de inmuebles que no tengan la consideración de Viviendas de Protección Oficial, de precio máximo legal, que vayan a constituir vivienda habitual del sujeto pasivo, se establece un tipo reducido **del 6%** si el valor real de la vivienda no supere los **122.606,47€** y la suma de las bases imponibles general y del ahorro del IRPF del adquirente no sea superior a **19.000€** en tributación individual o **24.000€** en caso de tributación conjunta y siempre que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no excedan de **30.000€ anuales**, incrementados en **3.000€** por cada hijo que conviva con el adquirente.

A los efectos de computar los rendimientos correspondientes, se equipara el tratamiento fiscal de los cónyuges con el de las parejas de hecho inscritas en el Registro a que se refiere el artículo 4 de la Ley 5/2003, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Es importante resaltar que, a su vez, se establece una bonificación del **20%** de la cuota para la adquisición de vivienda habitual en los supuestos ya mencionados en los que sea aplicable el tipo del **6%**, siempre que el contribuyente tenga en la fecha del devengo del impuesto menos de 35 años (el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o un miembro de la pareja de hecho en el caso de adquisición por matrimonio), que vaya a constituir vivienda habitual de una familia numerosa, o que el contribuyente padezca una discapacidad física, psíquica o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%. Con el mismo requisito en el caso de adquisición por matrimonio que el supuesto de los jóvenes.

En definitiva, el legislador autonómico en este caso, en vez de utilizar el mecanismo del tipo reducido para establecer el correspondiente beneficio fiscal, opta por el uso de otro tipo de figura, como la bonificación en la cuota, con la finalidad idéntica de proteger a los colectivos más desfavorecidos.

*** Otras viviendas**

En la transmisión de inmuebles adquiridos por un sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido se fija el **3%** siempre que resulte aplicable alguna de las exenciones previstas en el apartado Uno del artículo 20, números 20º, 21º y 22º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, y que no se haya renunciado a la misma.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo de gravamen aplicable a las viviendas de protección oficial	3%
Tipo de gravamen aplicable a viviendas de precio máximo legal	6%
Tipo reducido para la transmisión de viviendas cuando resultan aplicables exenciones en el IVA	3%

Bonificación

Aplicable a la transmisión de viviendas de precio máximo legal, por familias numerosas, menores de 35, y discapacitados (igual o > 65%)	20%
---	-----

1.11. Comunidad Autónoma de Galicia

La Ley 2/1998, de 8 de abril, de medidas tributarias, de régimen presupuestario, función pública, patrimonio, organización y gestión⁵⁹⁹ estableció el tipo impositivo general aplicable a la transmisión de inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles, salvo los derechos reales de garantía en el **7%**.

*** *Vivienda habitual***

La Ley 14/2006, de 28 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Galicia, de Presupuestos Generales para el año 2007⁶⁰⁰ fija el tipo aplicable a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente cuando éste sea una persona minusválida física, psíquica o sensorial con un grado igual o superior al 65% en el **4%**.

En caso de que la vivienda sea adquirida por varias personas, el tipo se aplicará exclusivamente a la parte proporcional que corresponda al contribuyente minusválido.

Recientísimamente se ha aprobado la Ley 4/2009, de 20 de octubre de Medidas Tributarias relativas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para Fomento del Acceso a la Vivienda⁶⁰¹ que entiende la fiscalidad como un instrumento eficaz para el logro de este objetivo mediante la reducción de los tipos de gravamen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para las familias numerosas y los menores de 36 años. Con ello se pretende reducir la carga impositiva de los colectivos mas

⁵⁹⁹ Diario Oficial de Galicia del 9 de abril de 1998.

⁶⁰⁰ Diario Oficial de Galicia del 29 de diciembre de 2006.

⁶⁰¹ Diario Oficial de Galicia de 28 de octubre de 2009.

desfavorecidos poniendo a disposición de estos colectivos recursos con el fin de facilitar su acceso a la vivienda y al mismo tiempo servir de estímulo para la reactivación del sector inmobiliario.

De esta forma, se establece un tipo bonificado del **4%** en las transmisiones de la vivienda habitual que afecten a las familias numerosas- cuando la suma del patrimonio de todos los miembros de la familia no supere la cifra de **400.000€**, más **50.000€** adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa- y a los menores de 36 años, - en este caso cuando la suma del patrimonio de todos los miembros de la unidad familiar no supere la cifra de **250.000€**, más **30.000€** adicionales por cada miembro de la unidad familiar que exceda del primero. Este tipo bonificado se aplicará a las transmisiones efectuadas desde el 1 de julio de 2009.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por discapacitados (igual o > del 65%)	4%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por menores de 36 años	4%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por familias numerosas(*)	4%

(*) Sujeto al límite de que el patrimonio de todos los miembros de la familia no supere la cifra de **400.000€**, más 50.000€ en las familias numerosas y de **250.000€**, más 30.000€ adicionales en el caso de los menores.

1.12. Comunidad Autónoma de La Rioja

Se fija con carácter general el tipo del **7%** en las transmisiones de bienes inmuebles, así como en la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

El mismo tipo del **7%** se aplica en el otorgamiento de concesiones administrativas, y en las transmisiones y constituciones de derechos sobre las mismas, así como en los actos y negocios administrativos equiparados a ellas, siempre que sean calificables como inmuebles y que se generen en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Rioja⁶⁰².

*** Vivienda habitual**

Se aplica un tipo reducido del **5%** con carácter general en el supuesto de adquisiciones de bienes inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual de una familia numerosa, y aún mas reducido, del **3%**, siempre que se cumplan los siguientes requisitos⁶⁰³:

- Que la adquisición tenga lugar dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la consideración legal de familia numerosa o si ya lo fuere con anterioridad, en el plazo de los cinco años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo.
- Que en el mismo plazo se proceda a la venta de la anterior vivienda habitual, si la hubiere.
- Que la superficie útil sea superior en más de un **10%** a la de la anterior vivienda, si la hubiere.
- Y que la suma de las bases imponibles en el IRPF de todas las personas que vayan a habitar la vivienda, no exceda de **30.600€**

⁶⁰² Vid. artículos 14 a 17 de la Ley 5/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2009 (Boletín Oficial de La Rioja de 29 de diciembre de 2008).

⁶⁰³ Se actualiza esta norma en los artículos 15 y 16 del actual proyecto de Ley de Medidas Fiscales y Administrativas para 2010 (Boletín Oficial del Parlamento de la Rioja, núm. 84, de 23 de octubre de 2009).

Asimismo se fija también el tipo del **5%** en las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de jóvenes, menores de 36 años en la fecha de la adquisición. En los casos de solidaridad tributaria, el tipo se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable que se corresponda con la adquisición efectuada por el sujeto pasivo menor de 36 años. En las adquisiciones por cónyuges en régimen de gananciales, el tipo se aplicará al **50%** de la base liquidable cuando uno sólo de los cónyuges sea menor de 36 años.

Se contempla también del tipo del **5%** en las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de personas que tengan la consideración legal de minusválidos, en grado igual o superior al **33%**. En los casos de solidaridad tributaria, al igual que en el supuesto anterior, el tipo se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable que se corresponda con la adquisición efectuada por el sujeto pasivo que tenga la consideración legal de minusválido. En las adquisiciones por cónyuges en régimen de gananciales, el tipo se aplicará al **50%** de la base liquidable cuando uno sólo de los cónyuges tenga la consideración legal de minusválido.

Por último, se contempla un tipo reducido del **5%** en las transmisiones de viviendas de protección oficial, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas, exceptuados los derechos reales de garantía que tributarán al tipo previsto en la normativa estatal, siempre que constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente o cesionario.

*** Otras viviendas**

Se establece el tipo del **2%** en aquellas transmisiones de inmuebles en las que se cumpla, simultáneamente, que sea aplicable a la operación alguna de las exenciones de los apartados 20, 21 y 22 del artículo 20 Uno de la Ley del IVA, que el adquirente sea sujeto pasivo del IVA, actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y tenga derecho a la deducción total del IVA soportado por tales adquisiciones y que no se haya producido la renuncia a la exención del artículo 20 Dos de la Ley del IVA.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por discapacitados (igual o > del 65%)	5%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por familias numerosas	5%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por familias numerosas(*)	3%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por menores de 36 años	5%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas de protección oficial	5%
Tipo reducido para la transmisión de viviendas cuando resultan aplicables exenciones en el IVA	2%

(*) Con determinados requisitos

1.13. Comunidad Autónoma de Madrid

En la Comunidad de Madrid, el tipo impositivo aplicable con carácter general a la transmisión de inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía es del **7%**⁶⁰⁴.

*** *Vivienda habitual***

Desde 2005, el tipo impositivo reducido aplicable a la transmisión de inmuebles en la que se adquiriera la propiedad de viviendas ubicadas dentro del Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid, incluidos los anejos y garajes que se transmitan conjuntamente será del **4%** siempre que se cumplan simultáneamente que la superficie construida sea inferior a 90 m², que la antigüedad mínima sea de 60 años, que vaya a constituir la vivienda habitual de los adquirentes durante al menos cuatro años y que no haya sido objeto de rehabilitación subvencionada con fondos públicos en los quince años anteriores⁶⁰⁵.

Asimismo se aplica idéntico- tipo reducido del **4%** a la transmisión de inmuebles destinados a vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que el sujeto pasivo sea titular de una familia numerosa y que, si la anterior vivienda habitual fuera propiedad de alguno de los titulares de la familia numerosa, se venda en el plazo de dos años anteriores o posteriores a la adquisición de la nueva, salvo cuando se adquiriera un inmueble contiguo a la vivienda habitual para unirlo a ésta, formando una única vivienda de mayor superficie. A tales efectos tiene la consideración de familia numerosa aquella que defina como tal la Ley 40/2003, de Protección a las Familias Numerosas⁶⁰⁶.

⁶⁰⁴ Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Madrid, de Medidas Fiscales y Administrativas (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid del 28 de diciembre de 2007).

⁶⁰⁵ Vid. artículo 4 de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

⁶⁰⁶ Idem.

*** Otras viviendas**

De forma reciente, la Ley 10/2009, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas que entrará en vigor en el ejercicio 2010 contempla la aplicación de un tipo impositivo reducido del **2%** a la transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del sector Inmobiliario, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- .- Que incorpore esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla.
- .- Que su actividad principal sea la construcción de edificios, promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.
- .- Que la transmisión se formalice en documento público en el que se haga constar que la adquisición del inmueble se efectúa con la finalidad de venderlo.
- .- Que la venta posterior esté sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.
- .- Que la totalidad de la vivienda y sus anexos se venda posteriormente dentro del plazo de tres años desde su adquisición.

Para concluir debemos señalar que quedan expresamente excluidas de la aplicación de este tipo reducido las adjudicaciones de inmuebles en subasta judicial y las transmisiones de valores que incurran en los supuestos a que se refiere el artículo 17.2 del texto refundido de la Ley del impuesto, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo de gravamen aplicable a viviendas ubicadas dentro del Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid	4%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por familias numerosas	4%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario	2%

1.14. Comunidad Autónoma de Murcia

La transmisión de inmuebles que radiquen en la Región de Murcia, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los de garantía, tributan al tipo del **7%**, con las excepciones⁶⁰⁷ que mencionaremos seguidamente.

*** *Vivienda habitual***

Desde el ejercicio 2008 hasta la fecha⁶⁰⁸ se aplica un tipo de gravamen a la adquisición de inmuebles que radiquen en la Región de Murcia por parte de sujetos

⁶⁰⁷ Ley 11/1998, de 28 de diciembre, de Medidas Financieras, Administrativas y de Función Pública Regional (Boletín .Oficial de la .Región de Murcia de 31 de diciembre de 1998.

⁶⁰⁸ Cfr. que se mantiene idéntico tipo de gravamen en el artículo 4 uno de la Ley 13/2009, de 23 de diciembre de Medidas Tributarias y Administrativas para 2010, ya mencionado.

pasivos que tengan la consideración legal de familia numerosa del **4%**, y a partir del 2010 del **3%**⁶⁰⁹ siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones⁶¹⁰:

- .- Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual de la familia. Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- .- Que se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el destino de ese inmueble a vivienda habitual.
- .- Que la suma de la base imponible general menos el mínimo personal y familiar de todas las personas que vayan a habitar la vivienda sea inferior a **44.000€** límite que se incrementará en **6.000€** por cada hijo que exceda del mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

Asimismo, y desde la misma fecha, se aplica idéntico tipo reducido del **4%**, y a partir de 2010 del **3%**⁶¹¹ a la adquisición de inmuebles que radiquen en la Región de Murcia por parte de sujetos pasivos de edad inferior o igual a 35 años cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- .-Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo. Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del IRPF.
- .- Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a **26.620€**, siempre que la base imponible del ahorro no supere los **1.800€**⁶¹².

⁶⁰⁹ Artículo 4 uno de Ley de Medidas Tributarias y Administrativas para 2010, ya mencionada-

⁶¹⁰ Medida introducida por la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios, año 2008.

⁶¹¹ Artículo 4.2 de la Ley 13/2009, ya mencionada.

⁶¹² A partir de 2010, y conforme prevé la Ley de Medidas que esas cuantías asciendan, respectivamente a 26.620€, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800€.

- Que el valor real de la vivienda no supere los **150.000€**

*** Otras viviendas**

A la transmisión de viviendas de protección oficial de régimen especial, así como constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre las mismas, salvo los de garantía, se les aplica el tipo reducido mencionado del **4%**.

Asimismo resulta aplicable un tipo reducido del **2%** a la segunda o ulteriores transmisiones de una vivienda y sus anexos a una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario, siempre que concurren los siguientes requisitos⁶¹³:

- Que esta adquisición constituya parte del pago de una vivienda de nueva construcción vendida por la persona que ejerce la citada actividad empresarial⁶¹⁴.
- Que el adquirente incorpore este inmueble a su activo circulante.
- Que el adquirente justifique la venta posterior del inmueble dentro del plazo de dos años después de su adquisición, con entrega de la posesión del mismo.

Por último, tributarán al **tipo del 3%** las transmisiones de bienes inmuebles a las que les sea aplicable a la operación alguna de las exenciones contenidas en el artículo 20.1, apartados 20, 21 y 22, de la Ley 37/1992, del IVA, el adquirente sea sujeto pasivo del IVA, actúe en el ejercicio de una actividad empresarial o profesional y tenga derecho a la deducción del IVA soportado por tales

⁶¹³ Ley 9/1999, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Modificación de Diversas Leyes Regionales en materia de Tasas, Puertos, Educación, Juego y Apuestas y Construcción y Explotación de Infraestructuras (Boletín Oficial de la Región de Murcia del 31 de diciembre de 1999).

⁶¹⁴ Se entiende por vivienda nueva aquella cuya adquisición represente la primera transmisión de la misma con posterioridad a la declaración de obra nueva, siempre que no hayan transcurrido más de 3 años desde ésta.

adquisiciones, tal y como se dispone en el artículo 20.2 de la Ley 37/1992, del IVA y no se haya producido la renuncia a la exención prevista en el artículo 20.2 de la citada Ley.⁶¹⁵:

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo de gravamen aplicable a viviendas de familias numerosas (*)	4%
Tipo de gravamen aplicable a menores de 35 años(*)	4%
Tipo de gravamen aplicable a viviendas de protección oficial	4%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario	2%
Tipo reducido para la transmisión de viviendas cuando resultan aplicables exenciones en el IVA	3%

(*) Desciende al 3% a partir de enero de 2010.

⁶¹⁵ Ley 15/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias en Materia de Tributos Cedidos y Tasas Regionales.

1.15. Comunidad Autónoma de Valencia.

Conforme a lo previsto en la Ley 11/2000, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana⁶¹⁶ la transmisión de inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales, salvo los de garantía, tributan al tipo general del **7%**.

*** *Vivienda habitual.***

La transmisión de viviendas de protección oficial de régimen especial, así como la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las mismas, salvo los derechos reales de garantía tributan al tipo reducido del **4%**, siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente o cesionario.

Asimismo la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa tributa también al tipo reducido del **4%**, siempre que se cumplan los siguientes requisitos⁶¹⁷:

- Que la adquisición dentro de los dos años siguientes a la fecha en que se considere legalmente familia numerosa o, si ya lo fuere con anterioridad, en el plazo de los dos años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo.
- Que dentro del mismo plazo se proceda a la venta de la anterior vivienda habitual. Este requisito no será de aplicación cuando la vivienda adquirida sea la primera vivienda habitual.
- Que la superficie útil de la vivienda adquirida superior en más del 10% a la de la anterior. Este requisito no será de aplicación cuando la vivienda adquirida sea la primera vivienda habitual y debemos oponer al mismo las objeciones que ya hemos evidenciado en otras Comunidades Autónomas.

⁶¹⁶ Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 29 de diciembre de 2000.

⁶¹⁷ Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana

- Que la suma de la base liquidable del IRPF del sujeto pasivo, su cónyuge, los descendientes y los ascendientes que convivan con ellos, así como de las demás personas que vayan a habitar en la vivienda, correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha del devengo, no exceda de **44.955€⁶¹⁸**.

Por último, y desde el ejercicio 2008, las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de un discapacitado físico o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, o psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33% tributarán también al tipo reducido del **4%**, eso si, únicamente por la parte del bien que aquél adquiera. A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual contemplado en la normativa estatal reguladora del IRPF.

Asimismo, y conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 14/2007 de 26 de diciembre de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat Valenciana se establece una bonificación en la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado que afecta a la adquisición de la vivienda habitual por no residentes en España con anterioridad al 1 de enero de 2008, que hubieran adquirido su residencia habitual en la Comunidad Valenciana con motivo de la celebración de la XXXIII Edición de la Copa del América, y que tengan la condición de miembros de las entidades que ostenten los derechos de explotación, organización y dirección de la citada Edición de la Copa del América o de las entidades que constituyan los equipos participantes, se podrá aplicar una bonificación del **99,99%** de la cuota derivada de la aplicación de las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La condición de miembro de las entidades señaladas deberá acreditarse mediante la certificación que, a tal efecto, expida el Consorcio Valencia 2009.

⁶¹⁸ Cuantía actualizada por la Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat Valenciana

Igualmente, a los efectos de lo dispuesto en dichos puntos, se estará al concepto de vivienda habitual previsto en la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Tipo de gravamen aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por familias numerosas	4%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por discapacitados	4%

Bonificación

Adquisición de la vivienda habitual los sujetos pasivos del impuesto, no residentes en España con anterioridad al 1 de enero de 2004, que hubieran adquirido su residencia habitual en la Comunidad Valenciana con motivo de la celebración de la XXXII Edición de la Copa del América,	99,99%
---	--------

2. Medidas que afectan a Actos Jurídicos Documentados

En relación con la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, que grava entre otros documentos las escrituras notariales, como ha ocurrido en el caso de las Transmisiones Patrimoniales Onerosas, las Comunidades Autónomas han incrementado la cuota gradual de la normativa estatal aplicable por defecto del 0,5% al **1%**, con la salvedad de Canarias que utiliza un tipo menor del **0,75%** justificado por sus especiales condiciones derivadas de la insularidad.

Además de este tipo general la mayoría de las Comunidades Autónomas en ejercicio de sus competencias normativas reconocidas en el caso de este impuesto, han venido aprobando beneficios fiscales que afectan fundamentalmente a los documentos notariales vinculados a la transmisión de viviendas. Estos beneficios fiscales han tomado forma de tipos reducidos o de bonificaciones que, como en el caso del anterior hecho imponible, pretenden, bien beneficiar a determinados colectivos o bien favorecer la transmisión de viviendas protegidas e incluso de viviendas nuevas, como mecanismos incentivadores a la adquisición de este tipo de inmuebles.

Por último, en relación con las operaciones inmobiliarias en las que el vendedor de una edificación renuncia a la exención del IVA prevista para las segundas y posteriores entregas de este tipo de bien (artículos 20.Uno.22º y 20.Dos de la Ley del IVA), en la mayoría de las Comunidades Autónomas se utiliza un tipo incrementado de gravamen que, obviamente, pretende desincentivar al contribuyente a la aplicación de la renuncia a la exención⁶¹⁹ en cuanto que, como en dicho caso se aplica el ITP, les interesa porque tienen la recaudación del impuesto totalmente cedida.

⁶¹⁹ Sobre este tema remitimos al reciente trabajo de **SÁNCHEZ GALLARDO, F. J.:** **Imposición indirecta del sector inmobiliario: situación actual y perspectivas.** Editorial Bosch, 2009.

2.1. Comunidad Autónoma de Andalucía

El artículo 26 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, ya mencionado, establece que las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles al tipo de gravamen del **1%**.

No obstante, el artículo 25 de la misma norma, bajo el atractivo título de “*tipo impositivo reducido para promover una política social de vivienda*” establece que se aplicará el tipo de gravamen reducido del **0,3%** en las siguientes operaciones:

- A la adquisición de viviendas y constitución de préstamos hipotecarios efectuados por beneficiarios de ayudas económicas percibidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la adquisición de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida de conformidad con su normativa propia.
- A la adquisición de viviendas que se destinen a vivienda habitual y **no superen los 130.000€** y a la constitución de préstamos hipotecarios con igual destino y límite efectuados por sujetos pasivos menores de 35 años, o tengan un grado de minusvalía igual o superior al 33%.⁶²⁰

Asimismo, y con vigencia exclusiva para hechos imponible devengados hasta el 31 de diciembre de 2009, la Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de Medidas Tributarias y Financieras de Impulso a la Actividad Económica de Andalucía, y de Agilización de Procedimientos Administrativos, ya mencionada, ha introducido una deducción en la cuota para promover el acceso a la **vivienda nueva**, como clara medida de empuje a la reactivación del mercado inmobiliario⁶²¹, de forma que se

⁶²⁰ En los supuestos de adquisición de viviendas por matrimonios o por parejas de hecho inscritas en el Registro correspondiente, el requisito de la edad o de discapacidad deberá cumplirlo, al menos, uno de los miembros.

⁶²¹ Finalidad de la deducción clarísima que, sin embargo, no aparece expresamente recogida en la Exposición de Motivos de la Ley que señala que “*por lo que respecta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y con la finalidad promover el acceso a la vivienda nueva, se establece una deducción del 100 % en la cuota gradual en la modalidad de*

aplicará una deducción del **100%** en la cuota gradual de documentos notariales de las siguientes operaciones:

- .- Adquisición de vivienda por beneficiarios de ayudas económicas de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la adquisición de la vivienda habitual que tenga la consideración de protegida de conformidad con su normativa propia.
- .- Adquisición de la vivienda habitual por menores de 35 años o quienes tengan la consideración de persona con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33%, de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, siempre que el valor real de la vivienda, en ambos casos, **no sea superior a 180.000€**
- .- Constitución de préstamos hipotecarios por menores de 35 años o quienes tengan la consideración de persona con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33%, de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, siempre que concurren los siguientes requisitos:
 - .-Que el préstamo hipotecario se constituya para financiar la adquisición de la vivienda habitual, de valor real **no superior a 180.000€**
 - .-Que la adquisición de la vivienda quede sujeta a la cuota gradual del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
 - .- Que el importe del principal del préstamo hipotecario **no sea superior a 180.000€**

Actos Jurídicos Documentados para la adquisición de vivienda habitual y constitución de préstamos hipotecarios, a favor de beneficiarios de ayudas de la Comunidad Autónoma para la adquisición de vivienda, jóvenes menores de 35 años y personas con discapacidad”.

No obstante, ello resulta mas que obvio en cuanto que esta Ley deriva de un Decreto-Ley, en el que se adoptan una serie de medidas de carácter fiscal y financiero, que encuentran su justificación en la necesidad de contribuir a impulsar la actividad económica para paliar los efectos de la actual situación de desaceleración que atraviesa la economía, y en particular, el sector inmobiliario.

Tipo de gravamen en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general para los documentos notariales.	1%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida.	0,3%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda habitual, cuyo valor no supere 130.000€, por jóvenes menores de 35 años o personas con discapacidad, por tener un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33%.	0,3%
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA.	2%

Deducciones en la cuota de Actos Jurídicos Documentados aplicables a operaciones que se realicen entre el 12/12/2008 y el 31/12/2009

Adquisición de vivienda protegida de nueva construcción , por beneficiarios de ayudas económicas de la Comunidad Autónoma para tal fin.	100%
Adquisición de vivienda protegida de nueva construcción por: <ul style="list-style-type: none"> • menores de 35 años • discapacitados Cuando el valor real de la vivienda sea igual o inferior a 180.000€	100%
Constitución de préstamo hipotecario para financiar la adquisición de vivienda protegida de nueva construcción, por beneficiarios de ayudas económicas de la Comunidad Autónoma para tal fin.	100%
Constitución de préstamo hipotecario para financiar la adquisición de	

<p>vivienda protegida de nueva construcción por:</p> <ul style="list-style-type: none">• menores de 35 años• discapacitados <p>Cuando el valor real de la vivienda y el valor del principal del préstamo sean igual o inferior a 180.000€</p>	<p>100%</p>
---	-------------

2.2. Comunidad Autónoma de Aragón

El tipo impositivo general aplicable en las primeras copias de escrituras y actas notariales es del **1%**.

* *Vivienda habitual*

Se aplica un tipo reducido del **0,3%** a las primeras copias de escrituras que documenten las transmisiones de bienes inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa será del **0,3%**, siempre que se cumplan los requisitos necesarios para aplicar la deducción en transmisiones patrimoniales.

Además y conforme a lo previsto en la Ley de la Comunidad Autónoma de Aragón 11/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias⁶²² se establece un tipo reducido del **0,5%** en las primeras copias de escrituras otorgadas para formalizar la constitución de préstamos hipotecarios cuyo objeto sea la financiación de actuaciones protegidas de rehabilitación⁶²³.

El último beneficio aplicable toma forma de bonificación del **100%** de la cuota tributaria en las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de

⁶²² Boletín Oficial de Aragón del 30 de diciembre de 2008.

⁶²³ El concepto de actuaciones protegidas de rehabilitación es el establecido en el Capítulo II, Título III, del Decreto 225/2005, de 2 de noviembre, del Gobierno de Aragón, regulador del plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2005-2009.

los préstamos hipotecarios, medida que, en el Proyecto de Ley de Medidas Tributarias y Administrativas para 2010⁶²⁴ se amplía a los créditos hipotecarios para lograr cierta neutralidad impositiva que no privilegie una fuente de financiación frente a otra⁶²⁵.

*** Otras viviendas**

Se aplica un tipo incrementado del **1,5%** aplicable en las primeras copias de escrituras que documenten transmisiones de inmuebles en las que se haya procedido a renunciar a la exención en el IVA, según lo dispuesto en el art. 20, apartado 2, de la Ley 37/1992 del IVA.

⁶²⁴ Boletín Oficial de las Cortes de Aragón, núm. 176, de 13 de noviembre de 2009.

⁶²⁵ En el artículo 1 del Proyecto de Ley mencionado. Se modifica el artículo 122-6 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de Tributos Cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, con la siguiente redacción:

“Artículo 122-6.- Bonificación de la cuota tributaria en determinadas operaciones de modificación de préstamos y créditos hipotecarios.

1. Las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios a que se refiere el apartado IV) del punto 2 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, tendrán una bonificación del 100 % de la cuota tributaria del subconcepto “Documentos Notariales” prevista en el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

2. La documentación de los créditos hipotecarios tendrá también la citada bonificación en los mismos supuestos contemplados en el apartado anterior”.

Tipo de gravamen en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general para los documentos notariales.	1%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda habitual de familia numerosa	0,3%
Tipo reducido las primeras copias de escrituras otorgadas para formalizar la constitución de préstamos hipotecarios cuyo objeto sea la financiación de actuaciones protegidas de rehabilitación	0,5%
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA.	1,5%

Bonificaciones

Bonificación para las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios	100%
Bonificación para las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios	100%
Bonificación para las primeras copias de escrituras que documenten <i>los créditos hipotecarios</i>	100%

2.3. Comunidad Autónoma de Asturias

La Ley 15/2002, de 27 de diciembre, de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2003 establece un tipo impositivo general aplicable en las primeras copias de escrituras y actas notariales sujetas como documentos notariales del **1 %**.

*** Vivienda habitual**

No obstante, a las escrituras y actas notariales en la adquisición de viviendas y constitución de préstamos hipotecarios efectuados por beneficiarios de ayudas económicas percibidas de la Administración del Estado y de la Administración del Principado de Asturias para la adquisición de vivienda habitual de protección pública que no goce de la exención prevista en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados les resulta aplicable un tipo de gravamen del **0,3 %**.

*** Otras viviendas**

Se gravarán al **1,5%** las escrituras que documenten transmisiones en las que se produzca la renuncia expresa de la exención del IVA. prevista en el apartado dos del artículo 20 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre.

Asimismo, se aplicará el tipo del **0,3%** en las escrituras y actas notariales en las que se documente la segunda o ulterior transmisión de una vivienda a una empresa a la que sean de aplicación las Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad al Sector Inmobiliario, siempre que el destino del inmueble sea el arrendamiento y que, dentro de los diez años siguientes a la adquisición, no se produzca cualquiera de las circunstancias que determina la norma.⁶²⁶

⁶²⁶ Y que son conforme al artículo 9 cinco de la Ley 6/2008, de 30 de diciembre, de Medidas para 2009, ya citada:

1. *Que la vivienda no estuviera arrendada durante un periodo continuado de dos años.*
2. *Que se realizara la transmisión de la vivienda.*
3. *Que el contrato de arrendamiento se celebrara por menos de seis meses.*
4. *Que el contrato de arrendamiento tuviera por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligara a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria*

Tipo de gravamen en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general para los documentos notariales.	1%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda protegida	0,3%
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA.	1,5%
Tipo reducido para las escrituras que documenten la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios	0,3%

2.4. Comunidad Autónoma de Baleares

Con carácter general, el tipo de gravamen aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable y contengan actos o contratos inscribibles en los registros de la propiedad, mercantil y de la propiedad industrial no sujetos al Impuesto es del **1%**.

*** Vivienda habitual**

Tributarán al tipo reducido del **0,5%** los siguientes actos o contratos relacionados con viviendas calificadas por la Administración como protegidas que no disfruten de exención:

- La transmisión de solares y cesión del derecho de superficie para su construcción.

hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etcétera.

5. Que el contrato de arrendamiento se celebrara a favor de parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los empresarios, si éstos fueran personas físicas, o de los socios, consejeros o administradores, si el arrendador fuera una persona jurídica.

- Las declaraciones de obra nueva y constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal.
- .- La primera transmisión entre vivos del dominio de viviendas.

Para el reconocimiento del beneficio en relación con la transmisión de los solares y la cesión del derecho de superficie basta que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas protegidas. Este beneficio quedará sin efecto si han transcurrido tres años a partir del reconocimiento y no se ha obtenido su calificación provisional.

El beneficio se entenderá concedido con carácter provisional y condicionado al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para este tipo de viviendas.

Por otro lado, las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la habitual de jóvenes menores de 36 años, discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 65% y familias numerosas, siempre que se cumplan los mismos requisitos que se exigen para la aplicación del tipo de gravamen reducido en la adquisición de la vivienda habitual por parte de determinados colectivos tributarán al **0,5%**⁶²⁷.

*** Otras viviendas**

Por último, y en lo que se refiere a las restantes viviendas tributarán al tipo incrementado del **1,5%** los documentos en los que se haya renunciado a la exención a que se refiere el artículo 20.2 de la Ley del IVA.

⁶²⁷ Medida introducida por el artículo 5 del Decreto-Ley 1/2008, de 10 de octubre, de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de medidas tributarias para impulsar la actividad económica en las Illes Balears (Boletín Oficial de las Islas Baleares de 11 de octubre de 2008).

Tipo de gravamen en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general para los documentos notariales.	1%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda protegida	0,5%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda por jóvenes menores de 36, discapacitados y familias numerosas	0,5%
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA.	1,5%

2.5. Comunidad Autónoma de Canarias

En la Comunidad Autónoma de Canarias, con carácter general las primeras copias de escrituras y actas notariales sujetas como documentos notariales tributan al **0,75%**⁶²⁸.

No obstante, se aplica el tipo de gravamen reducido del **0,40%**⁶²⁹ cuando se trata de primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de un inmueble o la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, siempre que se trate de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual y en

⁶²⁸ Medida actualmente recogida en el Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, de la Comunidad Autónoma de Canarias, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos (Boletín Oficial de la Comunidad Autónoma de Canarias de 23 de abril de 2009, ya citado vigente desde la Ley 5/2004, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2005.

⁶²⁹ Se produce una rebaja de diez décimas respecto al tipo vigente hasta 2008 del 50%.

los que concurren los requisitos para la aplicación del tipo reducido que ya hemos visto en la modalidad anterior de transmisiones patrimoniales onerosas.⁶³⁰

Tipo de gravamen en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general para los documentos notariales.	0,75%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda protegida	0,40%
Tipo reducido en la adquisición de vivienda por jóvenes menores de 35, discapacitados y familias numerosas	0,40%

2.6. Comunidad Autónoma de Cantabria

Conforme a lo previsto en la Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de medidas fiscales en materia de tributos cedidos por el Estado las matrices y las copias de escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán, en todo caso, en papel timbrado de **0,30€ por pliego**, o **0,15 por folio** a elección del fedatario. Las copias simples no estarán sometidas al impuesto.

Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosas valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los apartados 1 y 2 del artículo 1 de la Ley de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tributarán, además, al tipo de gravamen del **1%**, en cuanto

⁶³⁰ Redacción dada por la Ley 6/2008, de 23 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Canarias, de medidas tributarias, mencionada ya en innumerables ocasiones y que entra en vigor el 1 de enero de 2009.

a tales actos o contratos. Por el mismo tipo y mediante la utilización de efectos timbrados tributarán las copias de las actas de protesto.

*** Vivienda habitual**

La Ley 7/2004, de 27 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales establece que en los documentos notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente, se aplicará el tipo reducido **del 0,3%**, siempre que el sujeto pasivo reúna alguno de los siguientes requisitos:

- .- Que tenga la consideración de titular de familia numerosa o su cónyuge, según lo establecido en la Ley 40/2003, de Protección a las Familias Numerosas.
- .- Que se trate de una persona con grado de minusvalía igual o superior al 33 e inferior al 65%.

Cuando la vivienda pase a pertenecer proindiviso a varias personas, se aplicará el tipo reducido sólo a los sujetos pasivos que reúnan el requisito y en proporción a su porcentaje de participación en la adquisición⁶³¹.

- .- Que en la fecha de adquisición del inmueble, tenga menos de 30 años cumplidos.

Cuando la vivienda pase a pertenecer proindiviso a varias personas, se aplicará el tipo reducido sólo a los sujetos pasivos que reúnan el requisito y en proporción a su porcentaje de participación. Si es a favor de la sociedad de gananciales, reuniendo sólo uno de los cónyuges el requisito, **se aplicará el tipo del 0,65%**.

Conforme a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero⁶³² en ningún caso los precitados tipos de gravamen reducidos serán aplicables a los documentos notariales que protocolicen

⁶³¹ El proyecto de ley de Medidas para 2010 elimina la previsión hasta ahora vigente de que si la transmisión se realiza a favor de la sociedad de gananciales, reuniendo sólo uno de los cónyuges el requisito, se aplique el tipo del 0,65%.

⁶³² Boletín Oficial de Cantabria del 31 de diciembre de 2007

actos distintos a la adquisición de vivienda, aun cuando se otorguen en el mismo documento y tengan relación con la adquisición de la vivienda habitual.

En los actos y contratos relacionados con las transmisiones de viviendas de Protección Pública, que no gocen de la exención prevista en el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD, se aplicará también el tipo reducido del **0,3%**.

Asimismo y de acuerdo con lo que se establece en el artículo 10 apartado 8 de la Ley de Medidas Fiscales y Financieras para 2010, se aplica también el tipo reducido del **0,3%** en los documentos notariales en los que se protocolice la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente siempre que se refieran a viviendas situadas en municipios con problemas de despoblación o de alta dispersión de la población.

Por su parte, y en paralelo con el beneficio aplicable a las Transmisiones patrimoniales onerosas, la Ley 7/2004, de 27 de diciembre, de Medidas Administrativas y Fiscales establece que en aquellas transmisiones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, cuando éste sea una persona minusválida en grado igual o superior al 65% se aplicará **el tipo reducido del 0,15%**.

Cuando la vivienda pase a pertenecer proindiviso a varias personas, se aplicará el tipo reducido sólo a los sujetos pasivos que reúnan el requisito y en proporción a su porcentaje de participación en la adquisición⁶³³.

Como ocurría en el hecho imposible de transmisiones onerosas, estos tipos reducidos solo serán aplicables para la adquisición de viviendas que **no superen un valor real de 300.000€**. En las adquisiciones por encima de dicha cifra, el tramo de valor real que supere los **300.000€** tributará al tipo de gravamen del **1%**.

⁶³³ Desaparece en el artículo 10 de la Ley de medidas fiscales y Financieras para 2010 la previsión de que SI es a favor de la sociedad de gananciales, reuniendo sólo uno de los cónyuges el requisito, se aplicará el tipo del 0,15%.

*** Otras viviendas.**

En las primeras copias de escrituras que recojan de manera expresa la renuncia a la exención contenida en el artículo 20.Dos, de la Ley del IVA, el tipo aplicable será incrementado al **1,5%**.

Tipo de gravamen aplicable en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general para primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial	1%
Tipo de gravamen general para matrices y las copias de escrituras y actas notariales, así como los testimonios	0,30€ pliego 0,015€ folio
Tipo reducido para familias numerosas	0,3%
Tipo reducido para discapacitados (entre 33 y 65% de minusvalía)	0,3%
Tipo reducido para menores de 30 años (*)	0,3%
Tipo reducido aplicable en las transmisiones de viviendas de Protección Pública	0,3%
Tipo reducido aplicable a viviendas situadas en municipios con problemas de despoblación o de alta dispersión de la población	0,3%

Tipo reducido en la adquisición de viviendas por discapacitados (> 65% de minusvalía)	0,15%
Tipo reducido para la transmisión de viviendas cuando resultan aplicables exenciones en el IVA	1,5%

(*) Si la adquisición se realizara con cargo a la sociedad de gananciales, siendo uno de los cónyuges menor de treinta años y el otro no, se aplicará el tipo del 0,65%.

2.7. Comunidad Autónoma de Castilla- La Mancha

Conforme a lo previsto por la Ley 9/2008, de 4 de diciembre, de Medidas en materia de Tributos Cedidos ya mencionada, a los documentos notariales se les aplica, con carácter general, el tipo de gravamen del **1%**.

No obstante, se aplica el tipo del **0'5%** a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el valor real de la vivienda no exceda de **180.000€** y se cumpla que la adquisición se financie en más del 50% mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido, que reúna las condiciones establecidas en el apartado 3 de este artículo, y que la adquisición de la vivienda y la concertación del préstamo hipotecario se realicen en la misma fecha y que el valor real de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca.

También se aplica el tipo del **0,5%** a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten los préstamos hipotecarios que, ajustándose a la finalidad y a las circunstancias señaladas sean concertados con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de

marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y su importe no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida.

Por último, también se aplicará el tipo reducido del **0,5%** a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la promesa u opción de compra incluida en el contrato de arrendamiento de la vivienda que constituya la residencia habitual del sujeto pasivo, siempre que el sujeto pasivo tenga menos de 36 años y conste su fecha de nacimiento en el correspondiente contrato, que la vivienda se encuentre calificada dentro de alguna de las clases y tipos de viviendas con protección pública según la normativa de Castilla-La Mancha, y que su ocupación se haga efectiva por el sujeto pasivo en un plazo no superior a un mes desde la fecha de celebración del contrato.

Tipo de gravamen aplicable en Actos jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general	1%
Tipo de gravamen aplicable a los documentos relativos a la adquisición de la primera vivienda habitual que no exceda de 180.000 adquirida al menos al 50% mediante préstamo hipotecario	0,5%
Tipo de gravamen aplicable a los documentos referidos a los préstamos hipotecarios del epígrafe anterior	0,5%
Tipo reducido a los documentos en la promesa u opción de compra de viviendas de protección oficial por menores de 36 años	0,5%

2.8. Comunidad Autónoma de Castilla y León

El Decreto legislativo 1/2008, de 25 de septiembre, de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de Tributos cedidos por el Estado⁶³⁴, ya mencionado, establece que con carácter general, las primeras copias de escrituras y actas notariales sujetas como documentos notariales tributarán al **tipo del 1%**.

*** *Vivienda habitual***

Se aplica el tipo reducido del **0,3%** en las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual, así como la constitución de préstamos y créditos hipotecarios para su adquisición, siempre que en estos últimos la financiación se destine inicialmente a dicha adquisición, en los siguientes supuestos:

- .- Cuando el adquirente sea titular de una familia numerosa, siempre que cumplan los requisitos exigidos para que les sea aplicable el tipo bonificado en transmisiones onerosas es decir, que en el supuesto de ser titulares de una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año y la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no supere los **37.800€**, más **6.000€** adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa.
- .- Cuando el adquirente o cualquiera de los miembros de su unidad familiar tenga la consideración legal de persona con minusvalía en grado igual o superior al 65% siempre que se cumplan idénticos requisitos.
- .- Por su parte, se aplica también el **tipo reducido del 0,3%** cuando todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual siempre que concurren simultáneamente que se trata de la **primera** vivienda de cada uno de los

⁶³⁴ Boletín Oficial de Castilla y León de 1 de octubre de 2008.

adquirentes y que la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no superen **31.500€**

- Por último, se aplica este **tipo reducido del 0,3%** a las transmisiones de viviendas protegidas según la normativa de la Comunidad o calificadas por cualquier otra normativa como vivienda de protección pública, cuando no gocen de la exención prevista en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, siempre que se trate de la **primera vivienda** de todos los adquirentes.

En este caso además, se aplicará el tipo superreducido del **0,01%**, cuando además de tratarse de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes, el inmueble que vaya a constituir la residencia habitual esté situado en un municipio de Castilla y León, quedando excluidos los municipios que excedan de 10.000 habitantes, o que tengan más de 3.000 habitantes y disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia, en la tónica de otras medidas de fomento de la adquisición de viviendas en núcleos rurales aprobadas también por alguna otra Comunidad Autónoma.

Antes de concluir las disposiciones fiscales aplicables en esta Comunidad autónoma hemos de añadir que, en la misma línea que han venido aprobando otras Comunidades Autónomas, la Ley de Medidas Financieras para 2010 introduce en su artículo 4 una nueva bonificación de la cuota tributaria en determinadas operaciones de modificación de préstamos y créditos hipotecarios.

De esta forma se establece una bonificación del **100%** de la cuota tributaria gradual aplicable a:

- Las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios a que se refiere el apartado IV) del punto 2 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de

subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, siempre que se trate de préstamos concedidos para la inversión en vivienda habitual.

- Las primeras copias de escrituras que documenten la alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios, siempre que se trate de créditos concedidos u obtenidos para la inversión en vivienda habitual.

Es importante resaltar, para terminar que en ningún caso se aplicará esta bonificación a la ampliación o reducción del capital del préstamo o del crédito.

Tipo de gravamen aplicable en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general	1%
Tipo reducido en los documentos relativos a la adquisición de familias numerosas	0,3%
Tipo reducido en los documentos relativos a la adquisición de viviendas por menores de 36 años	0,3%
Tipo reducido aplicable a los documentos relativos a la adquisición de viviendas por discapacitados (igual o < del 65%)	0,3%
Tipo reducido aplicable a los documentos referidos a las viviendas de protección oficial	0,3%
Tipo reducido aplicable a los documentos referidos a la adquisición de viviendas en núcleos rurales	0.01%

Bonificaciones

Las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios en vivienda habitual	100%
Las primeras copias de escrituras que documenten la alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios en vivienda habitual.	100%

2.9. Comunidad Autónoma de Cataluña

Conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2007, de 4 de julio, de medidas fiscales y financieras, el tipo general en este impuesto es del **1%**, si bien, como en el resto de las Comunidades autónomas resultan aplicables algunos tipos reducidos a los documentos notariales que pueden afectar a la transmisión de una vivienda.

* *Vivienda habitual*

Conforme a lo señalado anteriormente, tributan al **0,1%** los documentos de adquisición de viviendas declaradas protegidas, así como los del préstamo hipotecario otorgado para su adquisición.

Por su parte, tributan al tipo reducido del **0,5%** los documentos que formalicen la constitución y la modificación de préstamos hipotecarios otorgados a favor de contribuyentes de 32 años o menos con una discapacidad acreditada igual o superior al 33%, para la adquisición de su vivienda habitual, siempre que la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar en su última declaración del IRPF no exceda de los **30.000€**

Resulta curioso que la misma exención, en concordancia con lo que ocurre en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas no resulte aplicable a las familias numerosas lo que estaría perfectamente justificado por idénticas razones

que fundamentan el tipo reducido en la otra modalidad del impuesto, por lo que puede ser un olvido del legislador que no ha podido subsanar en una época donde impera la caída de los ingresos tributarios, o una decisión meditada en cuanto que se trata de un beneficio fiscal que siempre puede aprobarse en ejercicios futuros cuando políticamente resulte mas rentable.

*** Otras viviendas.**

Tributan al **1,5%** los documentos en que se haya renunciado a la exención en el IVA conforme a lo dispuesto en el art. 20.2 de la Ley del IVA.

Tipo de gravamen aplicable en Actos jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general	1%
Tipo de gravamen aplicable a los documentos relativos a la adquisición de viviendas protegidas	0,1%
Tipo de gravamen aplicable a los documentos relativos a los prestamos hipotecarios para la adquisición de viviendas protegidas	0,1%
Tipo reducido a los documentos relativos a la adquisición de viviendas de protección oficial por jóvenes de 32 o menos años	0,5%
Tipo reducido a los documentos relativos a la adquisición de viviendas de protección oficial por discapacitados (33% o mas)	0,5%
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA.	1,5%

2.10. Comunidad Autónoma de Extremadura

El Decreto Legislativo 1/2006, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, ya citado, establece que el tipo impositivo aplicable con carácter general es **del 1%**.

*** *Vivienda habitual.***

Se aplica un tipo reducido del **0,4%** en las escrituras que documenten la adquisición de inmuebles destinados a vivienda habitual del sujeto pasivo, así como la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación cuando el valor real de la vivienda no supere los **122.606,47€** y la suma de las bases imponibles general y del ahorro del IRPF del adquirente no sea superior a **19.000€** en tributación individual, o a **24.000€** en tributación conjunta, siempre que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no exceda de **30.000€** anuales, incrementados en **3.000€** por cada hijo que conviva con el adquirente. Para computar los rendimientos correspondientes se equipara el tratamiento fiscal de los cónyuges con el de las parejas de hecho inscritas en el Registro del artículo 4.3 de la Ley 5/2003, de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

Por su parte, la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2010 establece un tipo superreducido del **0,1%** durante el año 2010 que se aplicará a las escrituras públicas que documenten las adquisiciones de inmuebles destinados a vivienda habitual del sujeto pasivo, así como la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, siempre que concurren las siguientes circunstancias:

- .- Que se cumplan los requisitos establecidos en el artículo 23 del Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2006, de 12 de diciembre.

- .- Que el devengo del hecho imponible se produzca entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2010.
- .- Que se trate de viviendas con protección pública, y calificadas como viviendas medias⁶³⁵.

*** Otras viviendas.**

El tipo en las escrituras que documenten transmisiones en las que se produzca la renuncia expresa de la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido será del **2%**.

Por su parte, en las actas notariales de terminación de obra en los supuestos en los que no se hubiera autoliquidado la escritura de obra nueva en construcción o cuando en el acta de terminación de obra se ponga de manifiesto la existencia de una variación sobre la declaración inicial de obra nueva en construcción será de **un 1%**.

⁶³⁵ El Plan de Vivienda y Suelo de Extremadura introduce una modalidad de vivienda protegida denominada **Vivienda Media**, destinada a familias con niveles medios de renta (el tope de ingresos familiares ponderados se fija en 6,5 veces el IPREM).

Esta actuación protegida pretende que las familias cuyos ingresos no les permiten acceder a la VPO o a la Vivienda del Programa Especial 60.000, si puedan, sin embargo, comprar una Vivienda Media, que no deja de ser protegida, pues el Plan prevé las distintas superficies con que contará, así como también su precio máximo de venta y de arrendamiento.

Tipo de gravamen aplicable en Actos jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general	1%
Tipo de gravamen reducido aplicable a los documentos relativos a la adquisición de viviendas protegidas	0,4%
Tipo de gravamen reducido aplicable a los documentos relativos a la adquisición de viviendas protegida	0,1%
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA.	2%

2.11. Comunidad Autónoma de Galicia

La Ley 3/2002, de 29 de abril, de Medidas de Régimen Fiscal y Administrativo, ya mencionada, establece el tipo impositivo aplicable en la modalidad de actos jurídicos documentados que recae sobre los documentos notariales para las primeras copias de escritura y actas notariales en el **1 %**.

*** Vivienda habitual**

Las primeras copias de escrituras que documenten la primera adquisición de vivienda habitual o la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación es del **0,75%**.

La Ley 4/2009, de 20 de octubre de Medidas Tributarias relativas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para Fomento del Acceso a la Vivienda⁶³⁶ a la que ya nos hemos referido, mejora el tratamiento fiscal a las primeras copias de escrituras que documenten una adquisición de vivienda para las familias numerosas y los menores de 36 años aplicándoles un tipo mas reducido del **0.3%**, siempre que el contribuyente cumpla los requisitos que se exige para la aplicación de tipos reducidos que ya expusimos en el impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

***Otras viviendas**

Por su parte, la Ley 9/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas establece que el tipo impositivo aplicable en las primeras copias de escrituras que documenten transmisiones de bienes inmuebles en las que se haya renunciado a la exención del IVA (artículo 20.dos de la LIVA) es del **2%**.

Asimismo, se establece, **una bonificación del 75%** de la cuota en las escrituras públicas para formalizar la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios destinados a viviendas de alquiler⁶³⁷.

La bonificación es provisional y está condicionada a que, dentro de los 10 años siguientes a la finalización de la construcción, no se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

- .- Que alguna vivienda no esté arrendada durante un periodo continuado de 2 años.

⁶³⁶ El texto completo de esta Ley también puede consultarse en la sección de Ley de Transparencia dentro del área de Consellería en la pagina web institucional.

⁶³⁷ Esta bonificación se establece en la Ley 7/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Régimen Administrativo.

- .- Que se realice la transmisión de alguna de las viviendas, salvo que se transmita la totalidad de la construcción a uno o varios adquirentes que continúen el arrendamiento.
- .- Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebre por menos de 4 meses.
- .- Que alguno de los contratos de arrendamiento tenga por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etc.
- .- Y, por último, que alguno de los contratos de arrendamiento se celebre a favor de personas parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los promotores, si éstos fueran empresarios individuales, o de los socios, consejeros o administradores, si la promotora fuera persona jurídica.

Finalmente la Ley 9/2003, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas, ya citada, también establece una bonificación del **50%** para las primeras copias de escrituras y actas notariales de los siguientes actos o contratos relacionados con viviendas de protección autonómica que no gocen de exención:

- .- Transmisión de solares y cesión del derecho de superficie para su construcción.
- .- Declaraciones de obra nueva y constitución del régimen de propiedad horizontal.
- .- Primera transmisión *intervivos* del dominio de viviendas.

Tipo de gravamen aplicable en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general	1%
Tipo reducido aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la primera adquisición de vivienda habitual	0,75%
Tipo reducido aplicable a la constitución de préstamos hipotecarios destinados a la financiación de la vivienda habitual	0,75%
Tipo de gravamen aplicable a los documentos referidos a la transmisión de viviendas por menores de 36(*)	0,3%
Tipo de gravamen aplicable a los documentos referidos a la transmisión de viviendas por familias numerosas(*)	0,3%
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA.	2%

Bonificaciones

Aplicable a las escrituras públicas para formalizar la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios destinados a viviendas de alquiler	75%
Aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales de los siguientes actos o contratos relacionados con viviendas de protección autonómica que no gocen de exención	50%

(*) Sujeto al límite de que el patrimonio de todos los miembros de la familia no supere la cifra de **400.000€**, más 50.000€ en las familias numerosas y de **250.000€**, más 30.000€ adicionales en el caso de los menores.

2.12. Comunidad Autónoma de la Rioja

En la Comunidad Autónoma de la Rioja se fija el tipo del **1%** en las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos de transmisiones patrimoniales onerosas y operaciones societarias. Además tributarán por la cuota fija prevista en el art. 31.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto⁶³⁸.

*** *Vivienda habitual***

Se contempla el tipo reducido del **0,50%** para los documentos que formalicen la adquisición de vivienda para destinarlas a vivienda habitual por parte de los sujetos pasivos que en el momento de dicha formalización cumplan los siguientes requisitos:

- .- Que se trate de Familias numerosas según la normativa aplicable.
- .- Que se trate de sujetos pasivos menores de 36 años.
- .- Que se trate de sujetos pasivos cuya base imponible a efectos del IRPF, disminuida en el mínimo personal y familiar, no haya sido superior, en el último período impositivo, al resultado de multiplicar el Indicador Público de renta de efectos múltiples (IPREM) por 3,5.
- .- Que se trate de sujetos pasivos que tengan la consideración legal de minusválidos, con un grado igual o superior al 33%.

Además el tipo aplicable pasará a ser del **0,40%** cuando concurra la circunstancia de que el valor real de la vivienda sea inferior a **150.253€**

⁶³⁸ Vid artículos 19 y siguientes de la Ley 5/2008, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2009.

En los tres últimos supuestos mencionados, en los casos de solidaridad tributaria, el tipo se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable que se corresponda con la adquisición efectuada por el sujeto pasivo que cumpla el requisito. En las adquisiciones por cónyuges en gananciales, el tipo se aplicará al 50% de la base liquidable cuando sólo uno cumpla el requisito.

Para concluir debe señalarse que la Ley de Medidas Fiscales y Administrativas para 2010⁶³⁹ ha establecido nuevas reducciones fiscales en este impuesto, que se suman a las ventajas fiscales actualmente existentes. En este sentido, se prevé una reducción del **20%** en los supuestos de adquisición a promotor cuando tenga el carácter de vivienda habitual, con esta medida, como ya hemos visto, se potencia el mercado inmobiliario sujeto a una fuerte recesión.

Se trata, en definitiva, de que los sujetos pasivos con residencia habitual a efectos fiscales en la Comunidad Autónoma de La Rioja puedan deducirse el **20%** de la cuota resultante después de aplicar las deducciones estatales y autonómicas que, en su caso, resulten procedentes, en la adquisición de vivienda en la Comunidad Autónoma de La Rioja que vaya a constituir su vivienda habitual, entendidos los conceptos de adquisición de vivienda y de vivienda habitual con el contenido que figuran en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Por último, también posibilita negociar una mejor financiación para la vivienda habitual al aumentar los supuestos de exención del pago por Actos Jurídicos Documentados para préstamos hipotecarios equiparándose su tratamiento fiscal con los créditos hipotecarios⁶⁴⁰.

⁶³⁹Ley 6/2009, de 15 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2010.

⁶⁴⁰Conforme a lo previsto en el artículo 22 la Ley de Medidas, se regula la *Deducción en determinadas operaciones de subrogación y modificación de préstamos y créditos hipotecarios* de la siguiente forma:

“1. Se aplicará una deducción del 100% de la cuota resultante de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, después de aplicar las deducciones estatales y autonómicas que, en su caso, resulten procedentes a:

a) Los documentos descritos en el artículo 20 de esta ley que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos

*** Otras viviendas**

Se fija el tipo del **1,5%** en las primeras copias de escrituras notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles en las que se haya procedido a renunciar a la exención del IVA, tal y como se indica en el artículo 20.Dos de la Ley del IVA⁶⁴¹.

Tipo de gravamen aplicable en Actos jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general	1%
Tipo de gravamen aplicable a familias numerosas(*)	0,5%

hipotecarios a que se refiere el apartado IV del punto 2 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, siempre que se trate de préstamos concedidos para la inversión en vivienda habitual.

b) Los documentos descritos en el artículo 20 de esta ley que documenten la subrogación, la alteración del plazo o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios, siempre que se trate de créditos concedidos u obtenidos para la inversión en vivienda habitual.

2. En ningún caso se aplicará esta deducción a la ampliación o reducción del capital del préstamo o crédito.

3. A los efectos de la aplicación de este artículo, se estará a los conceptos de adquisición de vivienda y de vivienda habitual contenidos en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

4. En el caso de incumplirse los requisitos que establece la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para la consideración del inmueble como vivienda habitual, el adquirente beneficiario de este tipo reducido deberá comunicar tal circunstancia a la Dirección General de Tributos de la Comunidad Autónoma de La Rioja, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada así como los correspondientes intereses de demora”.

⁶⁴¹ Artículo 23 de la Ley de Medidas Fiscales y Administrativas para 2010, ya mencionada.

De esta forma cuando se presente a liquidación por Actos Jurídicos Documentados cualquier documento al que le sea de aplicación el artículo 20.Uno.22. c) de la Ley del IVA, la Oficina liquidadora solicitará del Registro de la Propiedad correspondiente una anotación preventiva que refleje que el inmueble estará afecto al pago por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, en el caso de que el adquirente no proceda a la demolición y promoción, previstas en este artículo, antes de efectuar una nueva transmisión.

Tipo de gravamen aplicable a menores de 36 años(*)	0,5%
Tipo de gravamen aplicable a sujetos pasivos cuya base imponible a efectos del IRPF, disminuida en el mínimo personal y familiar, no haya sido superior, en el último período impositivo, al resultado de multiplicar el Indicador Público de renta de efectos múltiples (IPREM) por 3,5 (*)	0,5%
Tipo de gravamen aplicable a minusválidos, con un grado igual o superior al 33%(*)	0,5%
Tipo de gravamen incrementado aplicable a primeras copias de escrituras notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles en las que se haya procedido a renunciar a la exención del IVA	1,5%

(*)El tipo aplicable pasará a ser **del 0,40%** cuando concurra la circunstancia de que el valor real de la vivienda sea inferior a **150.253€**

Reducción

Adquisición a promotor de vivienda nueva cuando tenga el carácter de vivienda habitual.	20%
---	-----

Bonificación

Deducción en determinadas operaciones de subrogación y modificación de préstamos y créditos hipotecarios	100%
--	------

2.13. Comunidad Autónoma de Madrid

En la Comunidad de Madrid, la aplicación de los tipos reducidos en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados no se vincula a la vivienda habitual, sino a cualquier vivienda que transmita el contribuyente, si bien las de protección oficial que cumplen determinados requisitos- ya sea de tamaño o de propiedad de familia numerosa- tienen un tratamiento mejorado. La cuota tributaria se obtendrá

aplicando sobre la base imponible los tipos de gravamen que veremos seguidamente⁶⁴²:

- .- En el supuesto de las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el adquirente sea persona física se aplicará el tipo **0,2%** en los siguientes supuestos:
 - .- Cuando se transmitan viviendas de protección pública reguladas en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, que no cumplan los requisitos para gozar de la exención en esta modalidad del impuesto.
 - .- Cuando el adquirente de la vivienda de protección pública sea un titular de familia numerosa, se aplicará el límite máximo incrementado de superficie construida que resulte de lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y en sus normas de desarrollo.
 - .- Se aplicarán una serie de tipos reducidos que se incrementan desde el **0.4%** al **1%** dependiendo del valor real de la vivienda transmitida. En la determinación del valor real de la vivienda transmitida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquella, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.

De esta forma:

- .- Se aplicará el tipo del **0,4%** cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a **120.000€**
- .- Se aplicará el tipo **0,5%** cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a **180.000€** y superior a **120.000€**
- .- Se aplicará el **tipo 1%** cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea superior a **180.000€**
- .- El mismo baremo se aplica en el supuesto de primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea

⁶⁴² Artículo 4, dos de la Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, ya citada.

persona física cuyo tipo aplicable oscila entre el **0,4%** y el **1%** dependiendo del valor real de derecho que se constituya.⁶⁴³

- Cuando de la aplicación de los tipos de gravamen regulados en los números 1 y 2 anteriores resulte que a un incremento de la base imponible corresponde una porción de cuota superior a dicho incremento, se reducirá la cuota resultante en la cuantía del exceso.

Por último, la reciente Ley 4/2009, de 20 de julio, de Medidas Fiscales contra la Crisis Económica, ya citada mas detrás, establece una bonificación de la cuota tributaria en determinadas operaciones de modificación y subrogación de préstamos y créditos hipotecarios. En concreto se aplicará una bonificación del **100%** de la cuota tributaria gradual a:

- Las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios a que se refiere el punto IV. del apartado 2 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, siempre que se trate de préstamos concedidos para la inversión en vivienda habitual.
- Las primeras copias de escrituras que documenten la alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios, siempre que se trate de créditos concedidos u obtenidos para la inversión en vivienda habitual.
- Las primeras copias de escrituras que documenten las operaciones de subrogación de créditos hipotecarios, siempre que la subrogación no suponga alteración de las condiciones pactadas o que se alteren únicamente las condiciones financieras a que se refiere el punto anterior, y

⁶⁴³ Se aplicará el tipo 0,4% cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 120.000€

Se aplicará el tipo 0,5% cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 180.000€y superior a 120.000€

Por último, se aplicará el tipo 1% cuando el valor real del derecho que se constituya sea superior a 180.000€

que se trate de créditos concedidos u obtenidos para la inversión en vivienda habitual.

En ningún caso se aplicará esta bonificación a la ampliación o reducción del capital del préstamo o crédito⁶⁴⁴.

*** Otras viviendas.**

En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención contenida en el artículo 20.Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se aplicará el tipo de gravamen del **1,5%**.

Tipo de gravamen aplicable en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general	1%
Tipo reducido aplicable a los documentos que se generen en la transmisión de <u>viviendas de protección pública</u> , con una superficie útil máxima de 90 metros(*)	0,2%
Tipo reducido aplicable a los documentos que se generen en la transmisión de cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 120.000€.	0,4%
Tipo reducido aplicable a los documentos que se generen en la transmisión de cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 180.000€ y superior a 120.000€.	0,5%
Tipo reducido aplicable a los documentos que se generen en la transmisión de cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o superior a 180.000€.	1%
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA.	1,5%

(*) Mayor superficie para las familias numerosas.

⁶⁴⁴Cfr. Artículo 4 Dos de la Ley de Medidas Fiscales y Administrativas para 2010, ya mencionado.

Bonificaciones

Aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios	100%
Aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios, para la inversión en vivienda habitual.	100%
Aplicable a las primeras copias de escrituras que las operaciones de subrogación de créditos hipotecarios, siempre que la subrogación no suponga alteración de las condiciones pactadas o que se alteren únicamente las condiciones financieras para inversión en vivienda habitual.	100%

2.14. Comunidad Autónoma de Murcia

El tipo aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y en el Registro de Bienes Muebles, y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1º y 2º del apartado 1 del artículo 1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es del **1%**, además de la cuota fija prevista en el artículo 31.1 de esta norma⁶⁴⁵.

*** Vivienda habitual**

El tipo aplicable en el caso de primeras copias de escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas acogidas al Plan de

⁶⁴⁵ Ley 8/2004, de 28 de diciembre, de medidas administrativas, tributarias, de tasas y de función pública.

Vivienda Joven de la Región de Murcia⁶⁴⁶ para adquirentes de 35 años o menores es del **0,1%**.

Paralelamente, el tipo aplicable en el caso de primeras copias de escrituras públicas que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia, para adquirentes de 35 años o menores es también del **0,1%** y solo se aplica a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que nunca podrá superar el precio tasado o fijado por la Administración para las viviendas de protección pública. En el caso de viviendas libres, para la aplicación de este tipo de gravamen, deberán concurrir los siguientes requisitos:

- .- La vivienda debe ser de nueva construcción y vivienda habitual del adquirente.
- .- La vivienda quedará sujeta a las mismas condiciones que se establecen, en cuanto a su transmisión, para la vivienda de protección pública en su normativa propia.
- .- Los beneficiarios no podrán superar los requisitos máximos de renta que se establecen en la normativa reguladora del vigente Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- .- La vivienda no podrá superar el 140% del precio máximo de venta existente para la vivienda de protección oficial establecido en la normativa reguladora del vigente Plan de vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- .- La vivienda no podrá superar los 90 m² útiles o los 120 m² en el caso de familia numerosa.
- .- Que no se hayan podido acceder a viviendas de protección pública en las entidades de población señaladas en la normativa reguladora del vigente Plan de vivienda de la región de Murcia.

⁶⁴⁶ Ley 5/2006, de 16 de junio, de modificación de la Ley 4/2003, de 30 de abril, de Regulación de los tipos aplicables en el Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a las viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia. (Boletín Oficial de la .Región de Murcia del 3 de julio de 2006)

Por su parte, los documentos notariales a que se refiere el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el caso de primeras copias de escrituras públicas que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por sujetos pasivos de 35 años o menores tributarán también al tipo del **0,1%**, siempre que se cumplan las siguientes condiciones⁶⁴⁷:

- .- Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo. Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del IRPF.
- .- Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a **24.200€**⁶⁴⁸, siempre que la base imponible del ahorro no supere los **1.800€** y
- .- Que el valor real de la vivienda no supere los **150.000€**

Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, puede superar los **150.000€**

Este tipo reducido del **0,1%**, según ha previsto el proyecto de Ley de Medidas Tributarias y Administrativas para 2010, ya mencionado, se amplía a los supuestos de familias numerosas y discapacitados.

De esta forma, a partir de 2010, en el caso de primeras copias de escrituras públicas que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogación con ampliación, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por parte de sujetos pasivos que tengan la consideración legal de familia numerosa, en cuanto al tipo de gravamen sobre actos jurídicos documentados, será del **0,1%**, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

⁶⁴⁷ Medida introducida por Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios, año 2008, ya citada.

⁶⁴⁸ La Ley de Medidas Tributarias y administrativas para 2010 actualiza en su artículo 4 dos esa cuantía a 26.620€.

- Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual de la familia. Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Que se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el destino de ese inmueble a vivienda habitual.
- Que la suma de la base imponible general menos el mínimo personal y familiar de todas las personas que vayan a habitar la vivienda sea inferior a **44.000€**, límite que se incrementará en 6.000€ por cada hijo que exceda del mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

Por su parte y a partir de la misma fecha, en el caso de primeras copias de escrituras públicas que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones con ampliación, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por sujetos pasivos discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, el tipo de gravamen sobre actos jurídicos documentados será del **0,1%**, siempre que, de nuevo, se cumplan las siguientes condiciones:

- Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo. Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a **40.000€**, siempre que la base imponible del ahorro no supere los **1.800€**
- Que el valor real de la vivienda no supere los **150.000€**

Este tipo de gravamen reducido sólo resultará aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, podrá superar los **150.000€**

*** Otras viviendas**

El tipo aplicable a las primeras copias de escritura y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención contenida en el artículo 20, dos de la Ley 37/1992, del IVA es del **1,5%**.

Tipo de gravamen aplicable en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general	1%
Tipo reducido aplicable a los documentos que se generen en la transmisión de viviendas de protección pública acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia por menores de 35	0,1%
Tipo reducido aplicable a los documentos relativos a préstamos hipotecarios que afecten a viviendas de protección pública acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia por menores de 35	0,1%
Tipo reducido aplicable a familias numerosas	0,1%
Tipo reducido aplicable a discapacitados	0,1%
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA.	1,5%

2.15. Comunidad Autónoma de Valencia.

Conforme a lo previsto en la Ley 11/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana, ya mencionada, el tipo general de gravamen será del **1%**.

*** *Vivienda habitual***

No obstante, las primeras copias de escrituras públicas que documenten adquisiciones de vivienda habitual tributarán al tipo reducido del **0,1%**.

Asimismo, se utilizará idéntico tipo de gravamen del **0,1%** en el caso de las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- .- Que la adquisición tenga lugar en el plazo de los dos años siguientes a la fecha en que la familia o haya alcanzado la consideración legal de numerosa o, si ya lo fuere con anterioridad, en el plazo de los dos años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo.
- .- Que, dentro del mismo plazo, se proceda a la venta de la anterior vivienda habitual, salvo cuando la vivienda adquirida sea la primera vivienda habitual.
- .- Que la superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10% a la superficie útil de la vivienda anterior, salvo en la primera vivienda habitual.
- .- Que la suma de la base liquidable del IRPF del sujeto pasivo, su cónyuge, los descendientes y los ascendientes de los anteriores que convivan con ellos, así como de las demás personas que vayan a habitar en la vivienda, correspondientes al período impositivo anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha del devengo, no exceda de **44.955€⁶⁴⁹**.

⁶⁴⁹ Cuantía actualizada por la Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat Valenciana.

Los supuestos de aplicación de este tipo superreducido se han visto ampliados por la Ley 14/2007, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat Valenciana, ya mencionada, que lo extiende a las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición por un discapacitado físico o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, o psíquico, con un grado igual o superior al 33% de su vivienda habitual, únicamente por la parte del préstamo en que aquél resulte prestatario.

Para concluir, recordar la existencia de **una bonificación del 99,99%** que afecta a la adquisición de la vivienda habitual por no residentes en España con anterioridad al 1 de enero de 2008, que hubieran adquirido su residencia habitual en la Comunidad Valenciana con motivo de la celebración de la XXXIII Edición de la Copa del América, y que tengan la condición de miembros de las entidades que ostenten los derechos de explotación, organización y dirección de la citada Edición de la Copa del América o de las entidades que constituyan los equipos participantes, en paralelo a lo que ya se explicó más atrás.

*** Otras viviendas**

Conforme a la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat Valenciana las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención en el IVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Dos, de la Ley 37/1992, del IVA tributarán al tipo incrementado del **2%**⁶⁵⁰.

⁶⁵⁰ Redacción dada al artículo por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat Valenciana (Diario Oficial de la Generalitat Valenciana de 30 de diciembre de 2005).

Tipo de gravamen aplicable en Actos Jurídicos Documentados

Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	1%
Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de viviendas por familias numerosas	0,1%
Tipo de gravamen aplicable a la constitución de préstamos hipotecarios en la transmisión de viviendas por familias numerosas	0,1%
Tipo de gravamen aplicable a la constitución de préstamos hipotecarios en la de viviendas por discapacitados	0,1%
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención de IVA.	2%

Bonificación

Documentos notariales relativos a la adquisición de la vivienda habitual los sujetos pasivos del impuesto, no residentes en España con anterioridad al 1 de enero de 2004, que hubieran adquirido su residencia habitual en la Comunidad Valenciana con motivo de la celebración de la XXXII Edición de la Copa del América,	99,99%
--	--------

3. Otras medidas de incidencia en el Impuesto

No podemos cerrar el análisis de las medidas fiscales que el legislador autonómico ha aprobado en este impuesto, sin señalar que pueden también utilizarse otro tipo de fórmulas que sin tener carácter estrictamente tributario, en la medida que favorecen el acceso a la vivienda abaratando su precio, redundan de forma clara en la recaudación de esta figura impositiva.

De esta forma tomemos como ejemplo las medidas que establece la reciente Ley 7/2009 de 17 de diciembre, sobre Enajenación de Viviendas de la Comunidad Autónoma de Extremadura⁶⁵¹ que, en respuesta a las aspiraciones de los inquilinos de viviendas sociales propiedad de la Administración Autonómica de cara a su posible adquisición, establece el régimen de enajenación de este tipo de viviendas y, dentro del mismo, bonificaciones o descuentos que pueden realizarse sobre el valor del inmueble o inmuebles objeto de venta que, obviamente, tendrán consecuencias tributarias, en un impuesto como transmisiones patrimoniales cuya base imponible está constituida, como vimos, por el valor real del bien transmitido.

Así, el artículo 7 de esta Ley establece que en todo caso se considerarán como descuentos aplicables sobre el importe de venta de la vivienda los siguientes:

- .- Las rentas de alquiler de la vivienda y, en su caso, de los anejos, devengadas hasta la fecha de notificación de la Resolución de oferta, satisfechas por el arrendatario y por la persona o personas de quienes su condición de locatario traiga causa.
- .- Los gastos de conservación, ocupación, reparaciones y mejoras hechos en la vivienda por el arrendatario, que a estos efectos se estimarán objetivamente en un 10 % del precio legal de venta.

⁶⁵¹ Diario Oficial de Extremadura de 22 de diciembre de 2009.

Además de ello, establece una **bonificación** de hasta un **25%** en función de los ingresos de que disponga la unidad familiar del adquirente de la vivienda en el momento de aceptar la compra.

Entendemos que la aplicación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales se hará sobre el precio de venta que finalmente fije la Administración⁶⁵² aplicados los anteriores descuentos y bonificaciones lo que, como es obvio, incidirá clarísimamente en un menor coste de la vivienda y, por lo tanto, un abaratamiento de la cuantía que se paga por este impuesto, convirtiéndose en un tratamiento fiscal favorable de forma indirecta para el sujeto.

En la medida de que se trata de fórmulas que pueden llegar a importarse por otros Entes territoriales, habrá que estar atentos a su posible expansión, con las consecuencias expuestas.

⁶⁵² Aunque el Texto Refundido del ITPAJD nada contempla a este respecto, es curioso comprobar y sirve de aval de nuestro planteamiento cómo el artículo 42.3 de la Norma Foral 18/1987, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, contemplando el criterio que esgrimimos, señala que *“el valor comprobado de los bienes o derechos transmitidos no podrá ser superior, tratándose de viviendas de protección pública, al precio máximo que corresponda a dichas viviendas en aplicación de su normativa específica”* (Este apartado ha sido modificado por el apartado nueve del artículo 4 de la NORMA FORAL 3/2008, de 9 de julio, por la que se aprueban medidas fiscales para incentivar la actividad económica, de adaptación del Impuesto sobre Sociedades a la reforma contable y otras medidas tributarias. La modificación entra en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Gipúzkoa (Boletín Oficial de Guipuzcoa 11-07-2008).

CAPÍTULO 5:

TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN EL ÁMBITO LOCAL.

El último de los ámbitos en el que la tenencia de una vivienda en régimen de propiedad va a tener una especial incidencia es el local, en cuanto que parte de la financiación municipal -en concreto, la ligada al Impuesto de Bienes Inmuebles, al de Instalaciones Construcciones y Obras y al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, y de forma mas indirecta las tasas y contribuciones especiales- se asocia, precisamente, a la tenencia de una vivienda. Dicho de otra forma, la potestad recaudatoria de los Ayuntamientos está ligada básicamente a impuestos relacionados con la vivienda que, por este motivo, representan un porcentaje muy importante de sus ingresos disponibles⁶⁵³.

En fin, y como ya se ha señalado, en la esfera local los inmuebles se erigen en una materia socorrida sobre la que los Municipios proyectan su poder tributario al objeto de cubrir sus necesidades de financiación convirtiéndose en un pilar básico de la misma, aunque, a la vista de los actuales problemas de financiación⁶⁵⁴, claramente insuficiente⁶⁵⁵. Todo ello sin olvidar que dichos elementos inmuebles, y

⁶⁵³ Y es que como evidenciara claramente **E. SIMÓN ACOSTA** *“la sobreimposición de los bienes inmuebles -especialmente los urbanos- se justifica por los especiales gastos del municipio en beneficio de la propiedad”* (Cfr. **SIMÓN ACOSTA, E.: El proyecto de Ley Reguladora de las Haciendas Locales**, Instituto de Estudios Económicos, Madrid, 1988, pág. 45).

⁶⁵⁴ Cfr. **JABALERA RODRIGUEZ, A.**: *“Tratamiento tributario de los bienes inmuebles en la LRHL”*, Estudios sobre fiscalidad inmobiliaria y doble imposición interna, Ed. COMARES, Granada, 2000, págs.167 y ss.

⁶⁵⁵ La autora mencionada en la nota anterior, establece toda una serie de razones que hacen del hecho de que los recursos locales tengan este origen inmobiliario, algo francamente inconveniente. Así mantiene que *“El sistema tributario local, basado en una concepción arcaica de la riqueza- la riqueza inmobiliaria- se caracteriza por su falta de dinamismo, su carencia de flexibilidad y su excesiva rigidez. Es cierto que la imposición sobre bienes inmuebles proporciona ingresos seguros y estables; pero no es menos cierto que esos ingresos son lineales, esto es, su nivel de recaudación*

de entre ellos, de forma particular las viviendas, no son materia exclusiva de las Corporaciones Locales por lo que a la hora de gravar su adquisición, tenencia o enajenación estos Entes territoriales concurren necesariamente con el Estado y las Comunidades Autónomas.

Precisamente por esta razón, es fácil apreciar el elevado grado de presión fiscal al que se somete en nuestro sistema tributario a los propietarios de inmuebles, y, en particular, a los propietarios de viviendas, tan elevado que para algunos autores resulta difícil de justificar. No obstante, es cierto que la reciente desaparición del Impuesto sobre el Patrimonio ha paliado en cierta medida ese problema que subsiste, sin lugar a dudas, en el caso de la imputación fiscal aplicable a las segundas viviendas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La sobreutilización de los bienes inmuebles como ejes de la tributación local ha hecho difícil paliar la insuficiencia de financiación de estos Entes territoriales, en cuanto que la misma solo puede resolverse subiendo los tipos impositivos de los impuestos eso si, hasta los límites fijados por la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, medida a la que, obviamente, son reacios los Ayuntamientos en cuanto que supone elevar la presión fiscal que recae sobre sus ciudadanos, con el evidente perjuicio político trasladable a las urnas que ello les puede acarrear.

Pues bien, a la vista de los objetivos de este estudio, que pretende averiguar la incidencia de la fiscalidad sobre la vivienda, en los dos distintos regímenes de tenencia, propiedad o alquiler, lo primero que debemos señalar es que en el ámbito local, ese distingo es innecesario pues, salvo en lo relativo a algunas tasas de las que pueden resultar sujetos pasivos los ocupantes de las viviendas⁶⁵⁶, los distintos

se mantiene prácticamente constante e invariable de un periodo a otro, no experimenta subidas sustanciales” (Cfr. **JABALERA RODRIGUEZ, A.**: “Tratamiento tributario de los bienes inmuebles en la LRHL”, ob., cit., pags. 168 y 169).

⁶⁵⁶ El artículo 23 del RD Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (BOE de 9 de marzo de 2004) establece a tal efecto que:

“Son sujetos pasivos de las tasas, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria:

tributos que tienen incidencia sobre la vivienda afectan clarísimamente al propietario de la misma. Así, incluso en el caso de las tasas mencionadas jugará el papel de sustituto del contribuyente en cuanto resulta un sujeto mas localizable que quien tiene la vivienda en régimen de alquiler que únicamente, en su caso, podrá verse repercutido por el coste del servicio a través del propietario.

Esto da lugar a que en este sector del ordenamiento nos limitemos a estudiar la incidencia de los distintos tributos sobre la vivienda en régimen de propiedad; eso si, distinguiendo, cuando sea preciso, el tratamiento de la vivienda habitual del contribuyente, del resto de las posibles viviendas y haciendo especial hincapié en las actuaciones que en el ámbito local han cobrado una inusitada actualidad ligadas a la adopción de medidas tributarias desincentivadoras que afectan al parque de viviendas vacías

Analizaremos en las páginas que siguen, el régimen fiscal que afecta a la vivienda habitual y al resto de las viviendas en el ámbito local, incidiendo particularmente en la problemática que plantea la existencia de viviendas desocupadas, y en el estudio de los mecanismos fiscales de los que disponen las Administraciones para intentar solventar este problema.

-
- a) Que disfruten, utilicen o aprovechen especialmente el dominio público local en beneficio particular, conforme a alguno de los supuestos previstos en el artículo 20.3 de esta ley.*
 - b) Que soliciten o resulten beneficiadas o afectadas por los servicios o actividades locales que presten o realicen las entidades locales, conforme a alguno de los supuestos previstos en el artículo 20.4 de esta ley.*

2. Tendrán la condición de sustitutos del contribuyente:

- a) En las tasas establecidas por razón de servicios o actividades que beneficien afecten a los ocupantes de viviendas o locales, los propietarios de dichos inmuebles, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios.*
- b) En las tasas establecidas por el otorgamiento de las licencias urbanísticas previstas en la normativa sobre suelo y ordenación urbana, los constructores y contratistas de obras.*
- c) En las tasas establecidas por la prestación de servicios de prevención y extinción de incendios, de prevención de ruinas, construcciones y derribos, salvamentos y, en general, de protección de personas y bienes, comprendiéndose también el mantenimiento del servicio, las entidades o sociedades aseguradoras del riesgo.*
- d) En las tasas establecidas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial por entradas de vehículos o carruajes a través de las aceras y por su construcción, mantenimiento, modificación o supresión, los propietarios de las fincas y locales a que den acceso dichas entradas de vehículos, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios”.*

I. El Impuesto sobre Bienes Inmuebles

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante IBI) ocupa una posición esencial en el sistema tributario tanto por la cuantía de recursos que proporciona a los Ayuntamientos, como por el número de sujetos a los que afecta y que se concretan en todos aquellos que tienen un inmueble en propiedad y, en el caso que especialmente nos ocupa, una vivienda en propiedad.

La práctica desaparición de los ingresos por el Impuesto de Actividades Económicas ha hecho del IBI una gran fuente de recursos y ha motivado que muchos Ayuntamientos aumenten en los últimos años el tipo de gravamen aplicable del impuesto, cuestión que unida al incremento de los valores catastrales, ha provocado una espectacular subida de la recaudación por este impuesto.

Como es sabido, la base imponible del IBI está constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles⁶⁵⁷, valor catastral que se fija⁶⁵⁸ tomando como

⁶⁵⁷ Es un hecho que, en la actualidad, la principal regulación legal del Catastro se encuentra incorporada en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales bajo el manto del IBI. No obstante, no es esta la única alternativa ya que se podría desvincular la gestión catastral de la gestión del IBI, atribuyendo a la competencia municipal la gestión de este impuesto. A estos efectos se sostiene lo siguiente por la **Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP)** en el **Informe de la Comisión para el estudio y propuesta de medidas para la reforma de la financiación de las haciendas Locales**, de 3 de julio de 2002 (<http://www.femp.es/femp/varios/haciendas/Informe.pdf>):

“Estando toda la Comisión de acuerdo en que el Catastro es una institución necesaria y fundamental para el funcionamiento de la sociedad, ya que permite conocer cual es la situación de los bienes y planificar y prestar servicios públicos conforme a dicha situación a la vez que sus datos son esenciales para formular los censos y las estadísticas generales de cada país, se considera también importante que las CCLL dispongan de una información, lo más precisa posible sobre la situación real de la propiedad inmobiliaria, a efectos tributarios del IBI. En relación a este último aspecto, el IBI no debe ser una manifestación tributaria del Catastro, sino que su finalidad es someter a tributación municipal la riqueza inmobiliaria, previa determinación de su valor, opinión no compartida por una parte de la Comisión. Como alternativa al actual mecanismo y en línea con lo anterior, un sector de la Comisión propone un nuevo sistema en el que se determinaría en la LRHL, la forma de valoración de los bienes inmuebles afectos al IBI a través del precio declarado de adquisición de dichos bienes, con la correspondiente actualización de valores entre períodos de transmisión y con mecanismos supletorios de adecuación de valores para bienes que no son transmitidos durante determinado período de tiempo. Correspondería a los municipios la gestión única del IBI, conforme al sistema de valoración fijado en la Ley y la remisión de los valores

referencia el valor de mercado de los bienes inmuebles sin que pueda exceder de éste⁶⁵⁹, por lo que opera como un límite del mismo e incide en cualquier ulterior modificación. La relación entre ambos valores se ha fijado, en la actualidad en un porcentaje, siendo en la actualidad del **50%**.

El tipo de gravamen aplicable a este Impuesto depende de cada Ayuntamiento si bien, su fijación está sometida a los límites que establece la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. En concreto, el artículo 72 del TRLHL establece que el tipo de gravamen mínimo y supletorio del **0,4%** cuando se trate de bienes inmuebles urbanos y del **0,3%** cuando se trate de bienes inmuebles rústicos, y el máximo será el **1,10%** para los urbanos y **0,90%** para los rústicos. Para los bienes inmuebles de características especiales el tipo de gravamen con carácter supletorio, es del **0,6%**, si bien se podrá establecer un tipo diferenciado para cada uno de los grupos que, en ningún caso, será inferior al **0,4%** ni superior al **1,3%**.

Los Ayuntamientos respectivos podrán incrementar los tipos indicados para los bienes urbanos y los rústicos con los puntos porcentuales que en cada caso se indican, cuando concorra alguna de las circunstancias que se establecen en la norma. En el supuesto de que sean varias, se podrá optar por hacer uso del incremento previsto para una sola, algunas o todas ellas (para este último caso el tipo máximo para los bienes urbanos sería de 1,3%):

Al margen de los límites anteriores, los Ayuntamientos podrán establecer, para los bienes inmuebles urbanos, excluidos los de uso residencial, tipos

aprobados por el municipio al Catastro para establecer las coincidencias de valores. Para el desarrollo de este sistema, se determinarían mecanismos de cooperación con las diputaciones provinciales, CCAA y Administración del Estado, en la gestión técnica de la valoración municipal para aquellas entidades locales que no dispongan de medios o capacidad técnica suficiente para realizar dicha valoración”.

⁶⁵⁸Puede verse un resumen del procedimiento de determinación de los valores catastrales que establece el artículo 9 del TRLHL de la LCI y que desarrolla el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio en **SORIANO BEL, J. M.: Fiscalidad inmobiliaria. Promotores, constructores y arrendadores de inmuebles.**, CISS, 2006, págs. 922 y ss.

⁶⁵⁹Coincidimos plenamente en las críticas a tan farragosa definición de la base imponible del impuesto que realizan, entre otros, autores **RUBIO DE URQUÍA, J.I.; y ARNAL SURIA, S.: La Ley Reguladora de las Haciendas Locales**, Tomo I, El Consultor de los Ayuntamientos y los juzgados. Publicaciones Abella, Madrid, 1996, pág. 391

diferenciados atendiendo a los usos establecidos en la normativa catastral para la valoración de las construcciones y cuando los inmuebles tengan atribuidos varios usos se aplicará el tipo correspondiente al uso de la edificación o dependencia principal. Dichos tipos sólo podrán aplicarse, como máximo, al 10% de los bienes inmuebles urbanos del término municipal que, para cada uso tengan mayor valor catastral, a cuyo efecto la ordenanza fiscal del impuesto señalará el correspondiente umbral de valor para todos o cada uno de los usos, a partir del cual serán de aplicación los tipos incrementados.

Respecto de los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, los Ayuntamientos tienen capacidad para exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida.

Por excepción, en los municipios en los que entren en vigor nuevos valores catastrales de inmuebles rústicos y urbanos, resultantes de procedimientos de valoración colectiva de carácter general, los Ayuntamientos podrán establecer, durante un período máximo de seis años, tipos de gravamen reducidos, los cuales no podrán ser inferiores al **0,1%** para los bienes inmuebles urbanos ni al **0,075%** para los rústicos.

	Bienes urbanos	Bienes Rústicos
Municipios que sean capital de provincia o CC.AA	0,07	0,06
Municipios en los que se preste servicio de transporte público colectivo de superficie	0,07	0,05
Municipios cuyos Ayuntamientos presten más servicios de aquéllos a los que estén obligados según lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 7/1985, de 2 de abril	0,06	0,06
Municipios en los que los terrenos de naturaleza rústica Representan más del 80% de la superficie total del término	0,00	0,015

Analizado escuetamente este impuesto, intentaremos desglosar las medidas que dentro del mismo, tienen especial en el régimen fiscal de la vivienda, señalando a tal efecto los aspectos que nos parecen mas interesantes.

1. El problema de la doble imposición interna con el IRPF.

Ya hemos apuntado que el objeto de imposición de este impuesto no es exclusivo de los Entes locales y su objeto de tributación resulta compartido por otras Administraciones. Ello nos obliga a examinar si existe algún problema de doble imposición interna, particularmente, y como nos interesa el tratamiento de la vivienda, en el caso del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas⁶⁶⁰ en cuanto que la reciente desaparición del Impuesto sobre el Patrimonio evita cualquier conflicto con este impuesto⁶⁶¹.

Y a este respecto debemos conectar de nuevo con el régimen de imputación de rentas inmobiliarias fijado en el artículo 85 de la LIRPF al que, como vimos, se someten las segundas y ulteriores viviendas del contribuyente y que supone una imputación de rentas inmobiliarias en el caso de que su uso no se ceda a un tercero teniendo la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el **2%** al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada periodo impositivo.

La imputación de rentas inmobiliarias afecta a las segundas y posteriores viviendas del contribuyente, ya se les dé un uso parcial, ya estén totalmente desocupadas.

Ya manifestamos en su momento que la situación no nos parece idéntica y que, si bien en el último caso podía estar justificada la imputación en el marco de las actuaciones que se están llevando a cabo para desincentivar la existencia de un

⁶⁶⁰ ⁶⁶⁰ No obstante, sobre este tema durante la vigencia del Impuesto del Patrimonio remitimos a **LÓPEZ ESPADAFOR, C. M.:** *“La confluencia entre el Impuesto sobre Bienes Impuebles y la imposición estatal sobre la renta”* en **SÁNCHEZ GALIANA, J.A (Coord):** Estudios sobre fiscalidad inmobiliaria y doble imposición interna, DODECA, Comares, Granada, 2000, pág. 481 y ss.

⁶⁶¹ No obstante, sobre este tema durante la vigencia del Impuesto del Patrimonio remitimos a **LÓPEZ ESPADAFOR, C. M.:** *“La confluencia entre el Impuesto sobre Bienes Impuebles y la imposición estatal sobre el patrimonio”* en **SÁNCHEZ GALIANA, J.A (Coord):** Estudios sobre fiscalidad inmobiliaria y doble imposición interna, cit., pág. 465 y ss.

parque de viviendas desocupadas que pueden engrosar el parque de inmuebles disponibles para facilitar el acceso a la vivienda, en el supuesto de segundas residencias la medida es difícilmente justificable siendo preferible la desaparición de esta imputación; y todavía más cuando, y aquí engarzamos con el impuesto que venimos analizando, se produce una doble imposición interna con el IBI, reforzada, además por el hecho de que en la actualidad al proceder a la liquidación del impuesto no se permite deducir la cuantía pagada por el impuesto local, agudizándose con ello los problemas de compatibilidad en estos casos.

Como ya mantuvimos, para evitar estos problemas sería mejor, como propone, entre otros **CALVO ORTEGA**, la eliminación de la figura de la imputación de rentas sustituyéndola por otras medidas, como podría ser un ajuste de los valores catastrales aproximándolos al mercado a la hora de tributar en el IBI⁶⁶², impuesto que, además, se presta a una utilización diferenciada en el establecimiento de los tipos de gravamen a la vivienda habitual, a la segunda vivienda y a las siguientes desocupadas.

2. Beneficios fiscales en el IBI que afectan a la vivienda

La Ley 51/2002, de 27 de diciembre, de reforma de la Ley 39/1988 - constituyendo ambas actualmente un único cuerpo legal, el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido Regulador de las

⁶⁶² Como ya mantuviera **F. SAINZ DE BUJANDA** *“un impuesto sobre la propiedad de bienes inmuebles solo puede estar justificado y ser soportable en la esfera local si los valores gravados no son los valores reales, sino unos valores mínimos, es decir, unos valores fiscales convencionales, que puedan soportar el peso de un gravamen que se superpone al gravamen sobre el valor efectivo del patrimonio global del propietario, De no ser por ese camino, cabría buscar otras técnicas que hicieran muy leve la carga tributaria local- vr.gr. mínimos exentos amplios, imputables a todos los inmuebles, y solo a partir de cuyo importe , se inicie la imposición; tipos de gravamen casi irrelevantes; deducción de las cantidades satisfechas en los impuestos sobre la renta”* (Cfr. **SAINZ DE BUJANDA, F.:**La Contribución territorial urbana. Trayectoria histórica y problemas actuales, Consejo general de Cámaras de la Propiedad Urbana de Valencia, Valencia 1987, pág. 33).

Haciendas Locales, tantas veces mencionado- introdujo modificaciones en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles que afectan, como establece la propia Exposición de motivos de esta norma “a la regulación de tipos de gravamen y al establecimiento de nuevas bonificaciones, todo ello en el contexto de proporcionar a los Ayuntamientos, como órganos titulares y gestores del Impuesto, un amplio abanico de herramientas para conjugar su potencial recaudatorio con las posibilidades que el tributo ofrece como instrumento al servicio de la política tributaria municipal”⁶⁶³.

En concreto y en lo que se refiere a los beneficios fiscales aplicables en este impuesto, los que afectan al régimen fiscal de la vivienda que nos ocupa adoptan la fórmula de bonificaciones⁶⁶⁴ que oscilan entre el **50** y el **90%** sobre la

⁶⁶³ Como afirma **P. PERIS GARCIA**, la posibilidad de establecer estos beneficios fiscales- a lo que se añade la posibilidad de que los Ayuntamientos establezcan tipos diferenciados en función de los distintos usos de los bienes inmuebles urbanos así como con la posible aplicación de un recargo sobre la cuota líquida para inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente-dota a los Ayuntamientos de una mayor capacidad normativa que implica una mayor corresponsabilidad fiscal, y el intento de convertir en efectiva la posibilidad de establecer por parte de los municipios sus propias políticas sociales. (Cfr. **PERIS GARCIA, P.:** “La irrupción de los principios rectores de política económica y social en la Hacienda Local española y su relación con los principios de autonomía y suficiencia local”, (Estudio enmarcado en el proyecto de investigación del que la autora forma parte como miembro investigador, cofinanciado por la Generalitat Valenciana, ref. GV 05/248), <http://www.tributariolocal.com.ar/2006/irrupcion.pdf>)

⁶⁶⁴ Conforme a lo previsto en los artículos 73 y 74 del TRLRHL las ordenanzas fiscales podrán regular las siguientes bonificaciones obligatorias, previa petición de los interesados (art. 73):

- Bonificación entre el 50 y el 90%, a los inmuebles que constituyan el objeto de la actividad de las empresas de urbanización, construcción y promoción inmobiliaria. El plazo de bonificación no podrá exceder, en ningún caso, de tres periodos impositivos. En defecto de acuerdo municipal, se aplicará a los referidos inmuebles la bonificación máxima.
- Bonificación del 50%, durante los tres períodos impositivos siguientes al de otorgamiento de calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a ellas conforme a la respectiva normativa autonómica.

Asimismo, los Ayuntamientos podrán establecer las siguientes bonificaciones potestativas (Art.74):

- Bonificación de hasta el 90% a favor de bienes urbanos ubicados en zonas que correspondan a asentamientos de población singularizada.
- Bonificación para limitar el incremento de la cuota líquida, resultante de la entrada en vigor del procedimiento de valoración colectiva de carácter general, sin que la misma pueda exceder de tres períodos impositivos.
- Bonificación de hasta el 90% a favor de los bienes inmuebles de características especiales.
- .- Bonificación de hasta el 90% a favor de aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.

cuota íntegra y que se realizan a solicitud del interesado y pueden tener carácter obligatorio, como es el caso del aplicable a las VPO, o potestativo de forma que, como ha señalado **PERIS GARCIA** “*resultarán aplicables sólo en aquellos Municipios que hayan hecho uso de su autonomía local y financiera y hayan decidido introducir como parámetros de modulación de las cargas tributarias elementos de política social y económica que derivan de nuestro propio texto constitucional (protección de la familia, atención a la verdadera capacidad económica de los sujetos de los tributos o el derecho a un medio ambiente adecuado)*”⁶⁶⁵.

El régimen de las bonificaciones es, sin duda, uno de los aspectos donde se refuerza el principio de autonomía municipal en el protagonismo que adquieren las Ordenanzas Municipales que especifican los principales aspectos de su regulación.

De igual forma, no resulta extraño, en determinadas circunstancias, que los Ayuntamientos acudan a moratorias o condonaciones del pago de este impuesto si con ello pueden paliar situaciones de crisis para propietarios y familias.

Para concluir y antes de entrar en el análisis pormenorizado de los beneficios aplicables en este impuesto, no podemos dejar de evidenciar que resulta llamativa la inexistencia de beneficios de carácter general, vinculados, por ejemplo, a la vivienda habitual, lo que ha motivado críticas por parte de la doctrina en el sentido de que los beneficios existentes tienen escasa repercusión y que serían, francamente mejorables⁶⁶⁶, eso sí, con el inconveniente de que supondría un detrimento en los ingresos que se obtienen a partir de esta figura impositiva lo que, en la situación actual, es un problema de entidad.

– Bonificación de hasta el 50% para los bienes inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol.

⁶⁶⁵ Todos ellos claramente reconocidos por la Constitución en sus artículos 31, 39 o 45.

⁶⁶⁶ Cfr. **ALMAGRO MARTÍN, C.:** “Incentivos fiscales sobre la vivienda en los impuestos sobre la renta y el patrimonio”, ob., cit., pág. 69.

2.1. Bonificación que afecta a las Viviendas de Protección Oficial.

Conforme al artículo 73.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, tienen derecho a una bonificación del **50%** en la cuota íntegra del Impuesto⁶⁶⁷, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma⁶⁶⁸.

Dicha bonificación se concederá a petición del interesado y podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres períodos impositivos de duración de aquella y surtirá efectos, en su caso, desde el período impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Por otro lado, y conforme a su actual regulación, los Ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el **50%** en la cuota íntegra del impuesto, aplicable a los citados inmuebles una vez transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior⁶⁶⁹. La Ordenanza Fiscal correspondiente determinará, en su caso, la duración y la cuantía anual de esta bonificación.

⁶⁶⁷ Medida que se propuso por la FEMP en su **Informe de la Comisión para el Estudio y Propuesta de medidas para la reforma de la financiación de las Haciendas Locales**, de 3 de julio de 2002, págs. 78 y 79 que puede consultarse en la red.

⁶⁶⁸ La actual regulación introduce algunas mejoras técnicas respecto a la anterior que en este caso se centra en introducir en la LRHL esta bonificación que se encontraba dispersa en otros textos legales, en concreto en el apartado tercero de la disposición adicional primera de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido que regulaba la prórroga en la concesión de esta bonificación inicialmente prevista para los tres primeros años de aplicación del IBI en la Disposición Transitoria 2ª, 2 de la LRHL.

Conforme a dicha norma, la bonificación ascendía al 50 por 100 de la cuota y su duración era de tres años, contados desde la calificación definitiva como vivienda de protección oficial. Con la Ley 51/2002, de 27 de diciembre de Reforma de la LRHL, el artículo 74.2 de la LRHL se mantiene el beneficio fiscal en el mismo porcentaje, pero se introducen dos novedades. La primera consiste en la aclaración expresa de que el beneficio se aplicará durante el plazo que reste de los tres años, desde el período impositivo siguiente al de la solicitud del beneficio por el particular. La segunda consiste en prever la posibilidad de que los Ayuntamientos mantengan la bonificación una vez concluido el plazo de los tres años siguientes a la calificación definitiva.

⁶⁶⁹ Las aludidas mejoras técnicas en esta bonificación provienen en gran parte de las

En lo que nos interesa resaltar, se trata de una bonificación de marcado carácter temporal, si bien la temporalidad se ha matizado en la última reforma del TRLRHLL en cuanto que se permite a cada Ayuntamiento prolongar el beneficio fiscal durante los ejercicios que consideren oportunos.

Asimismo, debemos evidenciar que aunque esta bonificación se relaciona exclusivamente con el tipo de vivienda adquirida por el propietario, que ha de tener la calificación de VPO, y no se condiciona expresamente a que se trate de la vivienda habitual del mismo, en este caso no es necesario porque en la práctica se llega al mismo resultado en cuanto que, conforme al artículo 3 del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012⁶⁷⁰ entre las condiciones generales de los demandantes de vivienda y financiación, y sin perjuicio de las que puedan establecer adicionalmente las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, está la de no ser titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o de disfrute sobre alguna vivienda sujeta a protección pública en España, salvo que la vivienda resulte sobrevenidamente inadecuada para sus circunstancias personales o familiares, y siempre que se garantice que no poseen simultáneamente más de una vivienda protegida.

sugerencias de la FEMP en su informe de julio de 2002, ya mencionado, en el que se recoge que *"la falta de concreción legal de las condiciones de otorgamiento de este beneficio fiscal, plantea problemas de gestión, ya que la ley no señala ningún plazo de solicitud. Por ello, es necesario establecer un plazo legal de solicitud, que permita a las administraciones y a los administrados tener mayor seguridad jurídica. En definitiva, debe incorporarse a la Ley reguladora del IBI la bonificación en la cuota íntegra del impuesto prevista para las VPO en la LIVA, regulando al propio tiempo el plazo legal de su solicitud y adaptándola a las competencias que en materia de vivienda ostentan las CCAA.*

Además de las mejoras técnicas antes señaladas para las viviendas de protección oficial, debe regularse para éstas una bonificación del 50 por 100 nueva y distinta de la anterior, de carácter voluntario para los Ayuntamientos y que permita seguir disfrutando del beneficio fiscal a las VPO una vez finalizado el período transitorio en el que opera la bonificación anterior.

Por tanto, debe permitirse a los Ayuntamientos por la Ley estatal que puedan establecer una bonificación de hasta el 50 por 100 de la cuota íntegra de las VPO, incluyendo en esta categoría aquellas viviendas que resulten equiparables conforme a la normativa de las CCAA, una vez que termine el plazo de disfrute de la bonificación anterior".

⁶⁷⁰ BOE de 24 de diciembre de 2008.

Tampoco pueden ser titulares de una vivienda libre, salvo que hayan sido privados de su uso por causas no imputables a los interesados, o cuando el valor de la vivienda, o del derecho del interesado sobre la misma, determinado de acuerdo con la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, exceda del 40% del precio de la vivienda que se pretende adquirir⁶⁷¹.

En definitiva, esa condición dificulta la aplicación de esta bonificación a segundas y ulteriores viviendas, lo cuál, parece del todo punto lógico en cuanto que no es eso lo que el beneficio tributario pretende proteger, mas todavía cuando los Ayuntamientos están capacitados por la propia LRHLL para establecer un recargo a las viviendas desocupadas.

No obstante, debemos insistir que aunque lo que expresamos parece la interpretación razonable a esta cuestión, lo cierto es que con la actual configuración de la bonificación que se liga a la condición de la vivienda, es decir, que se trate de una vivienda protegida, nada impediría su aplicación si la vivienda, por las razones que sean se destina al alquiler.⁶⁷²

2.2. Bonificación que afecta a áreas singulares.

Por su parte, el artículo 74.1 del Texto Refundido de la LRHL regula, una bonificaciones potestativa de hasta el 90% que afecta inmuebles urbanos ubicados en áreas o zonas del municipio que, conforme a la legislación y planeamiento urbanísticos, correspondan a asentamientos de población singularizados por su vinculación o preeminencia de actividades primarias de carácter agrícola, ganadero, forestal, pesquero o análogas y que dispongan de un nivel de servicios de

⁶⁷¹ Si la normativa propia de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla así lo dispone, los demandantes habrán de aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica de que no reúnen la condición de titulares de inmuebles en todo el territorio de régimen común.

⁶⁷² También lo advierte así **ALMAGRO GARCÍA, C.:** "Incentivos fiscales sobre la vivienda en los impuestos sobre la renta y el patrimonio". ob., cit.

competencia municipal, infraestructuras o equipamientos colectivos inferior al existente en las áreas o zonas consolidadas del municipio, siempre que sus características económicas aconsejen una especial protección.

Las características peculiares y ámbito de los núcleos de población, áreas o zonas, así como las tipologías de las construcciones y usos del suelo necesarios para la aplicación de esta bonificación y su duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales se especificarán en la correspondiente ordenanza fiscal.

Se trata en fin de un instrumento en manos de cada uno de los Municipios que les permite un tratamiento especialmente beneficioso a aquellas áreas o zonas que les merezcan, conforme a los requisitos antedichos, una especial protección.

2.3. Bonificación que afecta a bienes singulares.

Conforme al artículo 74.3 ya mencionado, los Ayuntamientos, mediante la correspondiente Ordenanza Fiscal, podrán regular una bonificación de hasta el **90%** de la cuota íntegra del impuesto a favor de cada grupo de bienes inmuebles de características especiales. La ordenanza deberá especificar la duración, cuantía anual y demás aspectos sustantivos y formales relativos a esta bonificación.

2.4. Bonificación que afecta a las Familias numerosas.

Asimismo, y conforme a lo previsto en el artículo 74.4 del TRLRHL, las Ordenanzas Fiscales podrán regular una bonificación de hasta el **90%** de la cuota íntegra del impuesto a favor de aquellos sujetos pasivos propietarios del inmueble que ostenten la condición de titulares de familia numerosa.

La ordenanza fiscal en cada caso deberá especificar necesariamente la clase y características de los bienes inmuebles a que afecte, entre los que, obviamente, por estar especialmente justificado, encontraremos la vivienda habitual, la duración de la bonificación -lo normal es que se establezcan una serie de anualidades- la cuantía anual- que puede ser variable dependiendo de la categoría de familia numerosa o de la cuantía del inmueble⁶⁷³, o puede ser fija de un tanto por ciento sobre la cuota, e incluso estar sometida a determinados límites⁶⁷⁴, y demás aspectos sustantivos y formales⁶⁷⁵ de esta bonificación, así como las condiciones de compatibilidad con otros beneficios fiscales⁶⁷⁶.

⁶⁷³ Por ejemplo, Bilbao, Madrid, Murcia, San Sebastián, Valencia y Vitoria aplican bonificaciones que van desde el 10% hasta el 90%, dependiendo del valor catastral de la vivienda y del número de hijos de la familia. En algunos Ayuntamientos, como Getafe, si alguno de los hijos tiene reconocida minusvalía computa como dos.

Tomando el caso concreto del Ayuntamiento de Albacete el único requisito es tener el título en vigor y estar empadronado en Albacete ([ver BOP 10/12/2008](#)) y establece la bonificación exclusivamente sobre la vivienda habitual (ni sobre una segunda vivienda, ni sobre la plaza de garaje) en función del valor catastral de la vivienda y de la categoría de la familia:

Valor catastral vivienda	Reducción categoría general	Reducción categoría especial
De 0 a 40.000	90%	90%
Más de 40.000 a 60.000	70%	80%
Más de 60.000 a 90.000	50%	60%
Más de 90.000 a 110.000	30%	40%
Más de 110.000	10%	20%

⁶⁷⁴ Por ejemplo, en el Ayuntamiento de Badajoz las familias numerosas tendrán derecho a una bonificación del 50% aquellos sujetos pasivos que ostenten la condición de titulares de familia numerosa. Solamente se tendrá derecho a dicha bonificación por una sola vivienda, que ha de coincidir con la vivienda habitual. El importe de esta bonificación no podrá exceder de los siguientes límites:

.-FN de categoría general: 150€ .

- FN de categoría especial: 240€

⁶⁷⁵ Por ejemplo, los plazos de solicitud.

⁶⁷⁶ Al margen de los ejemplos utilizados para ilustrar el texto, en la web de la Federación Española de Familias numerosas se detallan algunos casos de Ayuntamientos que los aplican.

Parece oportuno, antes de cerrar este beneficio, y dada la finalidad social perseguida por el mismo, plantear la posibilidad de que se amplíe a los supuestos de viviendas alquiladas a cuyos arrendatarios se les repercute el impuesto por el propio contrato de alquiler, cuando dichos arrendatarios tengan la condición de familia numerosa en cuanto que si se trata de beneficiar a los inmuebles destinados a constituir la vivienda habitual de las familias numerosas el régimen de titularidad o alquiler, a estos efectos, es indiferente.

2.5. Bonificación que afecta a las viviendas en las que se haya instalado sistemas de aprovechamiento energético.

Las Ordenanzas Fiscales podrán regular una bonificación de hasta el **50%** de la cuota íntegra del Impuesto para los Bienes Inmuebles en los que se hayan instalado sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía proveniente del sol.

En definitiva, la justificación de esta bonificación engarza con el apoyo a las energías renovables en cuanto que, como otras medidas que vimos en el IRPF, y que para las que el Anteproyecto de Ley de Economía Sostenible supone un auténtico espaldarazo, supone un aliciente para que los propietarios realicen inversiones destinadas a las instalaciones que aprovechen la energía proveniente del sol para su transformación en calor o electricidad

La aplicación de esta bonificación estará condicionada a que las instalaciones para producción de calor incluyan colectores que dispongan de la correspondiente homologación por la Administración competente. Los demás aspectos sustantivos y formales de esta bonificación se especificarán en la correspondiente ordenanza fiscal⁶⁷⁷.

⁶⁷⁷ Por ejemplo aplican esta bonificación los Ayuntamientos de Sevilla o Córdoba

2.6. Bonificación por domiciliación bancaria.

Traemos a colación aquí esta curiosa bonificación adicional que aplican algunos Ayuntamientos y que pretende fomentar el pago puntual de éste y otros impuestos, que suele oscilar entre el 1 y el 5% adicional de la cuota tributaria resultante de la aplicación del resto de bonificaciones (en caso de cumplir los requisitos para ser aplicadas) cuando se realice el pago en una sola vez, mediante domiciliación bancaria y en caso de impago en el momento señalado la bonificación se pierde. Obviamente, afecta al régimen tributario aplicable a la vivienda en el IBI en cuanto que supone una reducción mayor de la cuantía que tiene que abonar el interesado, de ahí su mención obligada.

En este caso normalmente la opción de domiciliación debe ser notificada al Ayuntamiento por parte del interesado en la fecha que se fije por parte de la Entidad Municipal y puede mantenerse en los años sucesivos salvo manifestación expresa en contrario.

3. El recargo a las viviendas desocupadas.

La Ley 51/2002, de 27 de diciembre, ya mencionada, estableció la posibilidad de aplicar un recargo a los inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados para facilitar, como reconoce en la propia Exposición de Motivos, el acceso de todos los ciudadanos al disfrute de una vivienda conforme prevé la Constitución cumpliendo con ello con los postulados del artículo 47 en virtud del cual *“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”*.

Asimismo, y como se recordará, el artículo 47 también afirma que “*los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación*” por lo que, los Ayuntamientos, en cuanto poderes públicos que son, se ven compelidos por este mandato constitucional a promover cuantas acciones sean necesarias para conseguir este objetivo, todo ello sin olvidar que la promoción y gestión de viviendas es una competencia propia del municipio tal y como establece el artículo 25 de la Ley de Bases Reguladora del Régimen Local.

En fin, y junto con la susceptible utilización de políticas subvencionales o de fomento que ya hemos visto en otras Administraciones, los Municipios también tienen plena capacidad de aprovechar el sistema tributario local en la consecución de este fin constitucionalmente consagrado, de lo cuál es buena muestra la posibilidad de implantar un recargo sobre la cuota líquida del IBI que, gravando a las viviendas desocupadas, sirva de acicate para movilizar el parque de viviendas vacías, sacándolas al mercado y facilitando con ello el acceso de los ciudadanos a la vivienda⁶⁷⁸.

En definitiva, con la decisión de establecer este recargo, los Municipios que así lo decidan, en el marco competencial que les atribuye la Constitución, van poder hacer efectiva la posibilidad de establecer sus propias políticas sociales estableciendo un trato diferenciado entre propietarios de viviendas con condicionantes distintos y basados en que resulten o no vecinos del Municipios o, lo que es lo mismo, que se trate o no de su vivienda habitual.

Así, el artículo 72.4, párrafo tercero del TRLHL, que regula esta figura dispone que “*tratándose de inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente, por cumplir las condiciones que se*

⁶⁷⁸ Como alternativa, plantea la FEMP permitir que los Ayuntamientos puedan establecer tipos de gravamen diferenciados en función de los usos que, para las construcciones de naturaleza urbana, establezca la normativa catastral, así como para el suelo vacante y viviendas desocupadas.

determinen reglamentariamente, los Ayuntamientos podrán exigir un recargo de hasta el 50 por 100 de la cuota líquida del impuesto. Dicho recargo que se exigirá a los sujetos pasivos de este tributo y al que resultará aplicable, en lo no previsto en este párrafo, las disposiciones reguladoras del mismo, se devengará a 31 de diciembre y se liquidará anualmente por los Ayuntamientos, una vez constatada la desocupación del inmueble, juntamente con el acto administrativo por el que ésta se declare”⁶⁷⁹.

A tenor del precepto transcrito en el párrafo anterior los elementos que configuran este recargo se determinan en la propia Ley (el sujeto pasivo, el hecho imponible, la base, el tipo de gravamen, el período impositivo y el devengo del impuesto) remitiéndose a las disposiciones reglamentarias para el establecimiento de los condicionantes que puedan permitir considerar un inmueble de uso residencial desocupado con carácter permanente para lo que, necesariamente se prevé un acto administrativo de constatación del hecho imponible que debería ser competencia del Ayuntamiento⁶⁸⁰.

A este respecto, coincidimos con la opinión de **PERIS GARCÍA** de que “*el legislador podía haber optado por otra configuración legal, haber definido en la ley qué debe entenderse por desocupado permanentemente en lugar de dejar en manos de la potestad reglamentaria el establecimiento de las condiciones que deben concurrir pero como ha señalado reiteradamente el Tribunal Constitucional, si el poder legislativo opta por una configuración legal de una determinada materia o sector del ordenamiento... no es suficiente la mera discrepancia política- ínsita en otra opción- para tachar a la primera de arbitraria, confundiendo lo que es arbitrio*

⁶⁷⁹ En la tramitación parlamentaria del Proyecto de Ley se tuvieron en cuenta dos posibles vías de establecimiento de este recargo: la primera, aplicar a estos inmuebles un tipo de gravamen incrementado y la segunda, que es la que prevaleció, establecer un recargo sobre la cuota (Cfr. **CHECA GONZALEZ, C., MERINO JARA, I.: La reforma de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en materia tributaria**, Thomson-Aranzadi, 2003, pág. 95).

⁶⁸⁰ Así lo dispone el art. 77 TRLRHL en su apartado 5º al establecer que el Impuesto (IBI) se gestiona a partir de la información contenida en el Padrón catastral y en los demás documentos expresivos de sus variaciones elaborados al efecto por la Dirección General del Catastro, sin perjuicio de la competencia municipal para la calificación de inmueble de uso residencial desocupado.

legítimo con capricho, inconsecuencia o incoherencia” (STC 99/1987, 239/1992, 233/1999).

Así las cosas, la remisión legal a las disposiciones reglamentarias (*por cumplir las condiciones que se determinen reglamentariamente*) podría ejercerse por la Entidad Local⁶⁸¹ a través de Ordenanzas fiscales⁶⁸² ya que, en otro caso, se debería esperar a un desarrollo reglamentario por parte del Estado⁶⁸³ que aún no se

⁶⁸¹ Es de esta opinión también **BILBAO CASTRO, I.:** “Problemas con el recargo del IBI de las viviendas desocupadas”, **El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados**, núm. 143, julio 2005, pág. 2208.

⁶⁸² Debemos señalar que la reserva de ley tributaria es relativa- lo que supone que sean los elementos esenciales del tributo los afectados por ella- lo que además, en el ámbito de la Hacienda Local debe conjugarse con el principio de autonomía local y la carencia de potestad legislativa en las Corporaciones Locales, que como señala el artículo 106 LRRL “*tendrán autonomía para establecer y exigir tributos de acuerdo con lo previsto en la legislación del Estado*”.

En este sentido, es ilustrativa la doctrina asentada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 19/1987, de 2 de febrero, en la que se declara que el principio de legalidad no puede entenderse desligado del sistema constitucional de autonomías territoriales y, específicamente, de la garantía constitucional de la autonomía de los municipios, sino articularse con ella de manera equilibrada lo que admite que la ley formal establezca remisiones dentro de las cuales operaría la potestad reglamentaria que se refleja en las ordenanzas de las Entidades Locales.

⁶⁸³ No obstante, la opinión del Director General del Catastro es claramente contraria a esta opción, al mantener que resulta necesario un desarrollo reglamentario de índole estatal (Cfr. **MIRANDA HITA, J.S.:** “El Catastro y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles”, CT Catastro, abril 2004, pág. 42) En la misma línea **PAGES i GALTES** opina que “tal y como está redactado el precepto legal (art. 72.4) parece que estas condiciones reglamentarias son las que se determinen, no por Ordenanza fiscal, sino por el Estado, puesto que cuando el legislador del TRLRHL ha querido que los aspectos sustantivos de un tributo sean regulados por la entidad local jamás se ha referido al reglamento, sino que se ha referido a la propia entidad local o a la Ordenanza fiscal” (Cfr. **PAGES i GALTES, J.:** **Tratado de Ordenanzas fiscales**, Marcial Pons, Madrid, 2006, págs. 275 y 276)

También debemos evidenciar que tanto el Defensor del pueblo en su Informe Anual de 2004, como una Resolución del Congreso de los Diputados de 2005, acordada entre el PSOE y ERC, instó a Hacienda a elaborar dicho Reglamento lo que aun no se ha llevado a cabo por el Gobierno.

Asimismo, la Comisión de Economía y Hacienda del Congreso de los Diputados, en su sesión de 19 de octubre de 2005, de una Proposición No de Ley en la cual se instaba al Gobierno a “*establecer, en el marco de la modificación de la Ley de Haciendas Locales, los requisitos adecuados para hacer efectivo el recargo del 50%, o el que se determine en la modificación, de la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, en aquellos de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente*”.

Es fácil ver que, a tenor del contenido de esta Proposición No de Ley Grupos Parlamentarios de la Cámara consideraron que el rango de la norma jurídica en la cual se debía definir el concepto de vivienda desocupada debía ser legal y no reglamentario, como se prevé en el TRLRHL.

ha producido⁶⁸⁴- y hasta podría no producirse⁶⁸⁵- lo que no solo entorpece clarísimamente, como así está ocurriendo, la aplicación del recargo⁶⁸⁶ sino que casa mal con la reconocida autonomía local⁶⁸⁷.

En definitiva, y sin discutir que en aras a la uniformidad hubiera sido preferible un desarrollo reglamentario estatal⁶⁸⁸, mientras se produce dicho

Asimismo la inactividad estatal no ha pasado desapercibida para las Comunidades Autónomas, como lo demuestra que la Ley 18/07, de 28 de diciembre, del Derecho a la vivienda de Cataluña, en su disposición adicional cuarta establece que *“El Gobierno de la Generalidad debe impulsar las actuaciones necesarias para que el Gobierno del Estado apruebe el reglamento que permita hacer efectiva la disposición de la [Ley del Estado 39/1988, reguladora de las haciendas locales](#), en lo que concierne al establecimiento por parte de los ayuntamientos de un posible recargo del impuesto sobre bienes inmuebles sobre las viviendas vacías o permanentemente desocupadas en los municipios respectivos”*

⁶⁸⁴ De la respuesta dada por el Ministerio de Vivienda, el 17 de septiembre de 2007, a una pregunta del grupo parlamentario de Esquerra Republicana se trasluce que no se trata de un tema prioritario y que, por ello, no existe plazo previsto para culminar el eventual desarrollo reglamentario (Informe sobre la pregunta escrita de D^a Rosa María Bonás i Pahisa, Diputada del Grupo Parlamentario Esquerra Republicana, en relación con el desarrollo reglamentario del concepto de viviendas desocupadas con carácter permanente).

⁶⁸⁵ Como evidencia **F. POVEDA BLANCO** nos encontramos ante *“un estado de letargo”* (Cfr. **POVEDA BLANCO, F.: Manual de Fiscalidad Local**, IEF, Madrid, 2005, pág. 249).

⁶⁸⁶ Esta es la interpretación que realiza el Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds que presentó una Proposición de Ley de modificación de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales (BO de las Cortes Generales, Congreso de los diputados, núm. 71-1 de 23 de abril de 2008) con la modificación de la regulación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) en su artículo 72.4, en cuanto que dispone que los ayuntamientos pueden exigir un recargo de hasta el 50% de la cuota líquida del Impuesto sobre Bienes Inmuebles a los «inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente». Para este grupo parlamentario, el artículo establece que se considerarán inmuebles de uso residencial desocupados con carácter permanente aquellos que cumplan las condiciones que se determinen reglamentariamente y como tras un largo período, la Administración General del Estado aún no ha elaborado dicho Reglamento y existen numerosos Ayuntamientos interesados en aplicar esta medida propugnan un régimen transitorio que permita sin más que aquellos municipios que lo deseen puedan aplicar inmediatamente dicho recargo. Así, proponen el siguiente texto:

“Disposición transitoria vigésima. Recargo sobre inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente.

Mientras la Administración General del Estado no apruebe el Reglamento al que hace mención el artículo 72.4 de esta Ley, los ayuntamientos que deseen aplicar el recargo sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles para inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente podrán regular los aspectos sustantivos y formales de dicho recargo en la correspondiente ordenanza fiscal”.

⁶⁸⁷ Como dice **PAGES i GALTES**, se produciría una situación muy curiosa ya que si se entiende que se delega en el legislador estatal el desarrollo reglamentario o lo que es lo mismo *“la facultad de fijar el periodo en que los Ayuntamientos podrán empezar a exigir el recargo, cosa que, desde luego, pugna con el principio de autonomía local”* (Cfr. **PAGES i GALTES, J.: Tratado de Ordenanzas fiscales**, cit., pág. 276).

desarrollo, estamos abogando por la posibilidad de que los Municipios que así lo decidan- dada la naturaleza potestativa del recargo- establezcan en la correspondiente Ordenanza fiscal la regulación necesaria para una efectiva aplicación de este recargo, regulación en la que encuentra un lugar preeminente la definición de qué se entiende por inmueble desocupado permanentemente y que, si resultara necesario, podrá posteriormente adaptarse al desarrollo reglamentario estatal. Opinamos que desde el momento que realicen este desarrollo reglamentario del artículo 72.4 del TR de la LRHLL, dichos Ayuntamientos estarán en disposición de exigir y recaudar sin ningún tipo de cortapisas este tributo⁶⁸⁹ superando la concepción doctrinal⁶⁹⁰ y jurisprudencial⁶⁹¹ que aboga por que el recargo no pueda exigirse de forma efectiva por faltar la correspondiente norma estatal⁶⁹².

⁶⁸⁸ Señala **GARCÍA LÓPEZ** que los motivos la ausencia de este Reglamento estatal “son fundamentalmente, dos: las dificultades que implica abordar la elaboración de este concepto y las dudas (a pesar de lo expuesto aquí) que existen sobre la conveniencia de penalizar fiscalmente a los titulares de estas viviendas” (Cfr. **GARCIA LÓPEZ, R.:** “La regulación del concepto de vivienda desocupada: una cuestión pendiente de resolver”, **Jornada sobre el derecho a la vivienda. El papel de ñps Poderes Públicos como garantes del Derecho constitucional y Estatutario a acceder a una vivienda digna y adecuada.** Jornada organizada por el Defensor del Pueblo Andaluz, celebrada en Sevilla el 6 de noviembre de 2007, Abril 2008, pág. 127).

⁶⁸⁹ Coincidimos con **GARCIA MARTINEZ y JIMENEZ-VALLADOLID DE L’HOTELLERIE-FALLOIS**, en que se trata de un verdadero impuesto que introduce además, como hemos dicho, una finalidad extrafiscal en principio ajena al impuesto del que trae causa, el IBI lo que le dota de unos caracteres propios y perfectamente identificables (Cfr. **GARCIA MARTINEZ, A., y JIMENEZ-VALLADOLID DE L’HOTELLERIE- FALLOIS, D.J.:** “ La fiscalidad especial sobre la vivienda vacía en España y en otros países de la Unión europea” ob., cit., págs. 73 y 74).

⁶⁹⁰ Parece conforme con esta tesis **ALVAREZ BARBEITO, P.:** “Reflexiones sobre la fiscalidad de la vivienda vacía en España”, Anuario da Facultade de Dereito, AFDUDC, núm. 12, 2008, págs. 14 y 15.

⁶⁹¹ Puede verse a este tenor la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña núm. 1188/2004, de 19 de noviembre.

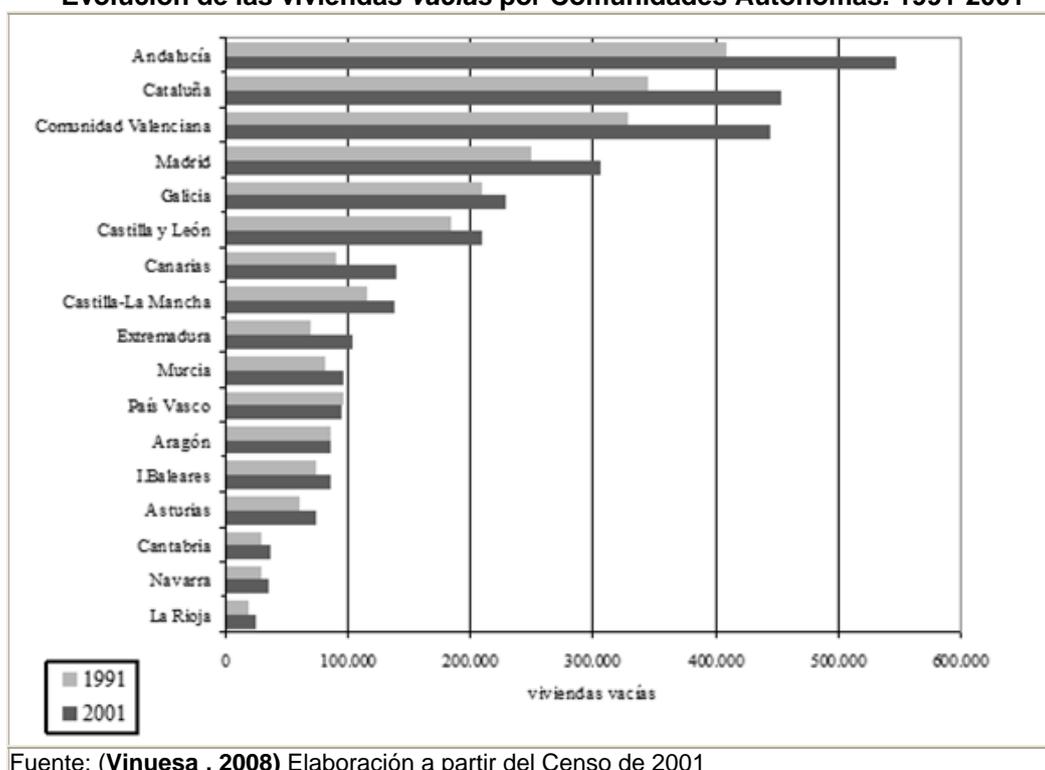
⁶⁹² También nuestros parlamentarios parecen asumir esta tesis en cuanto que, por ejemplo, pueden encontrarse enmiendas a la Ley de Presupuestos para 2008 que, aunque no prosperaron, evidencian cómo se parte de la premisa de la necesidad de que la Ley establezca expresamente la posibilidad de que los Ayuntamientos procedan a tal desarrollo.

Así, en la enmienda presentada por el Grupo Parlamentario Entesa Catalana de Progres se proponía una Disposición transitoria vigésima nueva con el siguiente texto: “ *Mientras la Administración general del estado no apruebe el reglamento al que hace mención el artículo 72.4 de esta Ley , los ayuntamientos que deseen aplicar el recargo sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles de uso residencial que se encuentren desocupados con carácter permanente podrán regular los aspectos sustantivos y formales de dicho recargo en la correspondiente ordenanza fiscal*”

3.1. Justificación del recargo

Se trata, obviamente, de un recargo con una clarísima finalidad extrafiscal, ligado a la función social de la propiedad⁶⁹³, en cuanto que en definitiva propugna una tributación adicional en el IBI con la excusa de potenciar el alquiler de inmuebles de uso residencial que están vacíos o desocupados para que puedan acceder a los mismos terceras personas, fomentando con ello, el derecho de acceso a una vivienda digna que se defiende en el artículo 47 de la Constitución⁶⁹⁴.

Evolución de las viviendas vacías por Comunidades Autónomas. 1991-2001



⁶⁹³ El exceso permanente estructural de viviendas desocupadas en España, se percibe, por **VINUESA y otros autores**, como “una ineficiente utilización del parque residencial, que es tanto como decir del espacio urbano y del más importante activo económico”.

A este respecto mantienen que “el desaprovechamiento de un recurso tan valioso como escaso y necesario, como es la vivienda, además de ser cuestionable desde el principio de la función social de la propiedad, podría vincularse con una utilización abusiva e insostenible del territorio, bien básico, necesario y limitado...” (Cfr. **VINUESA, J.;** (Dir.) **DE LA RIVA, J. M y PALACIOS, A. J.:** El fenómeno de las viviendas desocupadas. FUAM, ISBN: 978-84-691-6638-3, pág. 68).

⁶⁹⁴ En definitiva y como ha manifestado la FEMP se grava la vivienda considerada como bien de inversión y especulación.

El engarce de este recargo con el principio de capacidad económica, en parangón con la que ha venido siendo la doctrina constitucional se produce desde la perspectiva de la utilidad económica que puede tener para el propietario de la vivienda el mantenerla desocupada en espera de que se produzca la consiguiente revalorización de la misma por consecuencia del mercado que, además, será mayor, si la vivienda no ha sufrido deterioros por el uso de terceros y ha permanecido vacía, y mas fácilmente realizable desde el momento que un contrato de arrendamiento no le impida procede a su venta en el momento que lo considere oportuno⁶⁹⁵.

De esta forma, coincidimos con **GARCÍA MARTÍNEZ y JIMÉNEZ-VALLADOLID** en que *“la utilidad económica que obtiene el propietario que mantiene intencionadamente desocupada una vivienda a la espera de alcanzar el nivel deseado de revalorización para su posterior venta en el mercado, en un escenario como el descrito, de fuerte incremento anual de los precios y de especulación inmobiliaria, puede ser superior a la utilidad que el uso propio de la vivienda le reporte, e incluso, a la renta que pueda obtener por la cesión de las facultades de uso de la misma a terceros durante todo ese tiempo, por ejemplo, a través del arrendamiento. De ahí, que la titularidad de un derecho de propiedad o de usufructo sobre la vivienda que permanece en esas condiciones con tal finalidad, constituya un índice de capacidad económica suficientemente representativo como para*

⁶⁹⁵ No obstante, quizá sea ésta una simplificación excesiva y resulta imprescindible, como demanda **J. VINUESA ANGULO**; *“avanzar en el conocimiento de las causas de desocupación de las viviendas. La existencia de viviendas desocupadas, por encima del stock técnico necesario para un funcionamiento fluido del mercado, puede responder a motivos muy diferentes y configura situaciones muy diversas que requieren tratamientos específicos en cada ámbito en el contexto de las políticas de vivienda y de ordenación y utilización racional del territorio. La desocupación puede producirse por deficiencias de habitabilidad, por decisión de los propietarios que deciden renunciar a obtener una renta por temor a los posibles riesgos del arrendamientos o, simplemente, porque hay un exceso de viviendas, como consecuencia de despoblamiento o porque se construyen más viviendas de las necesarias. Puede también ocurrir que, dentro de una estrategia previsora, la compra, para sí o para los hijos, se anticipe varios años a la necesidad de alojamiento, y que al mantenerse esas viviendas vacías durante varios años por la aversión social a alquilar, se eleve de forma permanente, y en cierta medida engañosa, la proporción de desocupadas. También hay una parte importante de la demanda, especialmente en los mercados más dinámicos, para la que la vivienda, más que un bien de uso (alojamiento) es una inversión”* (Cfr. **VINUESA ANGULO; J.:** *“La vivienda vacía en España. Un despilfarro social y territorio insostenible”* X Coloquio Internacional de Geocrítica **DIEZ AÑOS DE CAMBIOS EN EL MUNDO, EN LA GEOGRAFÍA Y EN LAS CIENCIAS SOCIALES, 1999-2008** Barcelona, 26 - 30 de mayo de 2008. Universidad de Barcelona).

*justificar desde una perspectiva fiscal la imposición del recargo*⁶⁹⁶ y, añadimos, nosotros, evitar cualquier problema de constitucionalidad.

Entendemos, además, que resulta preferible esta interpretación que nos lleva a gravar una capacidad económica real que la que viene haciendo en casos similares el Tribunal Constitucional en cuanto que, como ya hemos dicho en otro lugar de este trabajo, para justificar la imputación de rentas en los casos de los inmuebles no arrendados recurre a la existencia de una capacidad económica potencial derivada del no aprovechamiento, en este caso a través del arrendamiento, de estos bienes⁶⁹⁷ que siempre, desde el punto de vista del derecho de la propiedad y la capacidad de cada propietario de hacer con sus inmuebles lo que le estime mas conveniente, resultará mas que discutible.

El problema último está en la necesidad de dirimir el resultado de la posible colisión entre el derecho de propiedad y el derecho a disfrutar de una vivienda digna como requisito previo para plantearse la aplicación de medidas correctoras o preventivas en los ámbitos específicos en que se produzcan

3.2. Delimitación del ámbito de aplicación del recargo.

Otra de las cuestiones problemáticas que afectan a este recargo, sería la delimitación de cuándo estamos ante un inmueble urbano de uso residencial desocupado pues, si bien es cierto que no existen demasiados problemas para saber cuando estamos ante un inmueble urbano de uso residencial⁶⁹⁸, si los hay a la

⁶⁹⁶ **GARCIA MARTINEZ, A., y JIMENEZ-VALLADOLID DE L'HOTELLERIE- FALLOIS, D. J.:** "La fiscalidad especial sobre la vivienda vacía en España y en otros países de la Unión europea", ob., cit., pág. 55.

⁶⁹⁷ Cfr. el criterio mantenido por el Tribunal Constitucional en su Sentencia 295/2006, de 11 de octubre de 2006, ya mencionada.

⁶⁹⁸ Las normas urbanísticas y las normas por las que se aprueban los valores del suelo y las construcciones a efectos de determinar el valor catastral aportan un concepto válido de: inmueble de

hora de determinar su desocupación permanente que, tal y como está configurado, es la que justificaría la aplicación del recargo.

Desde el punto de vista normativo, podemos encontrar algunos intentos⁶⁹⁹ de delimitar este concepto que han cuajado en mayor o en menor medida y que, desde luego, no ofrecen un concepto de vivienda desocupada con carácter general.

Así, y en lo que respecta al ámbito estatal, en un borrador de reglamento elaborado por el Ministerio de Economía y Hacienda en 2004, que quedó en tal, se establecía una definición de vivienda desocupada como *“aquella que no tiene*

uso residencial que sería el destinado a vivienda, ya sea aislada (unifamiliar), o colectiva. Este mismo concepto se utiliza por el Instituto Nacional de Estadística a la hora de elaborar el censo de edificios y viviendas (Sobre este particular remitimos al trabajo de **VINUESA, J.;**(Dir.) **DE LA RIVA, J. M y PALACIOS, A. J.:** El fenómeno de las viviendas desocupadas. FUAM, ISBN: 978-84-691-6638-3, págs. 11 y ss).

Para **P. PERIS** de la normativa vigente se deduce que inmueble urbano de uso residencial viene a coincidir con el concepto de vivienda, es decir, *“toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que están contruidos, reconstruidos o transformados, están destinados a ser habitados por personas o familias”*, concepto, por otro lado, bastante similar al utilizado para elaborar el censo de edificios y viviendas por el INE para el que las viviendas pueden estar ocupadas o desocupadas. Cuando se encuentran ocupadas de forma habitual por una persona o una familia constituye el domicilio de sus moradores. Cuando no es utilizada de forma habitual se denomina por las estadísticas segunda residencia (Cfr. **PERIS GARCIA, P.:** “La irrupción de los principios rectores de política económica y social en la Hacienda Local española y su relación con los principios de autonomía y suficiencia local”, ob., cit., pág. 10 y nota 7).

Por su parte, La Ley de Derecho a la Vivienda de Cataluña, aprobada el 28 de diciembre de 2007, en su artículo 3.a) se ha ocupado de definir la vivienda como *“toda edificación fija destinada a que residan en ella personas físicas o utilizada con este fin, incluidos los espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada y los anexos que están vinculados al mismo, si acredita el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad que fija la presente Ley y la normativa que la desarrolle y cumple la función social de aportar a las personas que residen en ella el espacio, las instalaciones y los medios materiales necesarios para satisfacer sus necesidades personales ordinarias de habitación”*

⁶⁹⁹ Entre los antecedentes normativos estatales cabe mencionar que la primera referencia a las viviendas desocupadas, si bien limitada al ámbito de las viviendas de protección oficial, se contenía en el artículo 1.1 de la Ley 24/1977, de 1 de abril, de expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad de viviendas de protección oficial. Este precepto señala que *“existirá causa de interés social a efectos de la expropiación forzosa por incumplimiento de la función social de la propiedad respecto de las viviendas de protección oficial (...) cuando se mantenga habitualmente deshabitada la vivienda, a no ser que la desocupación obedezca a justa causa”*

La jurisprudencia, en interpretación de este precepto, ha perfilado qué debe considerarse como justa causa de la desocupación de una vivienda, ofreciendo criterios útiles a la hora de abordar una definición general de vivienda vacía.

condiciones de habitabilidad inmediata”, con algunos criterios adicionales como un año de aviso para la declaración de desocupada, en el que no se han alcanzado unos consumos mínimos de 5 m³ de agua o 15 kw de energía eléctrica⁷⁰⁰.”

En el ámbito autonómico, algunas Comunidades Autónomas han procedido a establecer legalmente este concepto o se encuentran en proceso de hacerlo, como presupuesto previo a la aplicación de medidas dirigidas a reducir el parque existente de viviendas desocupadas.

Así la Ley del Derecho a la Vivienda⁷⁰¹, de Cataluña define la vivienda vacía como *“la vivienda que queda desocupada permanentemente, sin causa justificada, por un plazo de más de dos años. A tal efecto, son causas justificadas el traslado por razones laborales, el cambio de domicilio por una situación de dependencia, el abandono de la vivienda en una zona rural en proceso de pérdida de población y el hecho de que la propiedad de la vivienda sea objeto de un litigio judicial pendiente de resolución”*

El Plan de Vivienda Vacía, que se viene aplicando en el País Vasco desde 2002 y que toma como punto de partida la Estadística Bianual de Vivienda Vacía⁷⁰², que le permite detectar las viviendas vacías *“gestionables”* también ofrece un concepto de este tipo de viviendas como aquellas *“que llevan desocupadas más de*

⁷⁰⁰ No obstante, el propio Ministro de Economía y Hacienda de entonces Pedro Solbes, mostraba las dificultades claras de establecer una definición de vivienda desocupada en cuanto que declaraba a los medios de comunicación que *“la definición de vivienda desocupada es un concepto jurídicamente indeterminado que cubre muchos tipos de situaciones, ya que por piso vacío se puede considerar desde una segunda residencia hasta una vivienda que alguien que traslada su domicilio a otro lugar la mantiene porque vuelve a ella con cierta periodicidad”*. (Desayunos Informativos de Europa Press, 30 de enero de 2007)

⁷⁰¹ Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del Derecho a la Vivienda, en concreto en el artículo 3.d).

⁷⁰² Estadística Bianual 2005 sobre Vivienda Vacía en la C.A.E. Presentación de Principales Resultados. Informe junio 2005. Gobierno Vasco. Departamento de Vivienda y Asuntos sociales. En la misma se afirma que *“en torno a 54.400 viviendas (7%) se clasifican como vacías, denominación impropia que ha hecho fortuna, y que implica que están siendo utilizadas como segunda residencia (o viviendas temporales) o permanecen deshabitadas.”*

*un año ininterrumpido, no son utilizadas como segunda residencia y no se encuentran en oferta en el mercado*⁷⁰³.

Por su parte, el Anteproyecto de Ley de Garantía del Derecho Ciudadano a una Vivienda Digna del Gobierno Vasco⁷⁰⁴, entra de lleno en esta cuestión al señalar en su artículo 89.2 que *“para determinar la falta de ocupación de una vivienda vacía o permanentemente desocupada la Administración tendrá en cuenta, entre otros, los siguientes factores:*

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.*
- b) Consumos anormalmente bajos de agua, gas y electricidad.*
- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.*
- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.*
- e) Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.*
- f) Declaraciones y comprobaciones del personal al servicio de las Administraciones Públicas que tiene atribuidas las funciones de inspección en materia de vivienda y de los agentes de la autoridad en general.*
- g) Declaraciones de los vecinos próximos*
- h) Negativa injustificada del titular de la vivienda de facilitar comprobaciones de la Administración cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación”.*

En el mismo Anteproyecto, el artículo 93 abunda en la concreción de qué ha de entenderse por vivienda vacía al afirmar:

“1. Constituyen el hecho imponible y deberá dar lugar a la declaración administrativa de vivienda desocupada a la que se hace referencia en el artículo 91.2 de esta Ley las viviendas situadas en el territorio de la Comunidad

⁷⁰³ Decreto 316/2002, de 30 de diciembre,
<http://www.euskadi.net/bopv2/datos/2002/12/0207427a.pdf>

⁷⁰⁴ http://www.etxebide.info/etxebide/html/datos/ant_ley_viv_c.pdf

Autónoma del País Vasco en las que no habite ninguna persona durante más de trescientos cincuenta días en el curso de un año, salvo que concurra las excepciones reguladas en el siguiente artículo.

2. Se entenderá que está desocupada la vivienda en la que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Permanecer sin habitantes registrados en el Padrón municipal de habitantes por el período establecido en el número anterior, dentro del ejercicio impositivo.

b) Que se compruebe dicha situación bien a través de los informes de agentes de autoridad derivados de visitas al inmueble, bien a través de los datos indiciarios de dicha situación relativos a consumos de suministros básicos como agua, electricidad y análogos. A este respecto se entenderá que la vivienda está en situación de desocupación cuando no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o cuando tenga consumos inferiores a los que se derivarían de su ocupación por el período establecido en el párrafo anterior, calculados en base [a] la media habitual de consumo por persona y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien en defecto de información más específica podrá considerarse como desocupada aquella vivienda en la cual el consumo de agua sea inferior a 2,25 metros cúbicos por persona y año, y/o el consumo de electricidad sea inferior a 80 kilowatios/hora por persona y año, y/o el consumo de gas sea inferior a 6 metros cúbicos por habitante y año.

c) Los consumos descritos en la letra anterior podrán ser modificados reglamentariamente.

Por su parte, el artículo 94, al regular las exenciones afirma que:

“Quedan exentos en todo caso del canon:

a) las viviendas cuyos titulares residan temporalmente fuera de su residencia habitual por razones laborales, de salud u otras que, en todo caso, deberán justificar documentalmente.

b) las viviendas que se encuentren alquiladas que, en todo caso, deberán justificar documentalmente esta circunstancia.

c) las segundas residencias que, en todo caso, deberán justificar documentalmente esta circunstancia.”

Por último, debemos mencionar el supuesto de Navarra cuya Norma Foral 2/1995, de 10 de marzo, de Haciendas Locales, regula en sus artículos 184 a 191 la posibilidad de que los Municipios de esta Comunidad Autónoma establezcan un Impuesto sobre viviendas desocupadas,⁷⁰⁵ que grava al propietario o al titular de un derecho de goce o disfrute de aquellas viviendas que se encuentren desocupadas, definiendo las mismas en el artículo 184.3 como aquellas *“que no estén ocupadas durante más de cuatro meses en el curso de un año, salvo que su uso exclusivo sea el esparcimiento o recreo durante determinados períodos de cada año por quien sea residente en la localidad donde la vivienda esté enclavada”*.

A tales efectos, se presume la ocupación de las viviendas arrendadas que dispongan de contrato⁷⁰⁶ a las que no resulte de aplicación el Impuesto⁷⁰⁷.

Con posterioridad, la Ley Foral 8/2004, de 24 de junio, de Protección Pública a la Vivienda en Navarra, en su artículo 42, estableció que:

“...se considerará desocupada la vivienda cuando la ausencia de sus adquirentes u ocupantes legítimos no sea transitoria, intermitente o provisional.

2. A efectos de prueba de la falta de ocupación de la vivienda, podrán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes factores:

a. Consumos anormalmente bajos de agua, gas y electricidad.

b. Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

⁷⁰⁵ No tenemos constancia de que se haya llegado a aplicar este impuesto por alguna Entidad Local de la Comunidad Foral de Navarra, aunque el Ayuntamiento de Pamplona ha procedido a regular esta materia a través de una Ordenanza Municipal.

⁷⁰⁶ Con la exigencia de contrato trata de evitarse el fraude que supone el arrendamiento de hecho (Cfr. **VILLAR EZCURRA, M.; GOROSPE OVIEDO, J. I., PÉREZ DE AYALA BECERRIL, M.:** “Impuestos sobre infrutilización de la tierra, sobre solares sin edificar y viviendas desocupadas” en **HERRERA MOLINA, P (Dir):Tributos Locales y autonómicos,** Aranzadi, Pamplona, 2006, pág. 539).

⁷⁰⁷ Asimismo, conforme al artículo 185, *“no estarán sujetas al impuesto las viviendas que hayan sido construidas por entidades mercantiles dedicadas a la construcción o venta de las mismas, en tanto que no se haya efectuado su primera transmisión”*.

- c. Utilización habitual de otros lugares para comunicaciones telefónicas e informáticas de tipo domiciliario.*
- d. Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.*
- e. Declaraciones y comprobaciones de agentes de la autoridad.*
- f. Declaraciones de los vecinos del inmueble o de inmuebles cercanos.*
- g. Negativa injustificada del titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Administración, cuando no se aprecie ninguna causa verosímil que pudiera fundarla y consten también otros indicios de falta de ocupación.*

Añadiendo que “*el Departamento competente del Gobierno de Navarra colaborará con los Ayuntamientos para determinar las viviendas vacías susceptibles de gravamen tributario por tal causa*”.

Esta misma redacción, excepción hecha de la referencia contenida en el tercer apartado de aquel a los efectos tributarios de la determinación de la desocupación de una Vivienda, se contiene en la Disposición Adicional segunda⁷⁰⁸ de la Ley 2/2007, de 1 de marzo, de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Rioja, que se convierte, por lo tanto en la segunda Comunidad Autónoma que regula de forma efectiva esta cuestión.

⁷⁰⁸ La Disposición Adicional Segunda de la Ley de Vivienda de La Rioja establece que “*tendrá la consideración de vivienda desocupada aquella en que sus propietarios u ocupantes legítimos no la utilicen, salvo que su ausencia sea transitoria, intermitente o provisional, debidamente justificada.*”

A efectos de prueba de la falta de ocupación de la vivienda, podrán tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes factores: Consumos anormalmente bajos de agua, gas y electricidad.

- a. Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.*
- b. Utilización habitual de otros lugares para comunicaciones telefónicas e informáticas de tipo domiciliario.*
- c. Declaraciones o actos propios del titular de la vivienda.*
- d. Declaraciones y comprobaciones de agentes de la autoridad.*
- e. Declaraciones de los vecinos del inmueble o de inmuebles cercanos.*
- f. Negativa injustificada del titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Administración, cuando no se aprecie ninguna causa verosímil que pudiera fundarla y consten también otros indicios de falta de ocupación”*

A la vista de lo que acabamos de exponer, las iniciativas normativas- la mayoría de ellas aún en proyecto cuando no paralizadas⁷⁰⁹ no acaban de ofrecernos un concepto legal general e indiscutible de vivienda desocupada, si bien nos permiten constatar que los parámetros mas importantes para determinar cuándo nos encontramos ante las mismas residen en el empadronamiento o la existencia o no de determinados consumos, eso si, nunca exentos de determinadas picarescas para eludir el recargo como lo serían empadronamientos sin cambio real de residencia y consumos innecesarios.

A falta de concepto legal expreso, que pese a las dificultades⁷¹⁰ que entraña siempre sería conveniente y deseable⁷¹¹, coincidimos con **P. PERIS** en que cabría hablar de inmueble desocupado cuando no pueda constituir residencia alguna por carecer de los suministros básicos de agua, luz, etc.

A tal respecto cabría conceptualizar como inmuebles desocupados con carácter permanente aquellos que no están dados de alta en los citados suministros, en cuanto que se trata, obviamente, de un dato objetivo ya que sin este tipo de suministros básicos difícilmente puede hablarse de vivienda. Igualmente claro estaría, por lo que cabría decir lo mismo, del supuesto de un inmueble urbano que

⁷⁰⁹ Y es que, en definitiva, como sostiene **HERRERA TORRES** en su defensa de la proposición no de Ley presentada por el Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds de modificación de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales en lo que respecta a inmuebles urbanos de uso residencial desocupados, ya mencionada, se trata de un tema de "*voluntad política*" **Cortes Generales, Diario de Sesiones del Congreso de los Diputados, Pleno y Diputación Permanente**, Año 2008 IX Legislatura Núm. 54, Sesión plenaria núm. 51 celebrada el martes 16 de diciembre de 2008, pág. 14.

⁷¹⁰ **R. GARCÍA LÓPEZ** identifica dichas dificultades entre las que destaca la que se relaciona con la propia construcción de una definición de vivienda vacía que resulta comprensible únicamente de aquellas viviendas cuyo arrendamiento sea conveniente para incrementar la oferta en el mercado de alquiler, sin perjudicar los intereses de sus propietarios y la convivencia en nuestro sistema jurídico y político de diversas estructuras territoriales con personalidad propia, que reconocida la competencia estatal para definir el concepto, exige, en no pocos casos, una adecuada coordinación entre todas ellas (Cfr. **GARCIA LÓPEZ, R.**: "La regulación del concepto de vivienda desocupada: una cuestión pendiente de resolver", págs. 120 y 121)

⁷¹¹ La vivienda desocupada tendría utilidades innegables como son la posibilidad de establecer un diagnóstico común acerca del número de viviendas vacías cuya salida al mercado de alquiler sea deseable o la unificación del objeto de las políticas de fomento del alquiler de vivienda, incentivando la disponibilidad de aquellas viviendas que, de acuerdo con la definición de la figura que se regule, se encuentren vacías y sea conveniente, por tanto, que salgan al mercado de alquiler. (Idem. págs. 119 y 120).

por las condiciones en las que se encuentra en aplicación de las normas urbanísticas resulta calificado como en ruinas, inhabitable o en fase de demolición.

No obstante, no faltarán situaciones intermedias que resulten problemáticas si no se delimita claramente el concepto de inmueble desocupado permanentemente, labor que, ante la falta de desarrollo reglamentario estatal, podrían acometer los propios Ayuntamientos plenamente legitimados para determinar en la correspondiente Ordenanza Fiscal las condiciones que deben cumplirse para entender que un inmueble de uso residencial está desocupado permanentemente, haciendo efectiva de este modo la remisión legal contenida en la expresión *en las condiciones que reglamentariamente se determinen* contenida en el artículo 72 apartado 4.

En cualquier caso lo que resulta claro es que al exigir que se trate de inmuebles urbanos desocupados permanentemente quedarían fuera de su ámbito de aplicación las segundas residencias,⁷¹² en cuanto que se utilizan temporalmente por su propietario, si bien debería delimitarse este supuesto de no sujeción porque cada contribuyente es susceptible de poseer dos, tres o muchas mas viviendas, por lo que quizá lo mas conveniente es que el supuesto de no sujeción se limite exclusivamente a una de ellas⁷¹³.

⁷¹² Curiosamente, y por motivos ambientales, conforme a la **Proposición de Ley sobre Fiscalidad Ambiental presentada en el Congreso** por Ecologistas en Acción, Greenpeace, WWF España, Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds (IU-ICV) y CC.OO, se propone que estas viviendas sean objeto de un recargo en el IBI, en concreto, se propone “3. *Crear un recargo sobre las segundas residencias (similar al existente sobre los inmuebles desocupados con carácter permanente) puesto que éstas conllevan impactos ambientales similares o superiores a las viviendas desocupadas (ya que al consumo de suelo y recursos naturales hay que sumarle los impactos ambientales asociados al transporte entre la primera y la segunda residencia)*”.

⁷¹³ En este sentido, presentó **proposición No de Ley del Grupo Parlamentario de Izquierda Unida de la Comunidad de Madrid instando a la creación de un registro único de viviendas vacías en la Comunidad de Madrid y la puesta en marcha de impuestos de penalización por viviendas vacías y la bonificación por sacarlas al mercado** en la que, además de pedir la creación de un registro único de viviendas vacías de la Comunidad de Madrid se instaba la modificación del artículo 72 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, permitiendo a los Ayuntamientos modular el recargo en el IBI sobre las viviendas desocupadas con un gravamen mayor en función del número de ejercicios fiscales en los que la vivienda está gravada con este recargo. El recargo se establece sobre todas aquellas viviendas que no tienen el carácter de domicilio habitual del contribuyente excluyéndose, previa justificación documental, las que cuenten con un contrato de arrendamiento, las destinadas a uso recreativo o turístico con el límite de una por contribuyente, o las destinadas a usos distintos al residencial, entre otras. Recargo que oscile entre el 50% y el 150% de la cuota líquida del Impuesto,

En la misma línea, tampoco deberían ser objeto de recargo los inmuebles que por las causas que fueran no reúnen las condiciones preceptivas de habitabilidad⁷¹⁴ y que, por tanto no son aptas para su utilización como vivienda, o aquellas otras cuya desocupación obedezca al traslado obligatorio del titular del inmueble a otro lugar por razones laborales, económicas, productivas....etc⁷¹⁵.

Por último, también deberían quedar fuera del ámbito de aplicación aquellos inmuebles a los que resulte aplicable la bonificación prevista en el artículo 73.1 del TRLRHL⁷¹⁶ que afecta a los inmuebles de nueva construcción o que se encuentren sometidos a un proceso de rehabilitación urbanística mientras se estén efectuando las obras correspondientes sobre los mismos.

3.3. Establecimiento del recargo por los Municipios

Así las cosas, no son pocos los Municipios que han optado por establecer en sus respectivas Ordenanzas fiscales este recargo, fijando, cada uno de ellos en las mismas el correspondiente porcentaje que aunque suele ser el máximo permitido

en función del número de ejercicios fiscales que la vivienda quede sometida a este recargo. Igualmente, los Ayuntamientos podrán establecer una bonificación en la cuota íntegra del Impuesto para los propietarios de viviendas desocupadas que decidan colocarlas en el mercado para su alquiler.

⁷¹⁴ El Grupo parlamentario de IZQUIERDA UNIDA-INICIATIVA PER CATALUNYA VERDS, en la misma línea que la que vimos en la nota anterior, presentó en enero de 2007, una Proposición de Ley de modificación del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en lo que respecta a inmuebles urbanos de uso residencial desocupados, para su debate en el pleno de la Cámara en la que se tenía en cuenta esta circunstancia como una de las que condicionan la no aplicación de este recargo.

⁷¹⁵ De forma idéntica también se plantea en la proposición de Ley señalada en la nota anterior.

⁷¹⁶ El recargo no resulta compatible con los inmuebles a los que resulta aplicable tal bonificación que se analiza por **GARCÍA MARTÍNEZ, A.:** "La bonificación en el IBI de los inmuebles objeto de la actividad de empresas urbanizadoras, constructoras y promotoras" Tributos locales, núm. 60, 2006, págs. 37 y ss.

Esta bonificación se contemplaba ya en la CTU (Decreto 1251/1966), con una cuantía del 80% de la cuota, durante un periodo mínimo de diez años y máximo de veinticinco.

por la Ley⁷¹⁷, no coincide en todos los casos, optando algunos Ayuntamientos por un recargo de menor cuantía como El Ejido, el 45% o la Coruña y Pontevedra, el 25%.

No está de mas aclarar que, en contra de lo que han hecho otros Estados, el recargo al que nos venimos refiriendo resulta de susceptible aplicación por todos los Ayuntamientos en cuanto que el legislador estatal no ha optado, como en otros casos, por establecer ningún tipo de limitación que afecte al recargo derivado, por ejemplo, del volumen de población de los Ayuntamientos.

Este es el caso concreto de Francia donde la tasa anual sobre viviendas vacías (*taxe annuelle sur les logements vacants*)⁷¹⁸ - que, pese a su denominación, por su naturaleza en realidad es un impuesto- se aplica únicamente a Municipios de mas de 200.000 habitantes en los que exista un claro desequilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas en detrimento de las personas mas desfavorecidas de rentas mas bajas. Este desequilibrio se concreta en que exista un elevado número de demandantes de vivienda en relación con le parque de viviendas en alquiler y un anormalmente elevado número de viviendas vacías en relación al parque inmobiliario global existente.

Pues bien, sin pretender ser exhaustivos si vamos a dar cuenta de que desde 2003 casi dos centenares de Municipios han ido implantando el recargo si bien, y en cuanto la regulación se ciñe exclusivamente al texto del TRLRHHLL, su aplicación está pendiente del desarrollo reglamentario estatal que hasta la fecha y por distintos problemas, aún no se ha producido.

⁷¹⁷En el trabajo de **GARCIA MARTINEZ, A., y JIMENEZ-VALLADOLID DE L'HOTELLERIE-FALLOIS, D. J.:** *“La fiscalidad especial sobre la vivienda vacía en España y en otros países de la Unión europea”*, ya mencionado, se establecen unos cuadros en los que, a fecha diciembre de 2007, se ve pueden ver los porcentajes aplicados por las capitales y los Municipios de mas 75.000 habitantes que han aprobado la implantación del recargo (págs. 58 y ss) siendo, en la mayoría de los casos, del 50%. Asimismo, destacan estos autores que en todos los casos se ha establecido un único tipo fijo proporcional si bien nada impediría que se hubiera podido establecer un tipo variable que discriminen los inmuebles en función de determinados parámetros (por ejemplo, los metros cuadrados del inmueble o el tiempo de desocupación).

⁷¹⁸ Cfr. artículo 232 del Code General des Impôts.

En fin, la indeterminación de la definición de vivienda vacía de forma homogénea en todo el territorio en todos esos supuestos se ha convertido en un clarísimo lastre en la aplicación del recargo.

No obstante, siguiendo la opinión de la que nos mostramos partidarios, algunos Ayuntamientos han procedido en sus Ordenanzas fiscales a desarrollar, el mandato del artículo 72.4 del TRLRHL en ausencia de reglamentación estatal, lo que les permitiría aplicar el recargo de forma efectiva.

De esta forma, la cuestión mas importante que deben regular las Ordenanzas Fiscales es el esclarecimiento de aquellos inmuebles que pueden considerarse como permanente desocupados y sobre los que, por ese motivo, incidiría este recargo.

En esta línea, la desocupación de este tipo de bienes se determina, por las distintas Ordenanzas municipales dependiendo de una serie de condiciones entre las que destacan, en la línea comentada con anterioridad, el empadronamiento de personas residentes en el inmueble, la ausencia de consumo por contratos de suministros en el inmueble, su no inclusión en le censo de la tasa de recogida de basura, que el inmueble esté manifiestamente desocupado o, por último, que no se encuentre en alguna situación que manifieste ocupación.

El empadronamiento que resulta en todo caso un dato objetivo- dada la obligación legal de empadronamiento en el lugar de residencia habitual- se utiliza en sentido positivo, cuando se tiene como parámetro de ocupación el que exista algún empadronado en el inmueble⁷¹⁹ o en sentido negativo, es decir como presunción

⁷¹⁹ Caso, por ejemplo, de La Coruña que establece que a los efectos de aplicar el recargo se entenderán como inmuebles desocupados los siguientes:

- *“Aquellos que no estén dados de alta en el servicio de suministro de agua o tengan un promedio trimestral de consumo inferior a 0,10 m³/día.*

- *Viviendas manifiestamente desocupadas o inhabitables. En todo caso se entenderá que están ocupadas aquellas viviendas en las que figure empadronada alguna persona.*

contraria es decir, que si no hay ningún empadronado en el mismo está desocupado⁷²⁰ si bien, en este último caso, al tratarse de una presunción *iuris tantum*⁷²¹ admite prueba en contrario, prueba que, por otro lado evitaría el pago del recargo en los casos de pisos de estudiantes, residencias vacacionales o segundas residencias, o incluso, en los alquilados a inmigrantes que, por su difícil situación legal podrían no estar empadronados; en línea de lo que mantenemos, algunas Ordenanzas llegan incluso a regular casos concretos que desvirtúan la presunción⁷²².

El segundo de los parámetros que utilizan las Ordenanzas municipales para determinar el concepto de vivienda vacía es que no existan consumos por determinados contratos de suministros, fundamentalmente agua potable y electricidad lo que, como ya hemos mantenido, constituye un dato objetivo que

El Ayuntamiento elaborará un censo de viviendas desocupadas a efectos de aplicar este recargo. Los sujetos pasivos presentarán declaración de alta en dicho censo en el plazo de un mes a contar desde la fecha en que la vivienda quede desocupada. El Ayuntamiento podrá incluir de oficio en el censo a las viviendas que reúnan las condiciones señaladas en el presente artículo, para lo cual se instruirá un expediente que se iniciará ofreciendo al interesado un plazo de alegaciones de quince días, durante el cual se le pondrán de manifiesto los elementos de prueba que consten en el expediente.

Con carácter previo a la Propuesta de Resolución se otorgará un plazo de quince días para que el interesado manifieste cuanto convenga a su derecho. La Resolución que se dicte disponiendo la inclusión en el censo de viviendas desocupadas será notificada al interesado” (Ordenanza Fiscal núm. 15 Reguladora del IBI para 2009, publicada el 26 de diciembre de 2008) En la misma línea puede verse Pontevedra.

⁷²⁰ En el artículo quinto de la Ordenanza fiscal que regula el Impuesto de Bienes Inmuebles para Coslada, en el año 2009, se establece que “*4º La desocupación de carácter permanente se presumirá cuando en esa vivienda no existan personas inscritas en el padrón municipal de habitantes*”

⁷²¹ Y no puede ser de otra forma en cuanto que el artículo 8 de la LGT exige que las presunciones *iure et de iure* que no admitan prueba en contrario se establezcan por Ley y la Ordenanza Municipal tiene rango reglamentario.

⁷²² En el artículo 8 de la Ordenanza fiscal del Impuesto de Bienes Inmuebles de Cáceres se establece que a los efectos de aplicar el recargo, que en este caso es del 50%, se entenderá por desocupados los inmuebles en que se den alguna de las siguientes circunstancias:

“a) Permanecer sin habitantes empadronados en la fecha del devengo del impuesto en el padrón de habitantes del municipio de Cáceres, salvo el caso de ocupación por estudiantes en centros docentes de Cáceres de nivel posterior a la educación obligatoria, con parentesco del primer grado de consanguinidad con el sujeto pasivo, o que no estén en proceso de venta o alquiler, que se entenderá cuando exista contrato suscrito para tal fin con Agencia de la propiedad inmobiliaria y se justificara con certificado de la misma.

b) Que no tengan consumo por contratos de suministro de Alumbrado y Agua domiciliaria”.

determina la habitabilidad de la vivienda. Todo ello sin olvidar, como señalan **GARCÍA MARTÍNEZ y JIMÉNEZ- VALLADOLID** en lo que se refiere al suministro de agua potable que *“parece especialmente adecuado porque aparte de lo básico o esencial del suministro de agua al inmueble para el normal desenvolvimiento de la vida cotidiana en el mismo, en la generalidad de los casos el suministro de agua potable no escapa al control del propio Ayuntamiento, pues suele ser una Empresa municipal la que tenga encomendada la gestión de este servicio. Con lo cuál el propio Ayuntamiento puede disponer de la información necesaria para la elaboración, con base en este criterio, del censo de inmuebles desocupados”*⁷²³.

En cuanto a la no inclusión del inmueble en el censo de la tasa por recogida de basura, como en el caso anterior se trata de un dato objetivo controlable también por el Ayuntamiento que constituye un índice mas de entre los posibles para determinar la desocupación del inmueble⁷²⁴.

Por su parte, la cláusula residual que comprende a los inmuebles *“manifiestamente desocupados”*⁷²⁵ resulta un cajón de sastre que como concepto jurídico indeterminado habrá de dosificar su utilización mas cuando, al delimitar negativamente el ámbito de aplicación del recargo ya dijimos que no es susceptible de utilizarse en el caso de inmuebles inhabitables o alquilados.

Por último, debemos señalar que otra vía utilizada por algunos Municipios para determinar los inmuebles desocupados es definir, precisamente, aquellos que no pueden considerarse como tales. Este es el caso del Ayuntamiento de Sevilla que en su Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles aprueba el recargo⁷²⁶ establece que:

⁷²³ **GARCÍA MARTINEZ, A., y JIMENEZ-VALLADOLID DE L’HOTELLERIE- FALLOIS, D. J.:** “ La fiscalidad especial sobre la vivienda vacía en España y en otros países de la Unión europea”, ob., cit., pág. 65.

⁷²⁴ Criterio asumido por la Ordenanza Fiscal que regula el Impuesto en El Ejido.

⁷²⁵ Por ejemplo aparece en la Ordenanza Fiscal de La Coruña, transcrita mas arriba.

⁷²⁶ Artículo 8 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, aprobada por el Ayuntamiento de Sevilla para 2009.

“... se entenderá que un inmueble de uso residencial está desocupado con carácter permanente cuando no se encuentre en ninguna de las siguientes situaciones:

- a) Que constituya la vivienda habitual de su titular en el caso de que éste sea una persona física, o el domicilio social cuando su titular sea una persona jurídica o un ente de los del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.*
- b) Que esté ocupada por algún miembro de la unidad familiar de su titular o por un descendiente que, aún no formando parte de la misma, le dé derecho a practicar la deducción en concepto de mínimo por descendientes en el IRPF.*
- c) Que esté afecta a alguna explotación económica.*
- d) Que esté cedida en su uso a terceros por cualquier título.”*

A ello se añade que desde la primera Ordenanza Fiscal aprobada, se afirma que son los titulares de los inmuebles los que están obligados a *"comunicar al Ayuntamiento esa situación"* de piso vacío, lo que facilita clarísimamente a la Hacienda Municipal la aplicación del recargo trasladando a los propietarios la correspondiente obligación.

No obstante, y para enervar esta obligación por parte del sujeto, cuyo cumplimiento puede ser mas que dudoso, lo que implicaría la necesidad de establecer las correspondientes medidas correctoras por parte del Ayuntamiento que pueden resultar costosas y hasta inabordables, cabría pensar en la posibilidad de determinar la desocupación ligada, precisamente, a la titularidad del inmueble a partir de la correspondiente presunción.

En tal sentido, y dado que los Ayuntamientos a través de los datos catastrales y de la aplicación del IBI controlan este dato, sería factible pensar que en el supuesto de sujetos que resulten titulares de mas de un bien inmueble urbano en el mismo municipio, a los efectos de aplicación del recargo se presumirán desocupados todos aquellos que no constituyan su domicilio habitual, salvo en el supuesto de que pueda justificar fehacientemente bien que esa vivienda está ocupada por algún miembro de la unidad familiar de su titular o por un descendiente

con los requisitos que se establezcan o bien que se encuentran cedidas a un tercero bajo cualquier título.

Esto último, mediante la correcta coordinación entre Administraciones a los efectos de suministro de información facilitaría una mas correcta aplicación del IRPF en cuanto que, si los cesionarios resultan ser cónyuge o parientes hasta el tercer grado resultaría de aplicación el artículo 24 de la LIRPF- que impone que se impute un rendimiento no inferior al que se derivaría de la imputación de rentas inmobiliarias- y en los casos en los que la cesión deba justificarse con el correspondiente contrato de alquiler, ayudaría a la necesidad de aflorar muchos de los arrendamientos que actualmente están en situación irregular y, en caso contrario, al menos serían objeto de un trato penalizador uniendo a la necesaria imputación de rentas por estas viviendas en el IRPF la correspondiente aplicación del recargo.

En cualquier caso queremos incidir en que el distinto tratamiento fiscal de las viviendas- según sean la vivienda habitual, o segundas o ulteriores no cedidas- en el impuesto estatal es otro parámetro que pueden utilizar los Ayuntamientos de distinta forma a la hora de determinar cuando una vivienda está desocupada.

3.4. Configuración jurídica del recargo

De forma breve queremos hacer referencia a la configuración jurídica de este recargo municipal que se articula a partir de la cuota del IBI con el que, además, comparte los elementos estructurales hasta llegar a determinar la cuota líquida⁷²⁷. Su finalidad extrafiscal nos permite avanzar que no nos encontramos ante un mero mecanismo recaudatorio⁷²⁸- como en otros supuestos de recargo- lo que se

⁷²⁷ Vid. a este respecto, **GARCÍA MARTÍNEZ, A.:** “Los recargos sobre impuestos del Estado como recurso de las Comunidades Autónomas”, Revista Jurídica de la UAM, núm. 2, 2000. págs. 84 y ss.

⁷²⁸ Se ha llegado a considerar por algún autor como **VINUESA** que el recargo es una disposición confiscatoria comparándolo con a expropiación temporal del uso de la vivienda caso de la Ley ya

evidencia clarísimamente en el hecho de que en que el hecho imponible del mismo utilice solo algunos de elementos que grava el IBI, en concreto, las viviendas de uso residencial permanentemente desocupadas. Los sujetos pasivos, coinciden con los del IBI salvo en situaciones muy puntuales⁷²⁹.

En cuanto a la base imponible se constituye, como dice la norma, por la cuota líquida del IBI, o lo que es igual la cuota íntegra menos las bonificaciones que resulten aplicable a cada caso concreto y sobre la misma, se puede aplicar un porcentaje que, como máximo, se fija en el 50% y que, como ya hemos referido, suele ser proporcional si bien nada impediría que se hubiera podido establecer un tipo variable que discriminen los inmuebles en función de determinados parámetros como serían, por ejemplo, los metros cuadrados del inmueble o el tiempo de desocupación⁷³⁰.

Por su parte, y en cuanto al periodo impositivo y al devengo del recargo, la circunstancia que desencadena el abono del mismo, la desocupación permanente del inmueble- provoca una notoria diferencia de forma que si el IBI se devenga a 1 de enero, el recargo lo hace a 31 de diciembre, momento en el que se liquida por los Ayuntamientos previa constatación de la desocupación del inmueble en el

aprobada en Cataluña), lo que motiva siempre “una fuerte reacción en contra, llegando incluso a discutirse la constitucionalidad de tales medidas” (Cfr. **VINUESA, J.: (Dir.) DE LA RIVA, J. M y PALACIOS, A. J.: El fenómeno de las viviendas desocupadas.** ya citado)

Creemos que, además de que no son medidas comparables el recargo supone, obviamente, una cierta penalización perfectamente admisible como medida desincentivadora, pero nunca una confiscación.

⁷²⁹ Supuestos en los que se produzca, por ejemplo la transmisión del inmueble o los derechos sobre el mismo, en día distinto al 1 de enero. En estos casos, el IBI lo debe satisfacer la persona que figure como titular a 1 de enero momento en el que nace la obligación tributaria, es decir, el transmitente, mientras que en el caso del recargo, al nacer la obligación tributaria a 31 de diciembre, será el adquirente el que deba proceder a su pago como contribuyente del mismo,

⁷³⁰ De esta forma la Proposición no de Ley del Grupo Parlamentario de Esquerra Republicana-Izquierda Unida-Iniciativa per Catalunya Verds de modificación de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales en lo que respecta a inmuebles urbanos de uso residencial desocupados, ya mencionada. (Número de expediente 122/000043.) contempla que los Ayuntamientos modulen el IBI, el impuesto sobre bienes inmuebles, sobre las viviendas desocupadas con un gravamen mayor, en función del número de años de desocupación.

correspondiente acto administrativo que será debidamente notificado al contribuyente.

El problema que evidencian **GARCÍA MARTÍNEZ y JIMÉNEZ-VALLADOLID DE L'HOTELLERIE- FALLOIS**⁷³¹ de que pueda darse el caso de que la situación de desocupación que provoca el pago del recargo no sea imputable al contribuyente del mismo- cuando se produce la transmisión del inmueble y dado que el sujeto pasivo del recargo es el adquirente- se salvaría introduciendo una cláusula en la regulación del recargo que exima de su pago cuando no pueda imputarse al contribuyente la desocupación del mismo.

Debemos aclarar que pese a las interpretaciones incorrectas de algunos Ayuntamientos⁷³², resulta claro que la exigencia de desocupación permanente durante al menos dos años obligará a que dicha situación se produzca a lo largo de todo el periodo impositivo, y no solo en la fecha del devengo.

Por último, y en lo que se refiere a la gestión del recargo, la misma corresponde a los Ayuntamientos sin perjuicio de que la normativa general- en concreto el artículo 7 del TR de la LRHLL- les permita delegar el ejercicio de dicha competencia.

Lo mas importante es que, para hacer efectivo dicho recargo, los Ayuntamientos se verán obligados a elaborar el correspondiente censo de viviendas desocupadas permanentemente⁷³³ y a tal efecto el artículo 77.5 del TR de la

⁷³¹ **GARCIA MARTINEZ, A., y JIMENEZ-VALLADOLID DE L'HOTELLERIE- FALLOIS, D.J.:** “La fiscalidad especial sobre la vivienda vacía en España y en otros países de la Unión europea” ob., cit., págs. 79.

⁷³² Sería el caso del Ayuntamiento de Sevilla en el que, conforme a lo previsto en el artículo 10 de sus Ordenanzas fiscales que regula la aplicación del recargo se exige que los titulares de dichos inmuebles comuniquen al Ayuntamiento la situación de desocupación durante el mes siguiente a la fecha del devengo y que “*En todo caso, este recargo será calculado teniendo en cuenta la efectiva desocupación, prorrateándose el mismo por meses*”.

⁷³³ Para lo cual muchos Ayuntamientos prevén la ayuda mas o menos directa de los contribuyentes que, como en el caso de Sevilla o de La Coruña se ven obligados a poner en conocimiento de la Administración dicha situación. Asimismo, se prevé la inclusión de oficio con la correspondiente audiencia al interesado.

LRHHLL señala la competencia municipal para la calificación de inmuebles de uso residencial desocupados.

3.5. Otros modelos alternativos de Derecho comparado

No podemos terminar el análisis de este recargo sin hacer referencia a otras alternativas que se han utilizado en los países de nuestro entorno para gravar las viviendas desocupadas⁷³⁴, en particular, los supuestos de Portugal que ha optado por aplicar un tipo incrementado en el Impuesto Municipal sobre Inmuebles⁷³⁵ portugués, el caso de Italia que penaliza la vivienda desocupada con un 9 por mil de su valor catastral o el ya referido supuesto de Francia en el que existe una fiscalidad específica para las viviendas desocupadas que están gravadas por una Tasa de Residencia y una Tasa sobre las viviendas desocupadas a la que ya hemos aludido brevemente

Abundando en el caso de Portugal, la Ley 6/2006 de 27 de febrero, que aprueba el nuevo régimen de arrendamientos urbanos establece un sistema de penalizaciones o de incentivo negativo aplicable a los inmuebles que se encuentran desocupados durante más de un año consistente en elevar al doble el tipo de gravamen aplicable a los mismos.

⁷³⁴ Y ello sin entrar a otro tipo de medidas de gestión de las viviendas vacías que se llegan a sujetar incluso a un sistema coactivo de multas, como es el caso de Dinamarca o el de Reino Unido (en concreto, en Inglaterra y Gales), país en el que el 18 de enero de 2005 entró en vigor la Housing Act 2004, norma jurídica que prevé una actuación administrativa que permite a la autoridad local competente encargarse de la gestión de un inmueble desocupado en determinadas circunstancias.

⁷³⁵ Para el análisis de el *Imposto Municipal sobre Imóveis*, que se introduce en el sistema portugués en 2003 y que sería el equivalente a nuestro IBI, puede verse **SOUSA SANTOS AQUIAR, N. T.:** *“El sistema tributario local en Portugal”* Tributos Locales, núm. 60, 2006, págs. 111 y ss.

Esta norma se desarrolló por el Decreto-Ley 159/2006, de 8 de junio de 2006⁷³⁶ que se ocupa de establecer el concepto de inmueble vacío a los efectos de aplicación del impuesto entendiendo por tal, en su artículo 2⁷³⁷, aquel inmueble o sus fracciones autónomas que se encuentren desocupados pro un periodo temporal superior al año siendo indicios de desocupación la inexistencia de contratos de suministros en vigor (agua, gas y electricidad) o la inexistencia de facturación de dichos consumos a los que se suman, en este caso, las telecomunicaciones.

A ello se añaden determinadas excepciones de algunos inmuebles a los que, a pesar de estar desocupados, no les resulta aplicable el tipo incrementado, entre las que destacan los inmuebles residenciales, los que estén siendo rehabilitados, o los adquiridos para su reventa⁷³⁸.

⁷³⁶ Diário da República N.º 152, de 8 de agosto de 2006 ([http://www.dgpj.mj.pt/sections/citius/livro-iii-leis-civis-e... - 1](http://www.dgpj.mj.pt/sections/citius/livro-iii-leis-civis-e...-1))

⁷³⁷ El texto original de dicho precepto es el siguiente: "Para efeitos de aplicação da taxa do IMI, considera-se devoluto o prédio urbano ou a fracção autónoma que durante um ano se encontre desocupado.

2.- São indícios de desocupação:

- a) A inexistência de contratos em vigor com empresas de telecomunicações e de fornecimento de água, gás e electricidade;
- b) A inexistência de facturação relativa a consumos de água, gás, electricidade e telecomunicações".

⁷³⁸ En concreto el artículo 3 del Decreto-Ley mencionado señala: Não se considera devoluto o prédio urbano ou fracção autónoma:

- a) Destinado a habitação por curtos períodos em praias, campo, termas e quaisquer outros lugares de vilegiatura, para arrendamento temporário ou para uso próprio;
- b) Durante o período em que decorrem obras de reabilitação, desde que certificadas pelos municípios;
- c) cuja conclusão de construção ou emissão de licença de utilização ocorreram há menos de um ano;
- d) Adquirido para revenda por pessoas singulares ou colectivas, nas mesmas condições do artigo 7.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 287/2003, de 12 de Novembro, bem como adquirido pelas entidades e nas condições referidas no artigo 8.º do mesmo Código, desde que, em qualquer dos casos, tenham beneficiado ou venham a beneficiar da isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e durante o período de três anos a contar da data da aquisição;

En cuanto a Italia⁷³⁹, a partir de la posible diversificación de las tarifas aplicables en el *Imposta Comunale sugli Immobili* (ICI) el artículo 2.4 de la Ley núm. 431 de 1998, de reforma del contrato de arrendamiento establece una medida penalizadora de forma que en aquellos Municipios en los que exista “*alta tensión poblacional*”⁷⁴⁰ se puede establecer un tipo incrementado de hasta el 9 por mil⁷⁴¹ del valor catastral para aquellos inmuebles no arrendados para los que no conste registrado un contrato de arrendamiento en el periodo de al menos dos años de los que se excluyen las segundas residencias⁷⁴².

Por su parte, el caso de Francia resulta llamativo y denota claramente la preocupación de este Estado por movilizar el parque de viviendas vacías y dinamizar con ello el mercado del alquiler en cuanto que aplica no uno sino hasta dos impuestos con tal fin⁷⁴³.

e) *Que seja a residência em território nacional de emigrante português, tal como definido no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 323/95, de 29 de Novembro, considerando-se como tal a sua residência fiscal, na falta de outra indicação;*

f) *Que seja a residência em território nacional de cidadão português que desempenhe no estrangeiro funções ou comissões de carácter público ao serviço do Estado Português, de organizações internacionais, ou funções de reconhecido interesse público, bem como dos seus respectivos acompanhantes autorizados”.*

⁷³⁹ Para analizar otras medidas de fomento del alquiler en este Estado remitimos a **GARCIA MARTINEZ, A., y JIMENEZ-VALLADOLID DE L’HOTELLERIE- FALLOIS, D. J.:** “La fiscalidad especial sobre la vivienda vacía en España y en otros países de la Unión europea”, ob., cit., págs. 91 y ss).

⁷⁴⁰ Que se determinan por el Comité Interministerial para la Programación Económica (CIPE) y que en una decisión de 13 de noviembre de 2003 los fija en setecientos.

⁷⁴¹ El tipo normal mas alto sería del 7 por mil.

⁷⁴² Razones de coherencia llevan a esta solución en cuanto que se encuentran sujetas al pago de la Tasa por eliminación de Residuos Sólidos Urbanos (Tassa per lo Smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani (TARSU), cuyo hecho imponible se constituye por la ocupación o utilización de los inmuebles para cualquier fin. (No obstante, estamos de acuerdo con **GARCIA MARTINEZ, y JIMENEZ-VALLADOLID DE L’HOTELLERIE- FALLOIS** en que no es motivo bastante si bien la no sujeción al TARSU si es indicio de desocupación (Cfr. **GARCIA MARTINEZ, A., y JIMENEZ-VALLADOLID DE L’HOTELLERIE- FALLOIS, D. J.:** “La fiscalidad especial sobre la vivienda vacía en España y en otros países de la Unión europea”, ob., cit., pág. 96).

⁷⁴³ Ello sin olvidar que los planes *Borloo* y *Robien*, también han puesto en marcha distintas medidas de ámbito administrativo y civil encaminadas a dinamizar el mercado de la vivienda como son la construcción de viviendas por los empresarios (Participation des employeurs a l’effort de construction).

El primero de ellos se incluyó en la Ley de Orientación Relativa a la Lucha contra la Exclusión Social de 1998, que introdujo en su artículo 232 un impuesto específico sobre viviendas vacías, denominado *Taxe sur les logements vacants* (TLV) que desde 1 de enero de 1999 resulta aplicable a aquellas viviendas que permanezcan cerradas durante más de dos meses en todas aquellas áreas metropolitanas de más de 200.000 habitantes⁷⁴⁴ en las que se determine la existencia de una demanda real de vivienda motivada por un marcado desajuste entre la oferta y la demanda⁷⁴⁵ de viviendas en detrimento de las personas con rentas mas reducidas.

Resultan incididos por el impuesto aquellos inmuebles destinados a servir como vivienda que hayan permanecido vacíos durante los dos años inmediatamente anteriores al 1 de enero del año en el que se someten a imposición, exceptuándose la vivienda se encuentre habitada al menos 30 días al año, aquella cuya desocupación se produzca por motivos independientes a la voluntad del sujeto pasivo- con el problema de que no se especifican-, o aquella que se encuentre en estado ruinoso.

El sujeto pasivo lo será aquel que tenga la propiedad, usufructo, arrendamiento o enfiteusis sobre la vivienda desocupada en el plazo ya señalado.

La base imponible la constituye el valor locativo catastral⁷⁴⁶ que se utiliza en el Impuesto de Residencia⁷⁴⁷ sobre la que se aplicarán los tipos de gravamen que se

⁷⁴⁴ El Decreto 98-1249, de 29 de diciembre de 1998 estableció la lista de áreas metropolitanas de más de 200.000 habitantes en las que por producirse este desequilibrio resulta aplicable el impuesto y que concretan en París, Tolouse, Lille, Bordeaux, Lyon, Montpellier, Cannes, Grasse-Antibes y Nizza.

⁷⁴⁵ El desajuste entre estos dos conceptos se calcula por la relación entre dos cocientes, el primero el resultante de la relación entre el número de demandantes de viviendas de alquiler y entre el parque de alquileres existentes y el segundo el cociente de la relación entre el número de viviendas vacías y el parque inmobiliario total. De esta forma el impuesto se exigirá en aquellos supuestos en los que siendo el primer cociente elevado, el segundo resulte anormalmente elevado.

⁷⁴⁶ Constituido por el valor teórico que el propietario del inmueble obtendría al alquilarlo en condiciones normales de mercado (es decir, estamos hablando del rendimiento potencial del bien) que se determina por la Administración tributaria de forma aproximativa teniendo en cuenta tanto la situación del bien como los elementos físicos del inmueble.

regulan en función del tiempo de desocupación de forma que al primer año de desocupación corresponde un 10%, al segundo un 12,5 y a partir del tercero un 15%. Llama la atención también que la recaudación se encuentre afectada a la financiación de la Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Por su parte, y a partir de 1 de enero de 2007, los Municipios no incluidos en el listado de Áreas Metropolitanas a las que resulta de aplicación el impuesto anterior, están habilitados para establecer de forma potestativa una modalidad de Tasa de Residencia sobre aquellos inmuebles destinados a vivienda que se encuentren desocupados por un periodo de mas de cinco años a 1 de enero del año de imposición cuyo tipo de gravamen coincidirá con el tipo municipal que se aplique en la Tasa de Residencia.

En el caso de ambos impuestos, de clara naturaleza extrafiscal dado los fines que persiguen, coincidentes con los del recargo español, se ha puesto de manifiesto que su cuantía no es tan elevada como para suponer un desincentivo económico real para el propietario⁷⁴⁸ lo que ha motivado, para aumentar ese carácter penalizador, que se presenten a la Asamblea Nacional sendas enmiendas que buscan doblar la cuantía del gravamen en ambos casos⁷⁴⁹.

⁷⁴⁷ Se trata de un tributo de base amplísima que grava a todos aquellos que ocupen de modo privativo un inmueble y que sujeta tanto a los inmuebles amueblados que sirven de residencia como a sus anexos.

⁷⁴⁸ Cfr. **GARCIA MARTINEZ, A., y JIMENEZ-VALLADOLID DE L'HOTELLERIE- FALLOIS, D. J.:** "La fiscalidad especial sobre la vivienda vacía en España y en otros países de la Unión europea", ob., cit., pág. 91.

⁷⁴⁹ Presentadas al Proyecto de Ley núm. 3656 (Projet du Loi instituant le droit opposable au logement et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale) aunque sin éxito el 14 de febrero de 2007.

3.6. La configuración de impuestos propios autonómicos con el mismo fin.

Las Comunidades Autónomas de Cataluña y el País Vasco, que tienen competencias propias en la materia, han valorado la necesidad de implantar sistemas en los que se penalice la tenencia de pisos desocupados con la clara finalidad de potenciar la salida de los mismos al mercado del alquiler.

De esta forma, el Gobierno Vasco ya en 2007, a hilo de la elaboración del Anteproyecto de Ley de Vivienda, contempló la posible aplicación de un canon de **9€** al día a todos aquellos contribuyentes con pisos desocupados. Dicha cuantía que pretendía elevar a **12€** diarios si la vivienda siguiera sin habitarse durante el segundo a año y alcanzaría los **15€** el tercer año y posteriores⁷⁵⁰.

La propuesta además se acompañaba de la creación de un Registro Municipal de inmuebles desocupados que incluiría a aquellos que hayan recibido una declaración oficial de piso vacío tras un expediente administrativo que se abriría cuando no hubiera nadie empadronado en el inmueble o cuando hubiera indicios de ocupación que fijarían por el bajo consumo de agua, electricidad, etc porque no viviera nadie en ellos.

Este canon cuya gestión y cobro correspondería a los Municipios, pretendía repartirse entre el Gobierno Vasco y cada Ayuntamiento afectado en un porcentaje del **50%** respectivamente, teniendo derecho los Municipios a descontar antes de este reparto los gastos que les ocasionen tanto el registro de pisos como la gestión del impuesto. Asimismo, se preveía que el dinero que se recaudara mediante este canon se utilizará en políticas de vivienda.

⁷⁵⁰ Esto supondría que cada propietario de viviendas desocupadas se vería obligado a desembolsar en concepto de este canon entre 3.285 y 5.475€ anuales.

No obstante, la falta de consenso político y social y las dificultades jurídicas que determinaban su aplicación⁷⁵¹ hizo que el entonces Gobierno Vasco, renunciara a la implantación de un canon de semejante naturaleza, si bien, el mencionado Proyecto de Ley de Garantía del Derecho Ciudadano a una Vivienda Digna⁷⁵² apostó claramente por la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler a través de medidas de fomento, de garantía y de penalización fiscal basadas en recargos fiscales por parte de Diputaciones forales y Ayuntamientos, como instituciones competentes, de las viviendas vacías que hayan rechazado un alquiler garantizado por la administración.

Asimismo, y para facilitar la aplicación de dichos recargos, en dicho Anteproyecto- paralizado en la actualidad- se define la vivienda vacía como aquella que permanece desocupada durante 350 días en el curso de un año, que no tiene habitantes registrados en el padrón municipal y que, tras las oportunas comprobaciones de consumo, recepción de correos y la realización de inspección pertinente se considere que cumple esa condición.

Por lo que respecta a la Comunidad Autónoma de Cataluña se interesó por la medida prevista por el Gobierno Vasco a la que acabamos de aludir con la intención de estudiar la posibilidad de establecer recargos a todos los pisos sin habitar, aunque todavía hoy no se ha acordado nada a este respecto.

No obstante, el legislador catalán en el artículo 42 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre de Derecho a la Vivienda⁷⁵³ que contempla las actuaciones para evitar la desocupación permanente de las viviendas⁷⁵⁴, recoge la posibilidad de expropiar

⁷⁵¹ Entre otras el hecho de que muchas voces señalaron que la iniciativa de aplicar un canon a los pisos vacíos parecía, más que ninguna otra cosa una forma de subir los impuestos sobre la vivienda, una solución para incrementar la financiación municipal y autonómica- lo cuál, por cierto, no le haría perder su legitimidad.

⁷⁵² Puede consultarse en la página web del Gobierno Vasco

⁷⁵³ Diario Oficial de la Generalitat de Cataluña núm. 5044 de 9 de enero de 2008.

⁷⁵⁴ El artículo 42 reza al siguiente tenor: *“1.La Generalidad, en coordinación con las administraciones locales, debe impulsar políticas de fomento para potenciar la incorporación al mercado, preferentemente en alquiler, de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas. A*

temporalmente las viviendas con el fin de su salida al mercado del alquiler lo que, en nuestra opinión, es un paso mas allá que la implantación de un posible canon o recargo a las viviendas desocupadas⁷⁵⁵ que, además, plantea problemas evidentes, entre los que destaca la posible colisión entre el derecho de acceso a la vivienda y otros derechos también reconocidos constitucionalmente como el de la propiedad que deberá dirimir el Tribunal Constitucional.

tal fin, debe velar para evitar situaciones de desocupación permanente de viviendas y debe aprobar los correspondientes programas de inspección.

2. Deben darse garantías a los propietarios de las viviendas vacías o permanentemente desocupadas sobre el cobro de las rentas y la reparación de desperfectos.

3. Deben impulsarse políticas de fomento de la rehabilitación de las viviendas que estén en mal estado para ser alquiladas, mediante subvenciones directas a los propietarios, oferta de subrogación de la Administración en la ejecución de las obras y apoyo público a contratos de masovería urbana.

*4. Las viviendas vacías o permanentemente desocupadas pueden cederse a la Administración pública para que las gestione en régimen de alquiler. En contrapartida, debe suscribirse un pacto relativo al cobro y demás condiciones de la cesión, dentro de programas específicamente destinados a dicha finalidad en los planes de **vivienda**.*

5. La Administración puede adoptar medidas distintas de las establecidas por los apartados del 1 al 4, entre las cuales las de carácter fiscal, con los mismos objetivos de incentivar la ocupación de las viviendas y penalizar su desocupación injustificada.

*6. Una vez se hayan puesto a disposición de los propietarios todas las medidas de fomento que establecen los apartados anteriores, en los ámbitos declarados como ámbitos de demanda residencial fuerte y acreditada, la Administración puede declarar el incumplimiento de la función social de la propiedad y acordar el alquiler forzoso de la **vivienda**. La declaración del incumplimiento debe realizarse mediante un expediente contradictorio, de acuerdo con establecido por la normativa de procedimiento administrativo, en el cual deben detallarse las vías de fomento específicas que se hayan puesto a disposición de la propiedad para facilitarle el alquiler de la **vivienda**. En el acuerdo de declaración debe advertirse asimismo que, una vez transcurridos dos años desde la notificación de la declaración, si no se ha corregido la situación de desocupación, por causa imputable a la propiedad, la Administración puede expropiar temporalmente el usufructo de la **vivienda**, por un periodo no superior a cinco años, para alquilarla a terceros.*

*7. El procedimiento de expropiación temporal del usufructo a que se refiere el apartado 6 debe ajustarse a lo establecido por la legislación urbanística y por la legislación de expropiación forzosa. En la determinación del precio justo de la expropiación deben deducirse los gastos asumidos por la Administración en la gestión y en las eventuales obras de mejora ejecutadas en la **vivienda**. La resolución que ponga fin al procedimiento debe determinar la forma en que los propietarios pueden recuperar el uso de la **vivienda** una vez transcurrido el plazo de expropiación temporal”*

⁷⁵⁵ Este tipo de medidas se inspiran en otras similares que se aplican en distintos países europeos como Francia, cuya Ley de Solidaridad y Renovación Urbana (SRU) prevé que las viviendas vacías durante más de 18 meses, puedan ser requisadas durante un periodo máximo de 6 años, extensible a 12 si es necesario realizar obras de rehabilitación. La gestión queda en manos de entidades de carácter mixto. En el caso de Reino Unido la “Empty Home Agency”, entidad sin ánimo de lucro creada en 1992, se ocupa de intermediar con incentivos fiscales y penalizaciones para evitar que los propietarios mantengan vacías sus viviendas.

No obstante, nos sumamos a las voces de la doctrina respecto de que esta medida supera mal el “*test de proporcionalidad*”⁷⁵⁶, en cuanto que seguramente no es difícil encontrar medidas menos gravosas para alcanzar el resultado que se persigue.

Además de las anteriores, en las que al final no ha llegado a ver la luz una medida de tal naturaleza, la Comunidad Autónoma de Navarra, desde 1989, establece la posibilidad de que sus Municipios establezcan un Impuesto que grave las viviendas desocupadas con la finalidad reconocida de frenar la especulación inmobiliaria que se produce, como en otras, en esta Comunidad Autónoma. Así, conforme a lo previsto en los artículos 184 a 191, de la Ley Foral 2/1995, de 10 de marzo de Haciendas Locales se establece el llamado Impuesto sobre viviendas desocupadas que grava “...*la tenencia de viviendas radicantes en el término municipal o concejil que tengan la calificación de deshabitadas*”⁷⁵⁷ entendiéndose por tales, como ya expusimos más atrás, “*las viviendas que no estén ocupadas durante más de cuatro meses en el curso de un año, salvo que su uso exclusivo sea el esparcimiento o recreo durante determinados periodos de cada año por quien sea residente en la localidad donde la vivienda esté enclavada*” a lo que se suma que “*se presumirá la ocupación de las viviendas arrendadas que dispongan de contrato*”⁷⁵⁸.

Por su parte, establece una serie de exenciones⁷⁵⁹ aplicables a las viviendas cuyos titulares sean funcionarios públicos que desempeñen sus funciones fuera de la localidad en que esté enclavada la vivienda, de conformidad con la legislación que les sea de aplicación así como a las viviendas cuyos titulares sean trabajadores

⁷⁵⁶ **MARÍN GARCÍA, I., y MILÁ RAFEL, R.:** “*El alquiler forzoso de la vivienda desocupada*”, cit., pág. 17 y **ALVAREZ BARBEITO, P.:** “*Reflexiones sobre la fiscalidad de la vivienda vacía en España*”, ob., cit., pág.24.

⁷⁵⁷ Artículo 184.

⁷⁵⁸ Idem. En este caso, como ya dijimos, se trata de evitar el fraude que supone el arrendamiento fáctico (Cfr. **VILLAR EZCURRA, M.; GOROSPE OVIEDO, J. I., PÉREZ DE AYALA BECERRIL, M.:** “*Impuestos sobre infrautilización de la tierra, sobre solares sin edificar y viviendas desocupadas*” ob., cit., pág. 539).

⁷⁵⁹ Artículo 187

desplazados temporalmente a población distinta de la de su residencia habitual por razones técnicas, organizativas o de producción, o bien por contrataciones referidas a la actividad empresarial, o cuando los trabajadores estén sujetos a movilidad geográfica y a las viviendas cuyos titulares sean las Administraciones Públicas.

3.7. Recapitulación.

A la vista de lo analizado hasta aquí, e insistiendo en la necesidad de corregir las deficiencias que se manifiestan en la configuración de este recargo, creemos que, entendido como un tratamiento fiscal desfavorable para los inmuebles que se encuentren desocupados, tiene perfecta cabida en el ordenamiento tributario pudiendo contribuir a conseguir el fin extrafiscal que persigue, y que es, como hemos evidenciado, potenciar el alquiler de inmuebles de uso residencial que están vacíos o desocupados para que puedan acceder a los mismos terceras personas, fomentando con ello, a través de medidas desincentivadoras⁷⁶⁰, el derecho de acceso a una vivienda digna. Lo mismo cabe decir en su configuración como impuesto propio autonómico conforme a la iniciativa tomada puntualmente por algunas Comunidades Autónomas que, por unas razones o por otras, no ha llegado a buen puerto definitivo.

⁷⁶⁰ Resulta obvio que no son las únicas medidas factibles y que en contra de la fiscalidad desfavorable, como elemento desincentivador de la desocupación de las viviendas, pueden utilizarse, como de hecho se está haciendo, otro tipo de medidas incentivadoras del alquiler. Así en los últimos tiempos los Poderes públicos se han mostrado mucho más partidarios de llevar a cabo acciones de apoyo o de carácter incentivador hacia los propietarios de viviendas desocupadas en forma de ayudas directas o subvenciones para los particulares que accedan a sacar sus viviendas al mercado de alquiler. Los Planes de Vivienda han venido contemplando en esta línea, ayudas y subvenciones para los propietarios de viviendas libres desocupadas que proceden a su alquiler.

Asimismo, en los diferentes ámbitos de la Administración, se han generado entidades públicas dedicadas a fomentar el alquiler- como la Sociedad Estatal de Alquiler- como reflejo de la preocupación pública por favorecer la reutilización de las viviendas desocupadas y el reconocimiento de la necesidad de prestar ayuda a los propietarios ante las condiciones adversas que pueden desaconsejar el alquiler.

No obstante, no estaría de más, como ya han evidenciado algunas voces⁷⁶¹, vincular la aplicación de este recargo con la existencia de mayores beneficios fiscales en el IBI- en forma de exención o bonificación- aplicables a la vivienda habitual- en la misma línea que, como hemos analizado viene ocurriendo en otros impuestos de índole estatal- IRPF, IP o ISD- en cuanto que el tratamiento fiscal ventajoso de la vivienda habitual, además de ser acorde con las previsiones constitucionales de facilitar el acceso y disfrute de una vivienda digna para todos- haría mas fácilmente comprensible para los ciudadanos una fiscalidad mas gravosa del resto de los inmuebles de carácter residencial, e incluso, la propia utilización del recargo que, todavía se justificaría mas si resultara afectado al servicio de la política de vivienda y en concreto de la más eficiente utilización del parque residencial existente.

Y todo ello sin olvidar que este tipo de soluciones favorecerían a los contribuyentes de menores rentas en cuanto que muchos de ellos al disponer únicamente de una vivienda que destinan a vivienda habitual, solo se verían incididos por el tratamiento fiscal favorable propuesto.

El problema vuelve a ser, como ya hemos dicho, la dificultad con la que se encuentran los Entes locales de renunciar a los ingresos que se derivan de este impuesto y en la necesidad de encontrar fórmulas alternativas de financiación de estos Entes territoriales que respondan a la minoración de ingresos que lo que proponemos lleva consigo.

⁷⁶¹ Cfr. **ALMAGRO MARTÍN, C.:** "Incentivos fiscales sobre la vivienda en los impuestos sobre la renta y el patrimonio", ob., cit., pág. 69.

4. La posible condonación del IBI

Por último, para cerrar el análisis de este impuesto y su incidencia sobre la vivienda nos quedaría de forma muy breve señalar que en algunas ocasiones y cuando se den las condiciones para ello que se ligan fundamentalmente a causas catastróficas vinculadas a desastres naturales- inundaciones, seísmos, etc- el legislador ha optado en numerosas ocasiones por aplicar la condonación⁷⁶² del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el supuesto de daños sufridos por la vivienda habitual exigiendo, normalmente, que se acredite que tanto las personas como los bienes en ellas ubicados hayan tenido que ser realojados total o parcialmente en otras viviendas diferentes hasta la reparación de los daños sufridos⁷⁶³.

⁷⁶² Para el análisis de esta cuestión remitimos a **MATA SIERRA, M. T.:** La condonación de la deuda tributaria, Editorial LEX NOVA, Valladolid, 2000.

⁷⁶³ Vid. por ejemplo, artículo 5 del **Real Decreto Ley 10/2007**, de 19 de octubre, por el que se adoptan medidas urgentes para reparar los daños causados por las intensas tormentas de lluvia y viento e inundaciones que han afectado a la Comunitat Valenciana durante los días 11 a 19 del mes de octubre de 2007 (BOE 23 de octubre de 2007).

II. El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO).

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (a partir de ahora ICIO) constituye uno de los impuestos municipales de carácter potestativo cuya regulación se contiene en los artículos 100 a 103 del TRLRHL⁷⁶⁴. No obstante a su establecimiento voluntario, se constata que la mayoría de los Ayuntamientos de más de 5.000 habitantes lo tienen establecido.

El hecho imponible del ICIO consiste en la realización, dentro del término municipal que corresponda de cualquier construcción, instalación u obra para la que se exija la obtención de la correspondiente licencia urbanística⁷⁶⁵, entre ellas cualquiera que pueda afectar a la vivienda habitual y a cualquiera otra vivienda, se

⁷⁶⁴ La regulación de este impuesto se ha visto complementada por la abundante jurisprudencia del Tribunal Supremo al respecto por lo que nos encontramos ante un impuesto de construcción esencialmente jurisdiccional.

⁷⁶⁵ Debemos precisar que no suponen la realización del hecho imponible del impuesto:

- Los movimientos de tierras propios de la actividad minera y de la extracción de piedra.
- Las obras de interés público extraordinario.
- Las construcciones de presas.
- Las obras de reforma de instalaciones industriales.
- Estudios geotécnicos, anteproyectos, proyectos y trabajos de replanteo en sí mismos y aisladamente considerados.
- Subastas para la enajenación de parcelas de propiedad municipal en las que el adjudicatario queda obligado a edificar de acuerdo con un programa y proyecto de obras previamente elaborado y aprobado por el propio Ayuntamiento.
- Obras realizadas por virtud de orden de ejecución dictada por el Ayuntamiento exaccionante en uso de sus facultades en materia de ordenación y disciplina urbanística.
- Transmisión o caducidad de la licencia de obras o urbanística.

Asimismo solo se contempla un único supuesto de exención de carácter subjetivo en favor de las construcciones, instalaciones u obras sujetas al impuesto de las que sean dueños el Estado, las comunidades autónomas o las entidades locales, siempre y cuando vayan a ser directamente destinadas a carreteras, ferrocarriles, puertos, aeropuertos, obras hidráulicas, saneamiento de poblaciones y de sus aguas residuales, aunque su gestión se lleve a cabo por organismos autónomos, tanto si se trata de obras de inversión nueva como de conservación.

haya obtenido o no dicha licencia, siempre que su expedición corresponda al Ayuntamiento que realiza la imposición.

A estos efectos, lo importante para que se devengue el impuesto es que resulte necesaria la licencia para la realización de la construcción, instalación u obra que se va a ejecutar, con independencia de su obtención lo que conlleva que en los casos en los que una obra exija varias licencias de obras o urbanísticas, se produzcan tantos hechos imponible como licencias sean necesarias.

En todo caso, el devengo del impuesto se produce en el momento de iniciarse la construcción, instalación u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia.

El sujeto pasivo del impuesto es el dueño de la construcción, instalación u obra, independientemente de que éste sea o no el titular del inmueble, considerándose dueño de la construcción, instalación u obra a estos efectos, a quien soporte los gastos o el coste que comporte su realización, que puede serlo una persona física, jurídica o una entidad del artículo 35.4 de la LGT.

Asimismo, se regula la figura del sustituto del contribuyente prevista para aquellos supuestos en los que la construcción, instalación u obra no se realiza por el sujeto pasivo contribuyente. En estos casos el sustituto solicita las correspondientes licencias o realizará las construcciones, instalaciones u obras y por ese motivo deberá asumir las obligaciones se deriven de la realización del hecho imponible, incluso el pago del impuesto, con independencia de que posteriormente pueda repercutir la cuota tributaria al contribuyente.

La base imponible está constituida por el coste real efectivo⁷⁶⁶ de la construcción, instalación u obra, del que no forma parte, en ningún caso, el IVA y demás impuestos análogos propios de regímenes especiales, ni tampoco las tasas, precios públicos y demás prestaciones patrimoniales de carácter público local

⁷⁶⁶ El coste real y efectivo se identifica con el coste de ejecución material, conforme al criterio jurisprudencial.

relacionados con la construcción, instalación u obra, ni tampoco los honorarios de profesionales, el beneficio empresarial del contratista ni cualquier otro concepto que no integre, estrictamente, el coste de ejecución material⁷⁶⁷.

La cuota tributaria será el resultado de aplicar a la base imponible el tipo de gravamen fijado por cada Ayuntamiento en relación con su población y con el límite máximo del **4%**.

Resultan especialmente destacables las bonificaciones que pueden establecerse⁷⁶⁸ y que en algunos caso afectan muy directamente a la vivienda como son la bonificación de hasta el **50%** a favor de las construcciones, instalaciones u obras vinculadas a los planes de fomento de las inversiones privadas en infraestructuras, referentes a viviendas de protección oficial o que favorezcan las condiciones de acceso y habitabilidad de los discapacitados o también las hay que afectan mas indirectamente, como la bonificación de hasta el **95%** a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico-artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración o como las aplicables en los supuestos que incorporen sistemas para el aprovechamiento térmico o eléctrico de la energía solar para autoconsumo.

En todo caso, se demuestra la posibilidad de utilizar los beneficios fiscales en el impuesto como medida para fomentar determinadas finalidades que convienen al Ente local, o bien, que obedecen al cumplimiento de otro tipo de finalidades de orden social, medioambiental, etc.

Asimismo, las diferentes ordenanzas fiscales podrán regular si lo consideran conveniente como deducción de la cuota íntegra o bonificada del impuesto, el

⁷⁶⁷ A los efectos de valoración de las construcciones instalaciones u obras ha de tenerse en cuenta la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional que se basa en la normativa de la Unión Europea.

⁷⁶⁸ Las bonificaciones tienen carácter potestativo y las ordenanzas regularán si todas o algunas de las citadas bonificaciones son o no aplicables simultáneamente.

importe satisfecho o que deba satisfacer el sujeto pasivo en concepto de tasa por el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra de que se trate.

III. El Impuesto sobre el Incremento del valor de los Terrenos de Naturaleza urbana (IIVTNU)

Otro de los impuestos locales cuya carga incide sobre la vivienda habitual es el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU)⁷⁶⁹ que grava la obtención de un incremento de valor experimentado por dichos terrenos⁷⁷⁰ y que se pone de manifiesto como consecuencia una transmisión en la propiedad de los mismos por cualquier título o con ocasión de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre aquéllos.

Como ocurre con el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras, ya analizado, nos encontramos ante un impuesto municipal que aplica con carácter potestativo cada Entidad local, y que en los casos en los que se decida implantar,

⁷⁶⁹ Este impuesto se regula en los artículos 104 a 110 del TRLRHL.

⁷⁷⁰ El TRLRHL contempla los siguientes supuestos de no sujeción:

1. El incremento de valor que experimenten los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del IBI. En consecuencia, está sujeto el incremento de valor que experimenten los terrenos que deban tener la consideración de urbanos, o los que formen parte de inmuebles de características especiales, con independencia de que estén o no contemplados como tales en el catastro o en el padrón del IBI;
2. las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes y,
3. las transmisiones de bienes inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio matrimonial, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

Además hay que añadir otros supuestos de no sujeción no recogidos en el TRLRHL, como las adjudicaciones de terrenos a que dé lugar la reparcelación en el supuesto de las transmisiones de terrenos que se realicen como consecuencia de la constitución de juntas de compensación o el régimen especial de la disolución y liquidación de sociedades patrimoniales que de acuerdo con la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, no devengará el IVTNU con ocasión de las adjudicaciones a los socios de inmuebles de naturaleza urbana; eso sí, en la posterior transmisión de los mencionados inmuebles se entenderá que éstos fueron adquiridos en la fecha en que lo fueron por la sociedad que se extinga.

incide clarísimamente sobre la vivienda- la habitual y el resto- en cuanto que el mismo resulta aplicable en la transmisión de la misma.

En cuanto a los aspectos esenciales de su régimen jurídico que nos interesa señalar especialmente, hemos de resaltar que las exenciones aplicables a este impuesto no tienen en cuenta como tal a la vivienda habitual- ni tampoco a otros tipos de inmuebles residenciales, salvo indirectamente en el supuesto de la transmisión de bienes que se encuentren dentro del perímetro delimitado como conjunto histórico-artístico o hayan sido declarados individualmente de interés cultural, según lo establecido en la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español, cuando sus propietarios o titulares de derechos reales acrediten que han realizado a su cargo obras de conservación, mejora o rehabilitación en dichos inmuebles, en cuyo caso será de aplicación una exención objetiva.

Asimismo, conviene mencionar que también afectan al tratamiento de la vivienda el supuesto de no sujeción previsto en el artículo 104.3 del TRLRHHLL y que señala que no están sujetas al impuesto las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes, en cuanto que uno de los bienes que mas frecuentemente se aporta es la vivienda habitual.

Tampoco se producirá la sujeción al impuesto en los supuestos de transmisión de bienes inmuebles entre los cónyuges, o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias en los casos de nulidad, separación o divorcio, sea cual sea el régimen económico matrimonial.

Llama la atención que no se utilice el mismo planteamiento en los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles, y muy en particular de la vivienda habitual, al cónyuge e hijos por causa de fallecimiento, en cuanto que las razones que subyacen a un posible tratamiento fiscal favorable de este supuestos son idénticas al supuesto de no sujeción que acabamos de plantear. Si es cierto, como veremos, que existe la posibilidad de aplicar una bonificación a este supuesto de forma potestativa.

En cuanto a los sujetos pasivos del impuesto, lo será a título de contribuyente el que obtiene para sí la ganancia que supone el incremento de valor, concretando el TRLRHL que en las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, lo será la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la LGT, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate y, en las operaciones anteriores realizadas a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la LGT, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate. Asimismo, si el contribuyente es una persona física no residente en España, la persona o entidad que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real tendrá la consideración de sustituto del contribuyente.

Problema distinto es la extensión que ha adquirido el uso de que en la transmisión de los inmuebles, se pacte entre las partes en contrato privado que el adquirente asuma la carga económica que supone este impuesto, lo cuál, como es sabido, no tiene ninguna relevancia para la Hacienda Pública aunque, obviamente, supone una perversión de la naturaleza de lo que pretende gravar el impuesto y una mayor inversión económica a la hora de acceder a la vivienda.

Respecto a la base imponible está constituida por el incremento del valor de los terrenos⁷⁷¹ que se pone de manifiesto en el momento del devengo y que se

⁷⁷¹ El valor del terreno en el momento del devengo conforme a la operación realizada será en las **transmisiones** el valor del terreno se identifica en el momento del devengo con el que tenga en dicho momento a efectos del IBI; no obstante, cuando el valor fijado a efectos del IBI sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente el IIVTNU con arreglo a dicho valor. Con posterioridad, cuando se asigne a los terrenos su valor catastral definitivo que refleje su verdadera situación urbanística conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, se practicará la liquidación definitiva en función de ese valor, pero referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales a efectos del IBI, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan establecidos en las LPGE, para evitar una sobrevaloración de la base imponible. Además cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto no tenga determinado valor catastral, el Ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.

experimenta a lo largo de un periodo máximo de 20 años, y que, conviene aclarar, puede o no coincidir con el valor del mercado en cuanto que se determina conforme a un procedimiento y unos baremos⁷⁷² objetivos establecidos en el propio TRLRHLL.

En el caso de la **constitución y transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio** el valor será la parte que a efectos del IBI corresponda, una vez aplicado a éste el porcentaje conforme a las normas del ITP y AJD.

En la **constitución o transmisión del derecho a elevar una o más plantas sobre un edificio o terreno, o del derecho a realizar la construcción bajo suelo** sin implicar la existencia de un derecho real de superficie el valor será la parte a efectos del IBI que represente, respecto del mismo, el módulo de proporcionalidad fijado en la escritura de transmisión o, en su defecto, el que resulte de establecer la proporción entre la superficie o volumen de las plantas a construir en vuelo o subsuelo y la total superficie o volumen edificados una vez construidas aquéllas.

Por último, en las **expropiaciones forzosas** el valor será la parte del justiprecio que corresponda al valor del terreno, salvo que su valor a efectos del IBI fuese inferior, en cuyo caso prevalecerá este último sobre el justiprecio.

⁷⁷² Sobre el valor del terreno en el momento del devengo se debe aplicar el porcentaje anual que determine cada Ayuntamiento, sin que pueda exceder de los siguientes límites que E podrán ser modificados por las LPGE.

PORCENTAJE MÁXIMO DE APLICACIÓN A LOS EFECTOS DE DETERMINAR EL INCREMENTO DE VALOR

Periodo de 1 hasta 5 años (% anual) máximo	Periodo de hasta 10 años (% anual) máximo	Periodo de hasta 15 años (% anual) máximo	Periodo de hasta 20 años (% anual) máximo
3,7	3,5	3,2	3,0

El incremento de valor de cada operación gravada por el impuesto se determinará con arreglo al porcentaje anual fijado por el Ayuntamiento para el periodo que comprenda el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto dicho incremento.

El porcentaje se obtendrá de multiplicar el porcentaje anual aplicable a cada caso concreto por el número de años a lo largo de los cuales se haya puesto de manifiesto el incremento del valor. Para determinar el porcentaje anual aplicable a cada operación concreta y el número de años por los que se ha de multiplicar dicho porcentaje anual, sólo se considerarán los años completos que integren el periodo de puesta de manifiesto del incremento de valor, sin que a tales efectos puedan considerarse las fracciones de años de dicho periodo.

El TRLRHLL establece la reducción de la base imponible que en cada caso fijen los respectivos ayuntamientos, cuando se modifiquen los valores catastrales como consecuencia de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general. Dicha reducción tendrá como límite máximo el 60% y como límite mínimo el 40%, dentro de los cuales los ayuntamientos podrán fijar para cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales un tipo de reducción distinto. En los municipios donde no se fije la reducción, ésta se aplicará, en todo caso, al tipo del 60%. El valor catastral reducido en ningún caso podrá ser inferior al valor catastral del terreno antes del procedimiento de valoración colectivo.

Por último, la cuota del impuesto será el resultado de aplicar a la base imponible los tipos correspondientes de la escala de gravamen, la cual será fijada por el Ayuntamiento, sin que el tipo impositivo pueda ser superior al **30%**. Asimismo, se contempla que las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el **95%** de la cuota del impuesto en las transmisiones de terrenos y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes.

IV. Algunas consideraciones respecto a las tasas y contribuciones especiales que pueden afectar a la vivienda en propiedad.

Por último, y de forma breve, no podemos dejar de señalar que existen otros tributos locales, en forma de tasas o contribuciones especiales que inciden de forma particular sobre la vivienda, ya sea habitual o no, en régimen de propiedad y que se conectan de una forma u otra, mas o menos directa, con el hecho de la tenencia de una vivienda en régimen de propiedad.

En el caso de las tasas porque en algunos casos la utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local o alguno de los servicios o actividades que puede prestar la Administración y por los que cobra dicho tributo, benefician o afectan a los ocupantes de viviendas, que se convertirán en los sujetos pasivos de las mismas en tal concepto. Cabría decir, por tanto, que se trata de tasas que afectan a los inmuebles, y por tanto, a la vivienda en el ámbito local.

Así, encontramos un primer bloque de tasas que gravan la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público local directamente relacionadas con inmuebles, en este caso, viviendas, que ocupan los sujetos pasivos que se verán obligados a satisfacerlas. Ejemplo claro de ello lo serían alguno de los presupuestos de hecho que se contemplan en el artículo 20 del TRHHLL como la entrada de vehículos a través de aceras que dan acceso a aparcamientos o garajes que constituyen, en fin, un gravamen que recae indirectamente sobre el inmueble- en el caso que nos preocupa, la vivienda- en cuanto que si no reservara el derecho de entrada, y no se pagara la tasa, al menos en teoría no podría accederse al uso o disfrute del inmueble correspondiente⁷⁷³.

⁷⁷³ Cfr. **SÁNCHEZ GALIANA, J.A.:** "Las tasas que afectan a los bienes inmuebles en el ámbito local", en **SÁNCHEZ GALIANA, J.A.: (Coord):** Estudios sobre fiscalidad inmobiliaria y doble imposición interna, DODECA, Comares, Granada, 2000, pág. 226 y ss., y **PAGES i GALTES, J.:** "Aspectos novedosos de la fiscalidad inmobiliaria", Impuestos, núm. 14, 1999, págs. 45 y ss.

También cabe mencionar el supuesto de instalación de rejas de pisos, lucernarios, respiraderos, puertas de entrada, bocas de carga o elementos análogos que ocupen el suelo o el subsuelo de las vías públicas locales para dar ventilación, luces, o acceso de personas a sótanos o semisótanos, si los mismos se utilizaran de vivienda en cuanto que se trata de elementos que se instalan en beneficio del inmueble en cuestión.

Por último, nos gustaría mencionar el supuesto de la ocupación del vuelo de la vía pública local con elementos constructivos cerrados, terrazas, miradores, balcones, marquesinas, toldos, voladizas sobre la vía pública que sobresalgan de la línea de fachada, muchos de ellos, absolutamente ligados a una vivienda.

Otro gran bloque de tasas que afectan a la vivienda viene constituido por aquellos supuestos de prestación de servicios o realización de actividades administrativas, en algunos casos de recepción obligatoria, que afectan o benefician particularmente a los ocupantes de los inmuebles, en este caso, a los ocupantes de viviendas.

Entre las mismas cabría mencionar desde el otorgamiento de licencias urbanísticas, a los servicios de alcantarillado, o de recogida de residuos sólidos urbanos, de distribución de agua, gas o electricidad clarísimamente vinculados a la ocupación de una vivienda y que deberán sufragarse por tal circunstancia.

En los supuestos mencionados se produce la particularidad de que, para facilitar la gestión y la recaudación de este tipo de ingresos, la Ley Reguladora de las Haciendas Locales utiliza la figura del sustituto del contribuyente que consigue que el propietario, es decir, quien ostenta la titularidad de la vivienda sea el que pague de forma efectiva dicho tributo, pudiendo repercutir en su caso, su cuota sobre los respectivos beneficiarios⁷⁷⁴.

⁷⁷⁴ Artículo 23 a) TRLRHL y sobre el tema del sustituto en las tasas con carácter general puede verse **ALONSO GONZÁLEZ, L. M.:** “ El sustituto en las tasas” en AAVV: Tasas y Precios Públicos en el Ordenamiento Tributario Español, IEF, Marcial Pons, Madrid, 1991, pág. 266 y ss.

Las contribuciones especiales, por su parte, en cuanto que su hecho imponible consiste en el beneficio o aumento de valor de los bienes del sujeto pasivo como consecuencia de la realización de obras públicas o el establecimiento o ampliación de los servicios públicos de carácter local⁷⁷⁵, colocan necesariamente a la vivienda como uno de los parámetros esenciales que deben utilizarse a la hora de repartir el coste que para los particulares supone el pago de este tributo, aplicándose, como módulo de reparto, los metros lineales de las fachadas de los inmuebles, su superficie, su volumen edificable o su valor catastral. En definitiva, la tenencia de una vivienda en propiedad será determinante, en la mayoría de los casos, para que el sujeto deba proceder al pago de este tributo⁷⁷⁶.

⁷⁷⁵ Artículo 28 TRLRHLL

⁷⁷⁶ Dejamos meramente apuntados los problemas de compatibilidad de la contribución especial por aumento de valor de un bien, en este caso, la vivienda, y el IIVTNU en cuanto que demandarían los mecanismos de integración necesarios dentro del ámbito de la imposición local, que, actualmente no se establecen (Cfr. **CALVO ORTEGA, R.:** La Reforma de las Haciendas Locales, Lex Nova, Valladolid, 1991, págs. 47 y 48).

BLOQUE III

EL TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER

**CAPÍTULO 6. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN
RÉGIMEN DE ALQUILER EN EL ÁMBITO
ESTATAL.**

**CAPÍTULO 7. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN
RÉGIMEN DE ALQUILER EN EL ÁMBITO
AUTONÓMICO.**

**CAPÍTULO 8. TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN
RÉGIMEN DE ALQUILER EN EL ÁMBITO
LOCAL.**

CAPÍTULO 6:

TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN **RÉGIMEN DE ALQUILER EN EL ÁMBITO** **ESTATAL.**

I. Consideraciones previas

Como ya hemos afirmado a lo largo de este trabajo, la importancia del régimen de propiedad de la vivienda en nuestro país ha relegado el régimen de alquiler a un discretísimo segundo plano, en las preferencias demostradas por nuestros ciudadanos en el régimen de tenencia de la vivienda. Y desde luego, el tratamiento fiscal, que ha discriminado positivamente el régimen de tenencia en propiedad, se ha convertido en un factor clave y condicionador de este escenario⁷⁷⁷.

No obstante, la descompensación entre ambos regímenes de tenencia y la necesidad de ampliar el abanico de posibilidades de acceso de la ciudadanía a una vivienda digna, objetivo del Estado de bienestar en el que vivimos, ha dado lugar a que los poderes públicos hayan tomado conciencia, sobre todo en los últimos años, de la necesidad de llevar a cabo actuaciones que faciliten el acceso a una vivienda a través del alquiler⁷⁷⁸, medidas que han repercutido no solo sobre los propietarios de

⁷⁷⁷ DOMINGUEZ MARTÍNEZ, J. M. y LÓPEZ DEL PASO, R.: “Fiscalidad y coste de uso de la vivienda”, [Revista técnica tributaria](#), núm. 80, 2008, pág. 33.

⁷⁷⁸ Para una visión bastante actual de cómo está el mercado de alquiler en España y los problemas que presenta el mismo remitimos a **INURRIETA BERUETE, A.:** “Mercado de vivienda en alquiler en España: mas vivienda social y mas mercado profesional”, Documento de trabajo 113/2007, Fundación alternativas, 2007.

ese tipo de viviendas sino también, y sobre todo últimamente, sobre los ciudadanos que ostentan el disfrute de la vivienda en este régimen⁷⁷⁹, que es, en definitiva, la perspectiva que nos interesa en este trabajo.

Este punto de partida nos lleva a tratar en este capítulo, en paralelo a lo que ya hemos hecho con el régimen fiscal de la vivienda en propiedad, el régimen fiscal aplicable a la vivienda en régimen de alquiler, y en particular, el régimen aplicable, no tanto a los arrendadores, que ha sido puntualmente tratado en cuanto que ostentan la titularidad de la vivienda, como el que corresponde a los arrendatarios y, en particular, los incentivos existentes en nuestro ordenamiento fiscal que potencian la decisión de acceder a la vivienda en régimen de alquiler.

Así, a lo largo de este capítulo del trabajo, nos disponemos a realizar un recorrido por las principales medidas tributarias que contiene nuestro sistema fiscal que afectan a la tenencia de la vivienda en régimen de alquiler, utilizando el mismo esquema del capítulo anterior que nos llevará a tratar con idéntico esquema seguido en el capítulo anterior- lo que contribuye a comparar ambas realidades- el ámbito estatal, el autonómico, y el local.

⁷⁷⁹ En concreto, en el fomento del mercado del alquiler desde el ingreso y el gasto público, las medidas más importantes que se han llevado a cabo y que afectan al ingreso y al gasto público pueden resumirse en:

- Préstamos cualificados, con posibilidad de subsidio por parte del Ministerio de Vivienda para promotores de VPO de nueva construcción destinadas a alquiler.
- Subvenciones a la recalificación de vivienda libre en VPO en alquiler (hasta 410€ por metro cuadrado).
- Subvenciones hasta 6.000€ para los propietarios de vivienda libre para destinarla al alquiler.
- Ayudas directas a inquilinos, de preferencia jóvenes, del 40% de su renta anual, hasta un máximo de 2.880€.
- Los arrendadores pueden deducir de su declaración IRPF hasta el 60% de las rentas generadas por el alquiler, hasta un máximo del 100% cuando el arrendatario sea menor de 30 años, o hasta 35 años para los contratos existentes.
- Creación de Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), con la finalidad de invertir en inmuebles destinados al alquiler.
- Ayudas de 210€ al mes para jóvenes entre 22-30 años que alquilen una vivienda.
- Deducción fiscal por pago de alquiler con los mismos umbrales que existen para la vivienda en propiedad.

II. Régimen fiscal en el ámbito estatal

Las medidas tributarias susceptibles de incentivar el alquiler en los impuestos estatales encajan, obviamente en el IRPF, impuesto que, como ya sostuvimos en el capítulo primero de este trabajo, en su diseño por la Ley 18/1991, estableció la posibilidad de que el arrendatario se dedujera el 15% de las cantidades satisfechas por alquiler limitando la cuantía y sujeto a determinados requisitos, posibilidad que desapareció con la Ley del impuesto de 1998 y que a nivel estatal no se ha retomado prácticamente hasta la actualidad.

En cuanto al resto de los impuestos estatales, los arrendamientos de vivienda, como veremos, están exentos del IVA y el arrendatario de vivienda se ve incidido clarísimamente por el ITPAJD, en cuanto que el contrato de arrendamiento es uno de los hechos imposables que tributa por este impuesto por lo que será otro de los temas que abordaremos al hilo del tratamiento fiscal que afecta a las viviendas alquiladas.

1. El tratamiento fiscal del arrendatario en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Como ya evidenciamos el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ha sido el instrumento fundamental utilizado por el legislador estatal a la hora de establecer una política de incentivos fiscales ligada al derecho de acceso a la vivienda si bien con un tratamiento clarísimamente favorecedor de la propiedad frente al alquiler⁷⁸⁰ que, desde luego, no se fundamenta en razones objetivas, y

⁷⁸⁰ Vid. ut supra nota 115.

mucho menos en la previsión constitucional de acceso a una vivienda digna que en ningún caso se pronuncia por el tipo de tenencia.

No obstante, esta tendencia parece estar cambiando en los últimos tiempos en los que el legislador estatal se muestra plenamente concienciado de la importancia de favorecer la política de alquiler a favor de las familias de rentas más bajas y de los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda⁷⁸¹ lo que provoca determinadas medidas⁷⁸² que, en lo que se refiere al ámbito tributario, y al impuesto cuyo estudio nos ocupa se recogen en la Ley 51/2007, de Presupuestos Generales del Estado para 2008⁷⁸³ que contempla la aplicación de nuevo de la deducción por alquiler de vivienda habitual.

Así, y tras la redacción dada por esa norma, conforme a lo previsto en el artículo 68. 7 de la LIRPF los contribuyentes podrán deducirse el **10,05%** de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual, siempre que su base imponible sea inferior a **24.020€** anuales.

La base máxima de esta deducción será cuando la base imponible sea igual o inferior a **12.000€** anuales: **9.015€** anuales y cuando la base imponible esté comprendida entre **12.000,01 y 24.020€** anuales: **9.015€** menos el resultado de multiplicar por **0,75** la diferencia entre la base imponible y **12.000€** anuales.

⁷⁸¹ Consideramos acertadísima la distinción que realiza **M. BELTRÁN DE FELIPE** entre los conceptos demanda de vivienda y necesidad de vivienda que, sobre todo aplicados a estos colectivos, no son una misma cosa. En este sentido, señala con razón el autor, que en España hay una serie de segmentos de la población que coinciden con los más desfavorecidos (jóvenes, inmigrantes...) que necesitan vivienda aunque no la demandan en cuanto que el precio de la misma les sitúa fuera de esa posibilidad. El problema de la vivienda entonces, apunta el autor, no está en que no exista parque suficiente de viviendas sino que en que existe una situación artificial o coyuntural de exceso de demanda especulativa e inversora (Cfr. **BELTRÁN DE FELIPE, M.:** "Sinsentidos y paradojas de la vivienda", ob., cit., pág. 6 y 7)

⁷⁸² Además de esta deducción, se establecen ayudas al alquiler de 210€ mensuales para jóvenes de edades comprendidas entre los 22 y los 30 años con ingreso brutos máximos de 22.000€ con un máximo de cuatro años a la que va aparejada una ayuda de 600€ para pago de fianzas y le aval del Estado durante seis meses.

⁷⁸³ BOE de 27 de diciembre de 2007

Llama la atención que la deducción que se establece, en contra de lo que ocurre en el caso de la adquisición de vivienda habitual, limita su disfrute a quienes no superan un determinado volumen de rentas, lo que supone de nuevo un tratamiento mas favorable al régimen de tenencia en propiedad que, conforme apunta la inminente reforma del sistema, se corregirá convenientemente equiparando finalmente (como no puede ser de otra forma) ambos supuestos. Ello supondrá un trato fiscalmente mas gravoso para la deducción por adquisición de vivienda habitual que el que ahora conocemos, en cuanto que se someterá a los mismos límites que fueron impuestos a la deducción por alquiler desde su aprobación en 2008.

La otra opción posible, que hubiera supuesto la equiparación de ambas deducciones tomando como modelo la actualmente vigente deducción por inversión en vivienda habitual, sin límite alguno de renta⁷⁸⁴, además de haber sido menos respetuosa con la progresividad propia del IRPF, hubiera supuesto una importante rebaja de ingresos en una época poco propicia para ello.

En lo que se refiere al propio diseño de la deducción, coincidimos con la opinión manifestada por **S. BORGIA SORROSAL** de que *“sería mucho mas respetuosa con el principio de capacidad económica si se creasen distintos porcentajes de deducción en función, tanto del volumen de ingresos, como de las cargas familiares del sujeto pasivo. De no ser así, esta deducción, al igual que ocurre con la de adquisición de vivienda- no ya por mucho tiempo conforme a lo que se dispone en el proyecto de ley de Economía Sostenible- puede llegar a favorecer mas a quienes mas ingresos tienen. Esto se debe a que el porcentaje deducible es fijo y se aplica sobre el importe pagado en concepto de renta por alquiler de vivienda habitual. Así quienes cuentan con mayores ingresos pueden pagar un alquiler mayor*

⁷⁸⁴ No obstante por este tipo de modelo ha abogado algún autor como **INURRIETA BERUETE, A.:**” Mercado de vivienda en alquiler en España: mas vivienda social y mas mercado profesional”, Documento de trabajo 113/2007, Fundación alternativas, pág.61.

*y practicarse una mayor deducción, siempre, claro está con el límite de los 9015€ anuales*⁷⁸⁵.

Lo mismo, y por idénticos motivos, cabría decir de la deducción por adquisición de vivienda habitual, en su planteamiento futuro. La mayor complicación en el diseño de las deducciones conforme al patrón que proponemos no debería impedir su ajuste a mayores cotas de progresividad que, por otro lado, es lo que demanda la naturaleza de este impuesto.

En cualquier caso, hemos de felicitarnos por el hecho de que el legislador haya decidido rescatar de nuevo la aplicación de esta deducción por alquiler en cuanto que resulta una visión mas acorde con su obligación de facilitar el acceso a una vivienda digna, y no solo en régimen de propiedad, como venía ocurriendo en fechas recientes sino también, en régimen de arrendamiento, que es por el que optan fundamentalmente las familias de rentas mas bajas. Creemos sinceramente que la aplicación de esta deducción supone una ayuda real al acceso a la vivienda por parte de las mismas.

Asimismo su diseño en el impuesto con carácter estatal y su aplicación en todo el territorio nacional supone una mayor igualdad en las condiciones de acceso a la vivienda y en los incentivos aplicables a la consecución de este objetivo constitucional que lo que se consigue en su diseño como deducción autonómica que, como veremos seguidamente y debido a la disparidad de tratamiento entre los Entes territoriales, provoca tratamientos desiguales a los arrendatarios de los distintos territorios, lo que, por otro lado, está perfectamente justificado en el ejercicio de su autonomía que corresponde a las Comunidades Autónomas.

El problema que podría producirse, y que ya ha sido apuntado por la doctrina⁷⁸⁶, es que la introducción de beneficios fiscales que afectan a los

⁷⁸⁵ **BORGIA SORROSAL, S.:** “Nuevas ayudas y ventajas fiscales destinadas a incentivar el mercado del alquiler .Una solución al mercado de la Vivienda”, *Crónica tributaria*, núm. 129, 2008, cit, pág. 32.

⁷⁸⁶ **BORGIA SORROSAL, S.:** “Nuevas ayudas y ventajas fiscales destinadas a incentivar el mercado del alquiler .Una solución al mercado de la Vivienda”, ob., cit., págs 32 y 33.

arrendatarios pueden provocar un aumento de la demanda de alquiler, y consecuencia de ello, una subida de los precios del arrendamiento lo cuál siempre será menos gravoso que mantener un gran parque de viviendas desocupadas.

Además, consideramos que el bloque de medidas beneficiosas aplicables a los arrendadores, que ya analizamos, puede redundar en un aumento de la oferta de las viviendas disponibles lo que, sin lugar a dudas, compensará el problema apuntado. También ayudará, sin duda, el hecho de que los propietarios de viviendas desocupadas adquiridas para inversión, ante la desaceleración de los precios y la imposibilidad de sacarlas al mercado, para rentabilizar dicha inversión, se pueden ver obligados, al alquiler de las mismas.

2. El tratamiento del alquiler de vivienda en el IVA

Como ya apuntamos mas arriba, el arrendamiento de vivienda, sea o no habitual, se encuentra exento de IVA en cuanto que el artículo 20. 23 establece una exención a *“...los arrendamientos que tengan la consideración de servicios con arreglo a lo dispuesto en el artículo 11 de esta Ley y la constitución y transmisión de derechos reales de goce y disfrute, que tengan por objeto los siguientes bienes:*

- a) *Terrenos, incluidas las construcciones inmobiliarias de carácter agrario utilizadas para la explotación de una finca rústica. Se exceptúan las construcciones inmobiliarias dedicadas a actividades de ganadería independiente de la explotación del suelo.*
- b) Los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas o a su posterior arrendamiento por entidades gestoras de programas públicos de apoyo a la vivienda o por sociedades acogidas al régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas establecido en el Impuesto sobre Sociedades. La exención se extenderá a

los garajes y anexos accesorios a las viviendas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos. 30 Ley 37/1992, de 28 de diciembre (BOE de 29 de diciembre), del Impuesto sobre el Valor Añadido⁷⁸⁷.

No obstante, añade este precepto que la exención no comprenderá, entre otros los siguientes supuestos:

- d') Los arrendamientos con opción de compra de terrenos o viviendas cuya entrega estuviese sujeta y no exenta al Impuesto.*
- e') Los arrendamientos de apartamentos o viviendas amueblados cuando el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.*
- f') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos para ser subarrendados, con excepción de los realizados de acuerdo con lo dispuesto en la letra b) anterior (es decir, los arrendamientos de terrenos para depósito o almacenaje de bienes, mercancías o productos, o para instalar en ellos elementos de una actividad empresarial).*
- g') Los arrendamientos de edificios o parte de los mismos asimilados a viviendas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos.*
- h') La constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute sobre los bienes a que se refieren las letras a'), b'), c'), e') y f') anteriores.*
- i') La constitución o transmisión de derechos reales de superficie.*

Conforme a dicha regulación, cabe señalar que en lo que afecta al tratamiento fiscal de la vivienda arrendada en este impuesto, la regla general es que, si se trata de un arrendamiento de vivienda propiamente dicho, realizada por un particular, se

⁷⁸⁷ La redacción de esta letra se introduce por la Comisión de Presupuestos del Congreso de los Diputados que aprueba una enmienda de Izquierda Verde (IU-ICV), rechazada en principio por el PSOE, al articulado del Proyecto de Ley de Presupuestos de 2006, cuya pretensión era, en opinión de sus redactores, permitir extender la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido al arrendamiento de pisos desocupados. Para dar respuesta a la demanda social de viviendas en alquiler.

trata de una operación exenta por lo que desde el arrendador no tiene que repercutir el impuesto sobre el arrendatario ni tampoco podrá deducirse en el impuesto las cuantías de IVA correspondientes a los gastos que tenga relacionados con el alquiler, aunque sí se considera mayor gasto a efectos del IRPF. Asimismo, esta exención del IVA conlleva la sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, cuyo sujeto pasivo, como veremos posteriormente es el arrendatario.

No obstante, debemos poner de manifiesto algunas particularidades que pueden concurrir en el arrendamiento de vivienda que modifican el régimen fiscal que acabamos de reseñar.

Así, si por ejemplo, el arrendatario utiliza la vivienda para vivir en ella, pero también de oficina o despacho particular (en el porcentaje que sea) no cabe aplicar la exención del IVA ni siquiera para la parte destinada a vivienda.

De igual forma, y aunque se utilice sólo como vivienda, incluso habitual, pero figura en el contrato y en las facturas correspondientes como arrendataria una sociedad- como ocurriría en el caso de que, por ejemplo, una empresa alquilara una vivienda para uno de sus trabajadores- no cabe practicar la exención de IVA mencionada.

En este supuesto, si el disfrute de la vivienda por parte del trabajador fuera a título gratuito- como sería lo lógico, ya que si el precio del alquiler se acabara pagando por el trabajador le sería mas rentable realizar el contrato directamente al estar exento de IVA- nos encontraríamos ante una renta en especie para el sujeto que disfruta de la vivienda, en cuanto que, de acuerdo con el art. 42.1 de la LIRPF *"constituyen rentas en especie la utilización, consumo u obtención, para fines particulares, de bienes, derechos o servicios de forma gratuita o por precio inferior al normal de mercado, aun cuando no supongan un gasto real para quien las conceda"*.

Según este precepto la utilización de la vivienda arrendada por la empresa para su utilización como vivienda para uno de sus trabajadores tendría la consideración para éste último de retribución en especie, debiendo valorarse, al

amparo de lo establecido en el art. 43.1.1.ºa) de la LIRPF, en el 10% de su valor catastral y para inmuebles con valores catastrales modificados antes del 1 de enero de 1994, un **5%**.

En el supuesto de que, además del alquiler de vivienda, el arrendador preste también al arrendatario servicios adicionales como lavandería, limpieza, etc, se produce la sujeción al IVA eso si, al tipo reducido del **7%** hasta su inminente subida.

Mención aparte merece el supuesto del alquiler con opción a compra que tributa por el impuesto en cuanto que aunque como ya hemos señalado el artículo 20, apartado uno, número 23º de la citada ley establece la exención del arrendamiento de *“los edificios o partes de los mismos destinados exclusivamente a viviendas, incluidos los garajes y anexos accesorios a estas últimas y los muebles, arrendados conjuntamente con aquéllos”* la letra d’) del mismo precepto excepciona el caso de los arrendamientos con opción de compra de viviendas cuya entrega estuviese sujeta al impuesto y no exenta.

Lo anterior implica que el arrendamiento no estaría exento, siempre y cuando la eventual entrega de la vivienda tampoco lo estuviese⁷⁸⁸.

⁷⁸⁸ Para determinar si la entrega de una edificación está exenta del impuesto hay que acudir a lo dispuesto en el artículo 20.Uno.22º, según el cual estarán exentas *“las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.*

(...)A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones”.

En consecuencia, si la entrega de la vivienda por el promotor al arrendatario que la viene ocupando, en virtud de un contrato de arrendamiento con opción de compra, tiene la consideración de primera entrega conforme a lo establecido anteriormente, entonces el arrendamiento con opción de compra será una operación no exenta, por lo que habrá que repercutir el impuesto al tipo impositivo del 16% (art. 90.Uno de la Ley 37/1992).

Hasta fecha reciente, los arrendamientos con opción a compra tributaban al **16%**⁷⁸⁹, y ello porque, de entrada, suponía un agravio comparativo respecto a una situación prácticamente idéntica que era cuando el arrendatario de una vivienda, sin esa opción de compra, procediera a la compra de la misma, debería de pagar exclusivamente el **7%**.

Resulta obvio que esta situación desincentivaba clarísimamente el uso de esta fórmula de acceso a la propiedad de una vivienda ante la evidente penalización que suponía para el arrendatario frente a la opción de comprar la vivienda con financiación hipotecaria que además parece quererse potenciar.

No obstante, la necesidad de arbitrar nuevas fórmulas de acceso a la vivienda, la crisis económica que, por un lado, ha endurecido las condiciones de los préstamos hipotecarios y, por otro, convierte en perentoria la necesidad de que las Sociedades promotoras e inmobiliarias den salida al parque inmobiliario existente, han sido motivos de suficiente calado como para que el legislador haya sido sensible a las exigencias de este sector y haya procedido a reactivar esta fórmula de acceso a la vivienda, que actualmente, además se quiere potenciar por las ventajas que supone para el contribuyente.

En esta línea, y como ya evidenciamos mas detrás, la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en

⁷⁸⁹ Conforme a la Consulta V2004-07, de 25 de septiembre de 2007 en relación con la determinación de la base imponible en los arrendamientos de bienes inmuebles sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido y no exentos "esta Dirección General de Tributos, entre otras, en sus Resoluciones de 7 de febrero de 1986 (BOE del 11), 13 de marzo de 1986 (BOE del 20) y 2 de junio de 1986 (BOE del 13) ha determinado lo siguiente: "Se incluyen en el concepto de contraprestación, no solamente el importe de la renta, sino también las cantidades asimiladas a la renta y cualquier otro crédito efectivo del arrendador frente al arrendatario derivado de la prestación arrendaticia y de otras accesorias a la misma".

Entre los conceptos que, según las citadas Resoluciones, forman parte de la base imponible de las operaciones de arrendamiento de inmuebles sujetas al impuesto, siempre que se repercutan al arrendatario, se enuncian los siguientes: contribución territorial urbana, cuota de participación en los gastos generales (incluidos el sueldo del portero o conserje), repercusiones por obras, repercusiones por suministros energéticos y otros conceptos análogos.

Por tanto, la base imponible del Impuesto sobre el Valor Añadido en los arrendamientos de inmuebles sujetos y no exentos del impuesto estará constituida por el importe total de la contraprestación del referido servicio, incluyéndose en dicho concepto no solamente el importe de la renta, sino también las cantidades repercutidas por el arrendador al arrendatario en concepto de gastos de comunidad y alquiler de mobiliario de cocina"

el Mercado Inmobiliario (**SOCIMI**), recoge la bajada del tipo impositivo del IVA aplicable a los alquileres con opción a compra, que se rebaja del 16% al 7%, y del 7% al 4% en el caso de las viviendas de protección oficial.

No obstante, y pese a su oportunidad como fórmula de reactivación del sector inmobiliario que potencia el derecho de acceso a la vivienda, el arrendamiento con opción a compra deja algunas cuestiones en el aire que en los que afectan a los arrendatarios⁷⁹⁰ futuros compradores deberían obtener las soluciones adecuadas y clarificarse por parte de la Hacienda Pública.

De esta forma, y debido a las circunstancias económicas desfavorables existentes, resulta necesario solventar qué ocurre en aquellos supuestos en los que llegado el momento de ejercitar la opción de compra por el arrendatario, no puede asumirlo, en cuanto que, el contrato existente se asimilaría a un alquiler normal lo que, como hemos dicho, está exento de IVA.

Esto debería llevar aparejada la necesaria consecuencia de que, al haber tributado por el IVA en concepto del alquiler con opción a compra, habría que proceder por parte del arrendatario a la reclamación de lo ingresado a la Hacienda Pública.

A ello se añade que tampoco está claro si en el caso de ejercitar la opción de compra, determinadas cantidades que se pagan por la vivienda no tributan dos veces en el IVA⁷⁹¹, lo cuál resulta indeseable y estaría fuera de toda lógica.

⁷⁹⁰ En el caso del arrendador si no se ejecutarse la opción de compra y el contrato no ha especificado una cláusula de penalización o pérdida de la opción de compra, la consecuencia clara es que al convertirse en un arrendamiento normal deberá permitir al inquilino que se quede en la casa hasta los cinco años que permite la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), lo cuál puede resultar gravosos para ellos.

⁷⁹¹ El artículo 75, apartado dos, de la LIVA indica que en las operaciones sujetas a gravamen que originen pagos anticipados anteriores a la realización del hecho imponible el impuesto se devengará en el momento del cobro total o parcial del precio por los importes efectivamente percibidos.

La normativa del Impuesto⁷⁹² establece que la base imponible en la primera entrega de las viviendas estará formada por la total contraprestación satisfecha por el adquirente que en el caso del alquiler con opción a compra estará formada por la cantidad que deba satisfacer el inquilino en el momento en que se produce la compraventa de la vivienda a la que se añaden las cantidades que ha venido pagando mensualmente, a lo largo del periodo de arrendamiento, en concepto de opción de compra que, como hemos dicho, ya han sido sometidas a IVA.

La Administración tributaria en este caso solo viene reconociendo la necesidad de rectificar el tipo impositivo aplicable, del **16%** del arrendamiento (al menos hasta fecha reciente) al **7 o 4%** (dependiendo de la calificación de la vivienda) por la entrega⁷⁹³ lo que no evita que dichas cantidades tributen dos veces por el impuesto⁷⁹⁴, una en concepto de arrendamiento y otra, en concepto de la entrega del bien.

Por último conviene puntualizar que en este supuesto el arrendatario no podrá practicarse en ningún caso la deducción por adquisición de vivienda habitual que se contempla en el IRPF, por las cantidades que satisfaga al promotor por el arrendamiento asociado con un derecho de opción de compra, incluidas las que pudiera satisfacer en concepto del IVA, al no encuadrarse dichos pagos en ninguno de los supuestos de deducción contemplados por el Impuesto.⁷⁹⁵

Con independencia de ello, y desde el 1 de enero de 2008, el artículo 68.7 de la LIRPF desde enero de 2008 si podrá aplicarse la deducción por arrendamiento de la vivienda habitual, siempre que la base imponible del contribuyente sea inferior a

⁷⁹² En concreto el artículo 78 a)

⁷⁹³ La consulta V 2805-07, de 28 de diciembre de 2007 dice expresamente que *“en el momento en que se ejerce la opción de compra, las cantidades satisfechas en concepto de arrendamiento pasan a convertirse en precio de la vivienda. De este modo, las cuotas repercutidas por este concepto al tipo impositivo del 16% deberán ser rectificadas para que la tributación se produzca al tipo reducido correspondiente”*. En idéntico sentido puede verse la Consulta V2004-07 ya mencionada.

⁷⁹⁵ Cfr. la Consulta V2390-08, de 26 de diciembre de 2008.

24.020€ anuales lo que, además no sería incompatible con la deducción por el ingreso de cantidades en cuenta vivienda si se cumplen los requisitos que ya analizamos en lugar oportuno.

3. El Régimen Fiscal de la Vivienda alquilada en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Las medidas que se establecen en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) relativas al arrendamiento de la vivienda se encuentran en estrecha relación con las medidas fiscales que acabamos de analizar en el IVA en cuanto que, como ya sostuvimos en el supuesto de entrega de viviendas, se debe coordinar el funcionamiento de ambos impuestos dentro del sistema.

De esta forma mientras que el arrendamiento de vivienda, en sentido estricto se encuentra exento del IVA, tributa en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados conforme a lo previsto en el artículo 12 del TRITPAJD que establece que la cuota tributaria de los arrendamientos se obtendrá aplicando sobre la base liquidable la tarifa que fije la Comunidad Autónoma; si no hubiera fijado una específica, se aplicará la siguiente escala:

Euros	Euros
Hasta 30,05	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3.846,49 a 7.692,95	30,77
De 7.692,96 en adelante	0,024040€ por cada 6,01€ o fracción.

Asimismo conviene aclarar que la deuda tributaria podrá satisfacerse mediante la utilización de efectos timbrados en los arrendamientos de fincas urbanas, según la escala anterior y que se liquidará en metálico cuando en la constitución de arrendamientos no se utilicen efectos timbrados para obtener la cuota tributaria.

No obstante, el tratamiento por parte de las Comunidades Autónomas de la transmisión de vivienda en este impuesto a partir de su capacidad normativa sobre el mismo, ha dado lugar a que introduzcan determinados beneficios fiscales en algunas de ellas, no muchas de momento, mejoran el tratamiento del alquiler de viviendas en determinados supuestos, como tendremos ocasión de ver seguidamente.

CAPÍTULO 7:

TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN EL ÁMBITO AUTONÓMICO.

I. El tratamiento del alquiler de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El hecho de que el legislador estatal hasta fechas relativamente recientes no haya establecido ningún tipo de beneficio fiscal vinculado al arrendamiento de viviendas, ha dado lugar a que muchas Comunidades Autónomas⁷⁹⁶, haciendo uso de la capacidad normativa que tienen plenamente reconocida en un impuesto como éste que está cedido a las mismas, hayan aprobado determinadas deducciones por arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente.

El mayor problema al que nos enfrentamos ante esta realidad es las desigualdades que el dispar tratamiento fiscal viene provocando entre los

⁷⁹⁶ Como tendremos ocasión de analizar casi todas las Comunidades Autónomas han optado por establecer una deducción de esta naturaleza con la salvedad de La Región de Murcia y la Rioja entre cuyas deducciones autonómicas a este impuesto no se ha aprobado ninguna que beneficie al arrendamiento.

contribuyentes dependiendo del lugar en el que residan y que pese a que ha sido criticado por la doctrina⁷⁹⁷, en nuestra opinión resulta plenamente justificado conforme a la autonomía que se reconoce a estos Entes territoriales.

Y es que la autonomía financiera de la que disfrutaban las Comunidades Autónomas les permite, según ha asentado la doctrina constitucional en la Sentencia 13/1992, de 6 de febrero, *“poder elegir sus objetivos políticos, administrativos, sociales y económicos”*, lo que determina que cada Comunidad Autónoma goce de libertad suficiente para ejercer sin condicionamientos indebidos sus competencias entre las que se encuentra, claramente, el establecimiento de las deducciones autonómicas en los impuestos cedidos que considere pertinentes.

En definitiva, coincidimos con la opinión expresada por **C. BLASCO DELGADO** y **M. T. MATA SIERRA** de que *“...el principio de igualdad trasciende la idea de exigir una absoluta identidad del deber de contribuir a los gastos públicos en todo el territorio asumiendo, de un lado, que una presión fiscal desigual puede venir impuesta por la calidad y cantidad de servicios públicos prestados por cada Comunidad Autónoma, a un nivel que no tiene por qué ser idéntico, en cuanto que cada una de ellas hará un ejercicio distinto de su autonomía política y, por ende, financiera; de otro, que la consecución de la igualdad material o efectiva, defendido por la Constitución, puede justificar la existencia de una distinta presión fiscal entre las Comunidades Autónomas.*

*La diferenciación existente en la actualidad es, pues, el fruto inexcusable de la autonomía y, en concreto, de la diversidad o pluralidad normativa que ésta conlleva, sin que esa situación por si misma sea atentatoria contra el principio de igualdad en la medida que se observen los patrones de razonabilidad y proporcionalidad que exige éste último”*⁷⁹⁸

Así las cosas creemos que no solo no resulta criticable sino que además está perfectamente justificado que las Comunidades Autónomas, en el marco de

⁷⁹⁷ **BORGIA SORROSAL, S.:** *“Nuevas ayudas y ventajas fiscales destinadas a incentivar el mercado del alquiler .Una solución al mercado de la Vivienda”*, ob., cit., págs, 22 y 32.

⁷⁹⁸ **BLASCO DELGADO, C.** y **MATA SIERRA, M. T.:** *“La dimensión autonómica del principio de igualdad tributaria”* en fase de publicación.

incentivar el acceso de sus ciudadanos a la vivienda, y con la clara intención de favorecer fórmulas alternativas de acceso al régimen de tenencia en propiedad, hayan establecido distintas deducciones autonómicas que pasamos a analizar en los epígrafes siguientes. Cosa distinta es que la reciente aprobación de una deducción de carácter estatal aplicable al alquiler demande, necesariamente, algunos ajustes.

1. Las deducciones autonómicas que afectan al arrendamiento de la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Al margen de lo expuesto hasta ahora, y antes de entrar en el análisis de las deducciones autonómicas en este impuesto, debemos evidenciar la disparidad de regulaciones existentes que afecta fundamentalmente a los contribuyentes que pueden aplicar este tipo de deducciones- y que pueden ser desde todos los contribuyentes a aquellos que cumplan con determinadas circunstancias (menores de determinada edad, discapacitados, familias numerosas, etc.) así como a los requisitos que deben cumplir los contratos de arrendamiento, a veces con límites temporales y otros no, o al nivel de renta exigible que no es uniforme en todos los casos.

Asimismo, cabe plantear respecto de este último aspecto, el nivel de renta exigible para aplicar las deducciones autonómicas, si la lógica jurídica impondría coordinar esta cuantía con la aplicable a la deducción estatal.

Tampoco hay que descartar que alguna Comunidad Autónoma determine la incompatibilidad de la deducción autonómica con la actual estatal ya que, aunque de momento no hemos encontrado nada al respecto, y es cierto que en las deducciones autonómicas resulta normalmente necesario que los sujetos cumplan una serie de

requisitos que no exige la deducción estatal- ser menores de determinada edad, mayores de 65, tener la condición de familia numerosa, viudedad, etc.,- determinadas Comunidades Autónomas como Cataluña ya se habían pronunciado sobre la incompatibilidad de la deducción autonómica con la compensación derivada de la deducción estatal que reguló la Ley de Renta de 1998 que permaneció en la normativa posterior consecuencia de ello. Si bien no tiene que ser necesariamente así, y de nuevo hay que contar con la autonomía que asiste a estos Entes territoriales en sus decisiones, se impone la correspondiente reflexión en las instancias autonómicas ante el nuevo panorama consistente en la aprobación de la deducción por arrendamiento de vivienda habitual en el impuesto estatal.

1.1. Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el caso de la Comunidad Autónoma de Andalucía el artículo 5 de la Ley 10/2002, de 21 de diciembre, por la que se aprueban normas en materia de tributos cedidos y otras medidas tributarias, administrativas y financieras, ya mencionada, estableció una deducción en el impuesto por la cantidades que se invierten en el alquiler de la vivienda habitual hasta determinados niveles de renta que actualmente se recoge en el artículo 7 del Decreto legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

Conforme a la misma, los contribuyentes que sean menores de 35 años en la fecha de devengo del impuesto podrán deducir el **15%**, con un **máximo de 500€ anuales**, de las cantidades satisfechas en el período impositivo por alquiler de su vivienda habitual, si cumplen con los siguientes requisitos⁷⁹⁹:

- Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a **19.000€** en tributación individual o a **24.000€** en caso de tributación conjunta.

⁷⁹⁹ Redacción dada por la Ley 12/2006, de 27 de diciembre, sobre Fiscalidad Complementaria del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía (Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 30 de diciembre de 2006) y que derogó el artículo 7 del Decreto legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

- Que se acredite la constitución del depósito obligatorio de la fianza a la que se refiere el artículo 36 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos, a favor de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En caso de que se ejercite la opción de la tributación conjunta, el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familias monoparentales.

1.2. Comunidad Autónoma de Asturias.

Por su parte, el Principado de Asturias también introdujo una deducción por arrendamiento de vivienda habitual en la Ley 6/2003, de 30 de diciembre, de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2004, deducción que comenzó siendo del **5%** con un **máximo de 250€** y que en la actualidad, conforme a lo previsto en la Ley 6/2008, de 30 de diciembre, de medidas presupuestarias, administrativas y tributarias de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2009⁸⁰⁰, es del **10%** con un **máximo de 450€** debiéndose cumplir los siguientes requisitos:

- Que la base imponible no exceda de **24.761€** en tributación individual o de **34.891€** en tributación conjunta.
- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del **10%** de la base imponible.

Además, prevé un aumento del porcentaje de deducción hasta el **15%** con el límite de **600€**, en caso de alquiler de vivienda habitual en el medio rural, entendiéndose como tal, conforme a lo previsto en la misma normativa, las viviendas ubicadas en suelo no urbanizable y en Concejos de población inferior a 3.000 habitantes, como medida para potenciar, está claro, el asentimiento de población en los núcleos rurales menos poblados.

⁸⁰⁰ Boletín Oficial del Principado de Asturias del 31 de diciembre de 2008.

1.3. Comunidad Autónoma de Baleares.

La Comunidad Autónoma de Baleares en el artículo 1 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas estableció una deducción en el impuesto por el arrendamiento de vivienda habitual por jóvenes con residencia en las Illes Balears de forma que en su redacción actual⁸⁰¹, los contribuyentes menores de 36 años, los discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 65% y el padre o padres que convivan con el hijo o hijos sometidos a patria potestad y que integren una familia numerosa podrán deducir, de la cuota íntegra autonómica, el **15%** de las cuotas satisfechas en el período impositivo, con un máximo de **300€** anuales, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por éste, siempre que la fecha del contrato sea posterior a 23 de abril de 1998 y la duración sea igual o superior a un año.
- Que se haya constituido el depósito de la fianza a favor del Instituto Balear de la Vivienda.
- Que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 70 kilómetros de la vivienda arrendada, excepto en los casos en que la otra vivienda esté ubicada en otra isla.
- Que no se tenga derecho en el mismo período a ninguna deducción por inversión en vivienda habitual, excepto la relativa a las cantidades depositadas en cuentas vivienda.
- Que la cantidad resultante de la suma de su base imponible general y de su base imponible del ahorro, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes, no supere la cuantía de **18.000€**, en el caso de tributación individual, y de **30.000€**, en el caso de tributación conjunta. No obstante, en el caso de familias numerosas, los límites cuantitativos anteriores serán de **24.000€** para el caso de tributación individual y **36.000€** para el caso de tributación conjunta.

⁸⁰¹ Decreto Ley 1/2008, de 10 de octubre, ya citado.

A la vista de cómo se configura esta deducción queremos destacar el hecho de que la Comunidad Autónoma de Baleares contempla mayores requisitos para aplicar la deducción que otras Comunidades hasta ahora analizadas, en particular, establece la necesidad de que la fecha del contrato sea posterior a 23 de abril de 1998 y su duración igual o superior a un año y también que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 70 kilómetros de la vivienda arrendada, excepto en los casos en que la otra vivienda esté ubicada en otra isla.

1.4. Comunidad Autónoma de Canarias

La Comunidad Autónoma de Canarias establece también esta deducción por alquiler de vivienda habitual que conforme a la redacción del artículo 15 del Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos establece que los contribuyentes pueden deducir el **15%** de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un **máximo de 500€ anuales**, por el alquiler de su vivienda habitual, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- .- Que no hayan obtenido rentas superiores a **20.000€** en el período impositivo, incluidas las exentas. Este importe se incrementará en **10.000€** en el supuesto de opción por la tributación conjunta.
- .- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del **10%** de las rentas obtenidas en el período impositivo, incluidas las exentas.

1.5. Comunidad Autónoma de Cantabria

La Comunidad Autónoma de Cantabria, por su parte, también ha establecido una deducción por arrendamiento de vivienda habitual que consiste en un **10%**, hasta un límite de **300€ anuales**, de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el arrendamiento de la vivienda habitual, para aquellos sujetos que

tienen menos de 35 años o tener 65 o más años , salvo contribuyentes minusválidos en grado igual o superior al 65% que están exonerados con los siguientes requisitos⁸⁰²

- Que la base imponible del periodo, antes de las reducciones por mínimo personal y familiar, sea inferior a **22.000€** en tributación individual o a **31.000€** en conjunta.
- .- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del **10%** de la renta del contribuyente.

En el caso de tributación conjunta el importe máximo de la deducción subirá a **600€** con la condición de que al menos uno de los declarantes deberá reunir los requisitos.

1.6. Comunidad Autónoma de Castilla y León

Castilla y León es otra de las Comunidades Autónomas que ha optado por implantar esta deducción por alquiler de vivienda habitual. Conforme a la redacción que establece el artículo 10 del Decreto Legislativo 1/2008, de 25 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de Tributos cedidos por el Estado de esta deducción, los contribuyentes podrán deducir el **15%** de las cantidades que hubiera satisfecho durante el período impositivo en concepto de alquiler de su vivienda habitual en Castilla y León, con un **límite de 459€**, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- .- Que el contribuyente a la fecha de devengo del impuesto tenga menos de 36 años.
- .- Que la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no supere la cuantía de **18.900€** en tributación individual y **31.500€** en el caso de tributación conjunta.

⁸⁰² Cfr. artículo 1.1. del Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado.

Además, en la misma línea que vimos en el Principado de Asturias, la deducción se incrementa al **20%** de las cantidades satisfechas, con el límite de **612€**, cuando la vivienda habitual esté situada en cualquiera de los municipios indicados en la letra c) de la deducción anterior por adquisición de vivienda por jóvenes en núcleos rurales⁸⁰³.

1.7. Comunidad Autónoma de Cataluña.

La Comunidad Autónoma de Cataluña estableció la deducción por alquiler de vivienda habitual en la Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, ya mencionada, de forma que los contribuyentes pueden deducir el **10%** hasta un máximo de **300€** anuales, de las cantidades satisfechas en el período impositivo en concepto de alquiler de la vivienda habitual, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

- .- Que se hallen en alguna de las situaciones siguientes:
 - .- Tener treinta y dos años o menos en la fecha de devengo del impuesto.
 - .- Haber estado en paro durante ciento ochenta y tres días o más durante el ejercicio.
 - .- Tener un grado de discapacidad igual o superior al 65%.
 - .- Ser viudo o viuda y tener sesenta y cinco años o más.
- .- Que su base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, no sea superior a **20.000€** anuales⁸⁰⁴.
- .- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del **10%** de los rendimientos netos del sujeto pasivo.

Asimismo, los contribuyentes que pertenezcan a una familia numerosa a la fecha del devengo pueden deducir el **10%**, hasta un máximo de **600€** anuales, de las cantidades satisfechas en el período impositivo en concepto de alquiler de la

⁸⁰³ Conforme a la misma norma (art. 9.1c)) estos núcleos rurales son aquellos que no que excedan de 10.000 habitantes, o que no tengan más de 3.000 habitantes y que disten mas de 30 kilómetros de la capital de la provincia.

⁸⁰⁴ Redactado por la Ley 5/2007, de 4 de julio, de medidas fiscales y financieras.

vivienda habitual, siempre que cumplan los requisitos de Que su base imponible total, menos el mínimo personal y familiar no sea superior a **20.000€** anuales y que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del **10%** de los rendimientos netos del sujeto pasivo.

En el caso de tributación conjunta, si alguno de los declarantes se encuentra en alguna de las situaciones especificadas con anterioridad, el importe máximo de deducción es de **600€** y el de la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar, de la unidad familiar, de **30.000€**

Se aclara también por el legislador autonómico que la deducción sólo puede aplicarse una vez, con independencia de que en un mismo sujeto pasivo pueda concurrir más de una circunstancia de las anteriormente enumeradas así como que una misma vivienda no puede dar lugar a la aplicación de un importe de deducción superior a **600€**

De esta forma si más de un contribuyente tiene derecho a la deducción, cada uno de ellos podrá aplicar una deducción por el importe que se obtenga de dividir la cantidad resultante de la aplicación del **5%** del gasto total o el límite máximo de **600€** si procede, por el número de declarantes con derecho a la deducción.

Por último, debemos señalar que esta deducción se determina incompatible con la aplicación de la compensación por deducción en el arrendamiento de vivienda que en su momento fue establecida por la letra b) del apartado 1 de la disposición transitoria cuarta de la Ley del Estado 40/1998, del IRPF, nos induce a pensar que la voluntad del legislador autonómico fue considerar la incompatibilidad de esta deducción con la análoga estatal, si bien, de momento no ha establecido ninguna modificación normativa a este respecto.

1.8. Comunidad Autónoma de Extremadura.

Conforme a lo previsto en el artículo 4 del Decreto Legislativo 1/2006, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales

de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Cedidos por el Estado entre las deducciones autonómicas aplicables al IRPF encontramos la llamada deducción por alquiler de vivienda habitual para menores de 35 años, familias numerosas y minusválidos que se aplica a los colectivos que indica su propio enunciado.

De esta forma los contribuyentes podrán aplicar sobre la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas una deducción del **10%** de las cantidades satisfechas en el período impositivo en concepto de alquiler de su vivienda habitual, con el límite de **300€** anuales, siempre y cuando se cumplan los requisitos siguientes:

- .- Que concurra en el contribuyente alguna de las siguientes circunstancias:
 - .- Que tenga en la fecha del devengo del impuesto menos de 35 años cumplidos. En caso de tributación conjunta, el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges, o, en su caso, el padre o la madre.
 - .- Que forme parte de una familia que tenga la consideración legal de numerosa.
 - .- Que padezca una discapacidad física, psíquica o sensorial, siempre que tenga la consideración legal de minusválido con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio.
- .- Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo.
- .- Que se haya satisfecho por el arrendamiento y, en su caso, por sus prórrogas el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.
- .- Que el contribuyente no tenga derecho durante el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual, con excepción de las cantidades depositadas en cuentas vivienda.

- Que ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute de otra vivienda situada a menos de 75 kilómetros de la vivienda arrendada.
- Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a **19.000€** en tributación individual o a **24.000€** en caso de tributación conjunta⁸⁰⁵.

Se aclara por el legislador autonómico que una misma vivienda no puede dar lugar a la aplicación de un importe de deducción superior a **300€** y que si con relación a una misma vivienda dos o más contribuyentes tuvieran derecho a la deducción, su importe se prorrateará entre ellos.

1.9. Comunidad Autónoma de Galicia

El artículo 2 de la Ley 7/2002 de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Régimen Administrativo establece una deducción autonómica por alquiler de vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas consistente en que el contribuyente pueda deducir el **10%**, con un límite de **300€** por contrato de arrendamiento, de las cantidades que hubiera satisfecho durante el período impositivo en concepto de alquiler de su vivienda habitual, siempre y cuando concurren los requisitos siguientes:

- Que la edad del contribuyente que tiene derecho a la deducción, en la fecha del devengo del impuesto, sea igual o inferior a treinta y cinco años.
- Que la fecha del contrato de arrendamiento sea posterior a 1 de enero de 2003.
- Que hubiera constituido el depósito de la fianza a que se refiere el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, en el Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo.
- Que la base imponible del período, antes de la aplicación de las reducciones por mínimo personal o familiar, no sea superior a **22.000€**

⁸⁰⁵ Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2008.

Si cumpliendo estos requisitos, dos contribuyentes tuvieran derecho a la aplicación de esta deducción, el importe total de la misma, sin exceder del límite establecido por contrato de arrendamiento, se prorrateará por partes iguales en la declaración de cada uno de ellos.

Además, en el caso de que se opte por la tributación conjunta el requisito de la edad habrá de cumplirlo al menos uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre.

Como una nota singular y que hasta ahora no la hemos visto recogida en el resto de las deducciones autonómicas el legislador gallego advierte expresamente que la práctica de esta deducción quedará condicionada a la justificación documental del presupuesto de hecho y de los requisitos que determinan su aplicabilidad.

1.10. Comunidad Autónoma de Madrid.

La Comunidad de Madrid también tiene establecida una deducción autonómica por arrendamiento de vivienda habitual por menores de 35 años⁸⁰⁶.

Conforme a lo dispuesto en la misma los contribuyentes menores de 35 años podrán deducir el **20%**, con un máximo de **840€**⁸⁰⁷, de las cantidades que hayan satisfecho en el período impositivo por el arrendamiento de su vivienda habitual. Sólo se tendrá derecho a la deducción cuando las cantidades abonadas por el arrendamiento de la vivienda habitual superen el **10%** de la base imponible, entendiéndose como tal la suma de la base imponible general y del ahorro del contribuyente.

Asimismo, sólo tendrán derecho a la deducción los contribuyentes cuya base imponible, entendiéndose como tal la suma de la base imponible general y del ahorro, no sea superior a **25.620€** en tributación individual o a **36.200** en conjunta.

⁸⁰⁶ Cfr. Ley 2/2004, de 31 de mayo de Medidas Fiscales y Administrativas.

⁸⁰⁷ Cfr. artículo 1.5 de la Ley 10/2009, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas.

Se deberá acreditar el depósito de la fianza correspondiente al alquiler en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid formalizado por el arrendador, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid. A tales efectos, el contribuyente deberá obtener una copia del resguardo de depósito de la fianza.⁸⁰⁸

Desaparece la exigencia de que se cumpla el requisito de que no sea aplicable la compensación por arrendamiento, previsión que si se contenía en su original redacción dada por la Ley 2/2004, de 31 de mayo de Medidas Fiscales y Administrativas, y que, como en el caso catalán nos podría hacer pensar en la voluntad del legislador, al menos en el origen de la deducción, de que ambas deducciones, estatal y autonómicas, no resultaran concurrentes.

1.11. Comunidad Autónoma de Valencia

Para terminar con este repaso de los beneficios fiscales establecidos por las Comunidades Autónomas que afectan al arrendamiento de la vivienda habitual debemos señalar que la Comunidad Autónoma de Valencia tiene aprobadas dos deducciones distintas que afectan a esta materia. La primera de ellas consiste en una deducción de carácter variable y que consiste:

- .- En el **15%** de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con el límite de **459€**
- .- En el **20%**, con el límite de **612€** si el arrendatario tiene una edad igual o inferior a 35 años. El mismo porcentaje de deducción resultará aplicable, con idéntico límite, si el arrendatario es discapacitado físico o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65 por 100, o psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33 por 100.

⁸⁰⁸ Cfr. artículo 1.8.c.3 de la Ley 10/2009, de 23 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas.

- Y en el **25 %**, con el límite de **765€**, si el arrendatario tiene una edad igual o menor de 35 años y, además, es discapacitado físico o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, o psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%.

Los requisitos que deben cumplirse para que resulte aplicable la deducción en cualquiera de los casos anteriores son:

- Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada por el mismo, con contrato posterior a 23 de abril de 1998 y duración igual o superior a un año. A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual recogido en la normativa estatal reguladora del impuesto.
- Que se haya constituido el depósito de la fianza a favor de la Generalitat Valenciana.
- Que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 100 kilómetros de la arrendada.
- Que el contribuyente no tenga derecho en el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual, con excepción de la correspondiente a las cantidades depositadas en cuentas vivienda.
- Que la suma de la base liquidable general y del ahorro no sea superior a **27.790€** en tributación individual o a **44.950€** en tributación conjunta.

En su caso, el límite de esta deducción se prorrateará por el número de días en que permanezca vigente el arrendamiento dentro del periodo impositivo y en que se cumplan las circunstancias personales requeridas para la aplicación de los distintos porcentajes de deducción.

La segunda deducción, que además resulta compatible con la que acabamos de referir, se aplica al arrendamiento de vivienda debido a actividades en distinto municipio.

De esta forma, en los supuestos de arrendamiento de una vivienda, como consecuencia de la realización de una actividad, por cuenta propia o ajena, en municipio distinto de aquel en el que el contribuyente residía con anterioridad se aplicará una deducción del **10%** de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, con el límite de **204€** siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- .- Que la vivienda arrendada, esté radicada en la Comunidad Valenciana y que diste más de 100 kilómetros de aquella en la que el contribuyente residía inmediatamente antes del arrendamiento.
- .- Que se haya constituido el depósito de la fianza a la que se refiere el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, a favor de la Generalitat Valenciana.
- .- Que el arrendamiento no sea retribuido por el empleador.
- .- Y que la base liquidable no sea superior a **27.790€** en tributación individual, o a **44.950€** en tributación conjunta.

Como la deducción anterior, estará sometida al correspondiente prorrateo si el plazo del contrato es inferior al año.

II. El régimen fiscal de la vivienda alquilada en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Como ya vimos en lugar oportuno, las Comunidades Autónomas han utilizado la capacidad normativa de la que disponen en este impuesto tanto para establecer su propio tipo impositivo como para aprobar distintos beneficios fiscales. De entre estos últimos, ya hemos tenido ocasión de analizar los que afectan a la adquisición de vivienda.

Aparte de ello, y aun de forma tímida, algunas Comunidades Autónomas parecen haber optado por dar un paso mas allá en el objetivo último de favorecer el derecho de acceso a la vivienda, por lo que recientemente han venido aprobando algunas medidas fiscales favorecedoras del arrendamiento de la vivienda habitual que, como hemos dicho, es uno de los presupuestos gravados por este impuesto y de las que nos ocuparemos en la páginas siguientes.

Asimismo, también hemos de insistir aquí en que, como ya hemos señalado en lugar oportuno, algunas Comunidades Autónomas, como ocurre, por ejemplo, en Cantabria o en Castilla la Mancha, han optado por favorecer el tratamiento fiscal del alquiler con opción a compra que afecta a la vivienda habitual cuando resulta incidida por el impuesto, rebajando el tipo de interés aplicable a esta operación en lo que supone otro tipo de medidas que indirectamente favorecen este régimen de acceso a una vivienda digna con la garantía de un tratamiento mas beneficioso de la futura adquisición de la misma.

1. Comunidad Autónoma de Aragón

La Comunidad Autónoma de Aragón introduce en su Ley 11/2008, de 29 de diciembre de Medidas Tributarias de la Comunidad de Aragón un nuevo supuesto de bonificación de la cuota tributaria del impuesto⁸⁰⁹ que afecta a los arrendamientos de inmuebles destinados exclusivamente a vivienda del sujeto pasivo, siempre que la renta anual satisfecha no sea superior a **9.000€**, casos en los que se aplica una bonificación del **90%** sobre la cuota tributaria obtenida aplicando la tarifa fijada en el artículo 12.1 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

No obstante, la voluntad expresada por el legislador autonómico en la Exposición de Motivos de la reciente Ley 13/2009, de 30 de diciembre de Medidas Tributarias de la Comunidad Autónoma de Aragón, de proceder a la *“prudente extensión de los beneficios fiscales que ya disfrutaban los contribuyentes aragoneses y, por otro, a la exoneración o simplificación en el cumplimiento de sus obligaciones formales, con el objetivo, en ambos casos, de crear un clima de serenidad, seguridad y garantía”* ha tenido como consecuencia clara la mejora de dicha bonificación al alza, de forma que, desde 2010, se aplica a estos supuestos una bonificación del **100%** a lo que se añade, y es importante, la simplificación de las obligaciones formales que hará que contribuyentes en estos casos no tengan obligación de formalizar ni de presentar la correspondiente autoliquidación.

⁸⁰⁹ En concreto, la regulación se encuentra recogida en el artículo 121.7 del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, ya mencionado.

2. Comunidad Autónoma de Cantabria.

La Ley 6/2009 de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero ya mencionada, procede a crear en su artículo 12 una bonificación *autonómica del 99%* de la cuota tributaria que afecta a los arrendamientos de viviendas que constituyan la vivienda habitual del arrendatario si la renta anual satisfecha no es superior a **8.000€** y pertenece a alguno de los siguientes colectivos:

- .- Titular de familia numerosa o cónyuge del mismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.
- .- Persona con minusvalía física, psíquica o sensorial que tenga la consideración legal de minusválida con un grado de disminución igual o superior al 33% e inferior al 65% de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio.
- .- Persona con minusvalía física, psíquica o sensorial que tenga la condición legal de minusválida con un grado de disminución igual o superior al 65% de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 148 del Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio.

3. Comunidad Autónoma de Valencia

Conforme a lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 14/2007 de 26 de diciembre de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat Valenciana se establece, como ya tuvimos ocasión de ver, una bonificación del **99,99%** en la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentado correspondiente a las rentas del arrendamiento del periodo de aplicación del beneficio fiscal, con el límite del

resultado de aplicar a dichas rentas el tipo medio efectivo de gravamen correspondiente a la totalidad de las rentas que constituyen la base imponible y que afecta a los supuestos de arrendamiento de la vivienda habitual que se concierte por no residentes en España con anterioridad al 1 de enero del 2008, que hubieran adquirido su residencia habitual en la Comunidad Valenciana con motivo de la celebración de la XXXIII Edición de la Copa del América, y que tengan la condición de miembros de las entidades que ostenten los derechos de explotación, organización y dirección de la citada Edición de la Copa del América o de las entidades que constituyan los equipos participantes

Podrán aplicarse la misma bonificación en los supuestos de arrendamiento de la vivienda habitual los sujetos pasivos del impuesto, no residentes en España con anterioridad al 1 de enero de 2004, que hubieran adquirido su residencia habitual en la Comunidad Valenciana con motivo de la celebración de la XXXII Edición de la Copa del América, y que tengan la condición de miembros de las entidades que ostenten los derechos de explotación, organización y dirección de la XXXIII Edición de la Copa del América o de las entidades que constituyan los equipos participantes de la misma.

La condición de miembro de las entidades señaladas en los puntos 1 y 2 de este apartado deberá acreditarse mediante la certificación que, a tal efecto, expida el Consorcio Valencia 2009. Igualmente, a los efectos de lo dispuesto en dichos puntos, se estará al concepto de vivienda habitual previsto en la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

CAPÍTULO 8:

TRATAMIENTO FISCAL DE LA VIVIENDA EN RÉGIMEN DE ALQUILER EN EL ÁMBITO LOCAL.

No podemos cerrar el recorrido respecto al tratamiento fiscal de la vivienda alquilada en los distintos ámbitos territoriales sin hacer una breve referencia a lo que ocurre en la esfera local, lo que, por otro lado, ya avanzamos en lugar oportuno. No obstante, entendemos que no está de más volver a traerlo a colación aquí.

Como ya sostuvimos, en el ámbito local tiene una especial incidencia la tenencia de una vivienda en régimen de propiedad, en cuanto que la mayoría de la financiación que obtienen los Entes locales se asocia, precisamente, a la propiedad de una vivienda⁸¹⁰.

Ello no es óbice para que el legislador, a la hora de regular los tributos locales, no sea plenamente consciente de dos realidades: la primera que la propiedad del inmueble no tiene porqué implicar el disfrute de la vivienda, lo que, necesariamente debería de incidir sobre la necesaria desviación de la carga tributaria a quien, en definitiva, es el ocupante de la misma y, por lo tanto, está disfrutando de ella. De ahí, por ejemplo, que pese a que el sujeto pasivo del IBI es el propietario del inmueble, el legislador reconoce expresamente en el artículo 63.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que ello *“sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas del derecho común”*, lo cuál, en ese caso concreto, resultaría

⁸¹⁰ Cfr. **SUAREZ PANDIELLO, J. (Coord.)**: “La Financiación Local en España: Radiografía del presente y propuestas de futuro.”, Ed. FEMP, 2008

difícilmente justificable en cuanto que el propietario de la vivienda arrendada puede deducirse este impuesto en el IRPF⁸¹¹.

Cosa bien distinta es que la situación irregular de muchos arrendamientos⁸¹², pueda llevar al propietario a intentar favorecerse de una medida de esta naturaleza basándose en los pactos, siempre posibles, entre los particulares.

En manos del arrendatario está, en todo caso, solventar la situación y no solo en el caso que tenga que asumir el pago del IBI por la correspondiente repercusión- sino también en el que no- realizando en aras del interés público una función de garante respecto a la Hacienda Pública ayudándola a erradicar este tipo de fraude y velando, mejor el que nadie⁸¹³, porque la situación del arrendador esté plenamente

⁸¹¹ Cfr. Artículo 23 a) 2º de la LIRPF que para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario permite deducir *“los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incidan sobre los rendimientos computados, o sobre el bien o derecho productor de aquellos y no tengan carácter sancionador”*

⁸¹² Un estudio elaborado por los Técnicos del Ministerio de Economía y Hacienda (Gestha) a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) y la declaración del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF) cifraba en 2007 el número de alquileres sumergidos en España en cerca del millón -unos 977.300-, lo que supone el 60,5% del total de viviendas arrendadas.

Entre los arrendamientos mas propensos a registrar este tipo de irregularidades están los alquileres denominados "de temporada", especialmente los situados en las localidades costeras y aquellos protagonizados por sectores menos favorecidos, como son los inmigrantes o los estudiantes, cuyo domicilio, por razones obvias, suele ser provisional. Tampoco escapan los alquileres de segundas residencias o de fines de semana, viviendas aparentemente desocupadas pero que, en realidad, esconden alquileres no declarados.

Según la misma fuente, actualizada a noviembre de 2009, Cataluña, Madrid, Andalucía, Islas Canarias, Valencia y Baleares, Seis comunidades concentran el 82% de los alquileres sumergidos. En cambio, La Rioja y Cantabria Y Aragón son las que menos arrendamientos ilegales presentan.

Por otro lado, los propietarios de inmuebles que defraudan en mayor medida a la Hacienda Pública se localizan principalmente en Andalucía, donde más del 74% del parque de viviendas alquiladas no están declaradas oficialmente. A continuación le siguen las Comunidades Autónomas de Extremadura (69,80%), Canarias (64,51%) y Murcia (64,11%).

Por el contrario, el comportamiento fiscal más ejemplar se localiza en Aragón, donde sólo el 16,27% de los alquileres escapan del control del Fisco. Asimismo, las Comunidades de La Rioja y Castilla y León presentan una conciencia fiscal menos laxa que el resto de España, con cifras de pisos no declarados del 16,71% y del 36,31%, respectivamente.

⁸¹³ En el mismo informe de GESTHA se plantea la necesidad de que la Agencia Tributaria adopte medidas contra este tipo de fraude inmobiliario y contra el blanqueo de capitales más exigentes que las actuales.

Los técnicos de Hacienda proponen concretamente el establecimiento de un sistema de garantías para arrendador y arrendatario, en especial en lo referente a las obligaciones de ambos sobre la conservación de la vivienda, el pago de la renta y de los gastos generales y servicios individuales.

Asimismo, plantean modificaciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil, de manera que se reduzcan a 15 días los cuatro meses de antelación que en la actualidad se necesitan para presentar la demanda de desahucio por falta de pago de las rentas.

regularizada. Proponemos por tanto, una medida que, basada en mayores cotas de civismo y en la ética de los ciudadanos, erradique la conciencia fiscal laxa que nos caracteriza, contribuyendo en nuestra opinión, a evitar la ingente cantidad de ingresos que se le escapan al Erario público por esta vía⁸¹⁴.

La segunda cuestión de la que son plenamente conscientes los Entes locales es que la figura del propietario, frente al arrendatario, les da mucha más seguridad a la hora de proceder a la recaudación de los tributos locales, lo que lleva al legislador estatal a establecer en el TRLRHHLL la figura del sustituto del contribuyente en los supuestos de las tasas locales, en este caso repercutibles sobre los ocupantes de la vivienda sin ningún tipo de discusión en cuanto que son los ocupantes los verdaderos afectados o beneficiados por estos tributos.

Así se regula en el artículo 23 del TRLRHHLL, ya citado en cuanto que contempla, sin acudir al derecho común, contempla la posibilidad- que no la obligación- de repercutir la cuota pagada por el sustituto sobre el respectivo beneficiario, es decir, el contribuyente o lo que es lo mismo el ocupante de la vivienda.

También abogan por aumentar el número de juzgados necesarios para que tanto la vista como la sentencia de desahucio por falta de pago de las rentas se realicen en otros 15 días. Así, sostienen, los juicios rápidos serían "realmente rápidos".

Con estas medidas, GESTHA afirma que la Agencia Tributaria podría reducir en 10 puntos porcentuales las bolsas de fraude y la economía sumergida en España, situándose en niveles similares a los del resto de países de la UE.

⁸¹⁴ Según GESTHA, conforme publica noticia EFE de noviembre de 2009, y partiendo de la base de que se trata de meras previsiones, la cuantía defraudada es muy preocupante siendo Cataluña la Comunidad autónoma que lidera el ranking nacional con más de 740M€ anuales de rentas no declaradas por arrendamiento de vivienda, seguida de las Comunidades Autónomas de Madrid y Andalucía, con 709,7M y 404,4M€, respectivamente.

En el Archipiélago Canario el fraude estimado en alquileres de vivienda es de 148,6M€, mientras que en la Comunidad Valenciana y en Baleares asciende a 123,6M y 78,3M€ cada año, respectivamente.

Asimismo, estos datos que se elaboran a partir del cruce de los últimos datos disponibles de la Agencia Tributaria y del Ministerio de Vivienda, revela que si bien la reforma fiscal aplicada por primera vez en 2007 permitió que afloraran 89.766 alquileres sumergidos, lo cierto es que el fraude en este sector apenas se ha reducido en tres puntos porcentuales en el último año, al pasar del 57,1% al 54% lo cual tampoco es muy meritorio habida cuenta de los cada vez mayores beneficios fiscales que se aplican los arrendadores.

BLOQUE IV

EFFECTOS ECONÓMICOS Y FISCALIDAD **DE LA VIVIENDA**

CAPÍTULO 9. LOS EFECTOS ECONÓMICOS DE LA FISCALIDAD **DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.**

CAPÍTULO 9:

LOS EFECTOS ECONÓMICOS DE LA FISCALIDAD **DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.**

I. La fiscalidad y sus efectos sobre el comportamiento económico de los usuarios de la vivienda.

La vivienda, analizada desde un punto de vista fundamentalmente económico, presenta una serie de particularidades que hacen que su análisis se vuelva complejo, y a veces hasta irresoluble. Las implicaciones en el conjunto de la economía de un país de todo lo referente al bien conocido como vivienda son mas que evidentes. Esto, en el caso español, es especialmente significativo, dado el peso específico del sector de la construcción, tanto de obra civil como residencial, que ha adquirido en las últimas décadas, como impulsor del fuerte desarrollo económico protagonizado por la economía española, y que se ha visto incrementada casi de manera exponencial en las dos últimas décadas.

Esas particularidades aludidas hacen que el mercado de la vivienda sea un mercado difícil de tratar, donde los elementos que lo integran, oferta, demanda y bien intercambiable, no se comportan como la hacen los de la mayoría de los mercados a los que día a día nos enfrentamos. Así, y empezando por el bien en cuestión, la vivienda, podemos decir que, como bien económico, constituye un punto

de referencia para el ser humano tanto desde un punto de vista social como económico. Podemos decir que este bien permite la satisfacción de una necesidad humana, como otros bienes, pero en este caso, hablamos de una necesidad vital como es la condición de alojamiento⁸¹⁵.

Existen otros aspectos diferenciadores de este bien, entre los que encontramos la vertiente temporal, entendida tanto como la durabilidad del bien, muy superior al de cualquier otro, como de su elevado periodo de maduración⁸¹⁶. Por otro lado, la indivisibilidad del bien vivienda dificulta un normal flujo en las transacción del mercado, debido a la posible asimetría entre deseos de compradores y vendedores. Pero una de las diferencias que más condicionan la caracterización del bien vivienda es la necesidad de financiación su la adquisición por parte de los demandantes; este aspecto, de vital importancia va a hacer que las decisiones tanto de compra como de producción se vean lógicamente condicionadas por la evolución del mercado de capitales.

Por lo tanto, a la hora de conceptualizar el bien vivienda podemos encontrarnos con la dualidad de vivienda como servicio ofrecido a la familia, considerando a ésta como unidad básica económica, o como stock existente en un momento concreto; es decir, podemos hablar indistintamente de un concepto de flujo (servicios de vivienda), o de un concepto de stock (número de viviendas). Teniendo en cuenta que dichos conceptos son perfectamente intercambiables para la unidad familiar, el análisis económico de este bien y de su comportamiento en los mercados se complica extraordinariamente.

⁸¹⁵ Así lo reconoce nuestro ordenamiento jurídico en la propia Constitución de 1.978, como ya tratamos al principio de este trabajo.

⁸¹⁶ El período medio de construcción de una vivienda se sitúa entorno a los 24 meses, muy superior al de la mayoría de los bienes. Este aspecto dificulta la adaptación del mercado a condiciones cambiantes, que siempre implicará un retardo de aproximadamente dos años desde la toma de decisiones a la salida efectiva del bien al mercado.

La caracterización de la demanda⁸¹⁷, como elemento participante en el mercado de la vivienda, también está influenciada por una serie de factores, entre los que destacan:

A.- Factores fundamentales o de largo plazo:

1.- Población: el número de individuos, su edad, sexo, tipología de las familias, movimientos migratorios, tanto internos como externos, condicionará la evolución y comportamiento de la demanda en este mercado; la estructura poblacional, estudiada a través de la pirámide poblacional, nos ofrece datos relevantes acerca del tipo de vivienda demandada por cada sociedad.

2.- Renta: que a su vez vendrá determinada por el crecimiento económico, el nivel de empleo y el nivel salarial.

3.- Factores financieros: el nivel de ahorro personal de los individuos, así como la disponibilidad de fondos hipotecarios con los que hacer frente a la compra de la vivienda, determinarán la fortaleza o debilidad de la demanda del bien vivienda.

B.- Factores coyunturales o de corto plazo:

1.- Precios: tanto de venta, cuando la opción elegida por los demandante se la propiedad, como de alquiler, si esta es la opción elegida.

2.- Stock: cantidad de viviendas existentes en el mercado, con posibilidad de ser adquiridas por el demandante.

3.- Tipos de interés: la evolución del precio de los fondos necesarios para hacer frente a una compra de vivienda, condicionará la demanda de bien en cuestión.

4.- Tipos impositivos: la política pública en materia fiscal va a suponer un factor fundamental en las decisiones de los demandantes, pudiendo hacer que dichas decisiones evolucionen en un sentido u otro.

5.- Control del suelo: la gestión pública del bien suelo, fundamental para el desarrollo del mercado de vivienda, hará que la demanda se desplace a aquellos espacios donde este bien es abundante, o por lo menos, existente. En

⁸¹⁷ **DIAZ FERNANDEZ, M. et Al.:** "La demanda de vivienda en España: una aproximación empírica.", *Revista de Organización, Administración y Dirección de empresas*, nº 18, 1998, pag. 36-42.

este sentido, la labor del legislador en cuanto a los posibles usos del suelo es fundamental.

Respecto de la oferta, también podemos señalar que se encuentra caracterizada por una serie de factores:

A.- Materias primas:

Fundamentalmente en lo que respecta al suelo, como ya se señaló para la demanda.

B.- Financiación:

El elevado coste de elaboración del bien hace que las empresas constructoras precisen de un importante caudal de fondos para llevar a cabo sus proyectos; de la disponibilidad de dichos fondos, dependerá en buena medida la oferta de vivienda en cada momento.

C.- Políticas públicas:

La actuación del sector público, a través del fomento de determinados tipos de vivienda en cada momento, así como de su actividad regulatoria en el sector, condicionará la oferta o no de viviendas en zonas concretas o en momentos concretos.

A la vista de lo señalado hasta aquí, podemos afirmar que nos encontramos ante un mercado poliédrico, con gran cantidad de aristas y cuya evolución está marcada por un número importante de factores condicionantes. A modo de resumen, podemos señalar tres aspectos fundamentales en este mercado que condicionan todo su comportamiento:

1.- Dualidad del bien vivienda.

En este bien concurre una característica ya conocida de satisfacción de una necesidad de alojamiento, pero a la vez y de manera simultánea, se puede dar la condición de bien de inversión, por la que el comprador espera obtener una rentabilidad económica.

2.- Financiación externa.

Esta característica se da tanto en el lado de la demanda con una importante brecha entre precio del bien y renta disponible en el momento de la compra, como de la oferta, donde constatamos la brecha entre coste de producción y fondos propios de la empresa, creándose en el mercado de vivienda una fuerte dependencia del sector financiero de la economía, que no se observa de forma tan pronunciada en otros sectores, donde la existencia de financiación propia adecuada al desarrollo del mercado es más elevada.

3.- Actuación del sector público.

Las políticas públicas de vivienda, tanto desde el lado de la demanda, fundamentalmente la actuación pública en materia fiscal, como del lado de la oferta, con actuaciones en materia de suelo o en apoyos a un tipo de vivienda concreta en cada momento, hacen de este mercado, un mercado altamente condicionado por la actuación pública.

La literatura económica más clásica habla de este mercado como de un mercado perfecta o casi perfectamente competitivo, cuando en realidad se aleja de este planteamiento. Así, nos encontramos con un mercado caracterizado por su estrechez, es decir con un número pequeño o muy pequeño de oferentes respecto a la gran cantidad de demandantes; esto genera una evidente posición de dominio en el mercado por parte de algunos oferentes, que condicionan sus actuaciones a mantener dicho posición preponderante.

De igual forma, y reforzando lo anterior, observamos un mercado asimétrico en la información, sobre todo por el lado de la demanda. Resulta prácticamente imposible para los compradores conocer todos los datos que permitan que sus decisiones respondan a criterios de equidad y eficiencia, propias de mercados competitivos: previsiones sobre la cantidad de suelo disponible para edificación, tratamiento fiscal de la vivienda en el futuro, etc.

La actuación pública refuerza ese alejamiento del modelo competitivo. Como acabamos de señalar, la intervención pública en los mercados de vivienda es evidente, aunque no se corresponda con la percepción de los agentes, que no ven

en esta actuación un intervencionismo claro por parte de las administraciones públicas que pueda condicionar sus decisiones.

A pesar de todas estas limitaciones, el contexto económico favorable hasta 2007, tanto a nivel internacional como, y de manera acentuada, a nivel español, ha hecho que el sector de la construcción, y en concreto el de la vivienda residencial, se haya comportado como uno de los sectores claves en el crecimiento económico de las dos últimas décadas. La mejora de las expectativas impulsó un incremento de la demanda de viviendas, que a su vez apoyo el incremento de consumo de otros bienes. La práctica habitual, en el caso español, de financiar bienes de consumo con incrementos en la financiación de la vivienda corrobora esta idea. Además, se produjo un aumento de la oferta, con un fuerte impacto en otros sectores, claramente beneficiados por dicha conducta. Se genera de esta manera aumentos de empleo no solo en el sector de la construcción sino también en otros sectores más o menos relacionados. Se cierra el círculo, pues, con una mejora de las expectativas generadas por el proceso, volviendo al inicio, y generando un primer círculo “virtuoso”, con un claro efecto renta positivo⁸¹⁸.

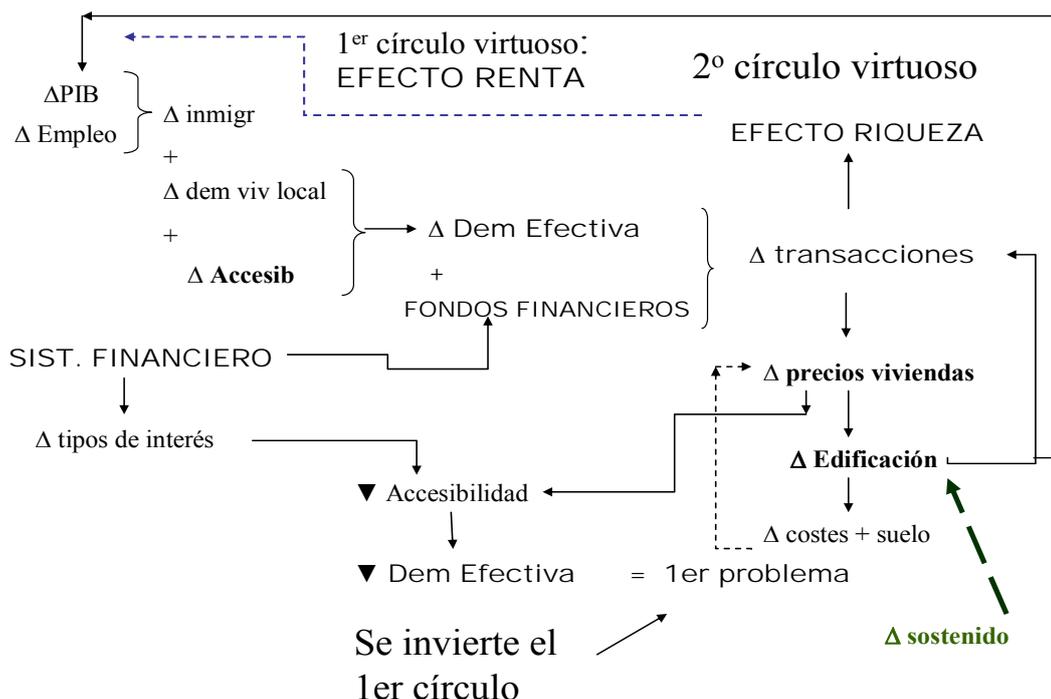
Sumado a lo anterior se genera un segundo círculo “virtuoso”, en este caso con un claro impacto sobre la riqueza de los individuos⁸¹⁹. El aumento constante de la demanda de viviendas generado en las últimas décadas, provocó un aumento sostenido en los precios, lo cual redundaba en una mayor riqueza de los propietarios de la vivienda: este hecho impulsó el número de transacciones en el mercado, donde los propietarios pretendían obtener una rentabilidad a su inversión. Esta situación refuerza el incremento de actividad del sector, contribuyendo, pues, a un aumento del PIB nacional.

El aumento constante en la oferta de viviendas, provocado por el crecimiento sostenido en la edificación, comienza a mostrar síntomas de debilidad en el año 2007. Los aumentos en los precios, con efectos positivos tanto en renta como en

⁸¹⁸ **TALTAVULL DE LA PAZ, P.:** “La política de vivienda y la visión del ciudadano: los problemas de accesibilidad.”, *Análisis Local*, nº 82, 2009, pags. 7-18.

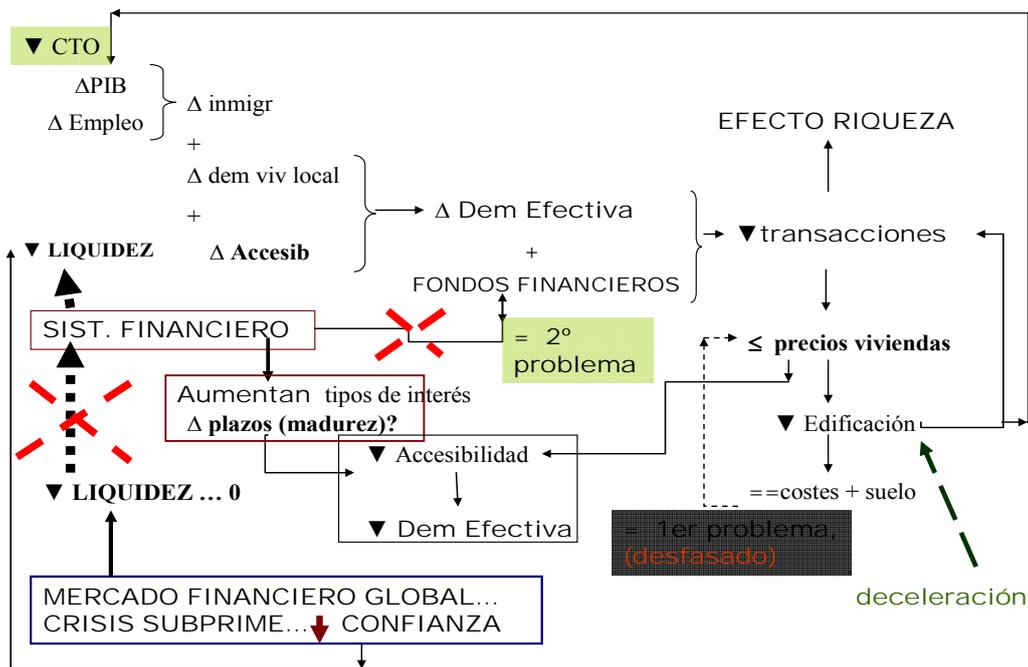
⁸¹⁹ En este caso podemos hablar de un llamado “efecto riqueza”.

riqueza, plantean, sin embargo, el problema creciente de la accesibilidad a la compra de vivienda para las familias. Precios cada vez más altos hacen menos accesible la vivienda, lo que provoca una contracción en la demanda efectiva de vivienda, generando de esta forma el primer síntoma de alarma en el sector.



Fuente: TALTAVULL DE LA PAZ, P.

A mayor abundamiento, las primeras tensiones en los mercados financieros internacionales, iniciadas con la crisis en el mercado hipotecario de Estados Unidos (crisis Subprime), provoca una caída de la confianza de dichos mercados y una reducción drástica de la liquidez, llegando prácticamente a nivel cero en algunos casos. Inmediatamente hay un traslado a los tipos de interés, que sufren un importante repunte a partir de eses momento. Este hecho, con sus repercusiones negativas tanto en cantidad como en precios en los mercados financieros, sumado a la menor accesibilidad a la vivienda, ya explicada, supone una ruptura definitiva de esos dos ciclos virtuosos de los últimos años, lo cual ha llevado al sector a casi absoluto estancamiento, generando en la actualidad círculos "viciosos" de renta y riqueza.



Fuente: TALTAVULL DE LA PAZ, P.

Es en este escenario, donde los individuos, ante una decisión económica de alcance casi vital, intentan acumular la mayor cantidad posible de información antes de tomar una decisión respecto a la compra de una vivienda. Aspectos tales como las expectativas de obtención de renta durante su ciclo vital, de evolución de precios la vivienda, así como de tipos de interés, los efectos de la intervención del sector público, sobre todo por la vía de la fiscalidad, serán claves en la decisión. Pero, si como ya vimos con anterioridad, la información no fluye de la mejor manera en el mercado de la vivienda, la actual situación de incertidumbre económica, cambiante en apenas días, añade un plus de complejidad en la toma de decisiones.

Centrándonos en lo referente a la fiscalidad de la vivienda, debemos señalar que los ciudadanos tienen un diagnóstico respecto al modo en que ésta les afecta. Esto quiere decir que de cualquier decisión política que altere la fiscalidad vigente se derivan determinados efectos económicos. La fijación de precios en el mercado de la vivienda está muy influida por la fase cíclica que atraviesa el sector. Mientras en las fases de estancamiento o crecimiento lento el precio se fija en función de los costes en fases de boom el mecanismo de fijación de precios es muy diferente y viene

regido totalmente por la demanda: el precio que una familia está dispuesta a pagar por una vivienda viene determinado por el máximo nivel de endeudamiento al que puede hacer frente dados sus ingresos y el tipo de interés vigente. Resulta evidente que, en estas circunstancias, una desgravación a la adquisición de la vivienda acaba beneficiando a los promotores de la vivienda. Los que realizan esta transferencia de recursos son los contribuyentes (ya sean adquirentes de vivienda o no).

La vivienda, en especial la que se posee en propiedad con carácter de habitual, es uno de los activos considerados como mejor tratados fiscalmente en muchos países. A menudo, este tratamiento fiscal favorable introduce distorsiones, al inhibir la demanda de activos financieros, penalizar el alquiler frente al régimen de vivienda en propiedad y alterar la progresividad del sistema impositivo. Además, este tipo de fiscalidad puede, en ocasiones, alentar episodios de inflación inmobiliaria, al trasladarse los incentivos fiscales a los precios de mercado de los inmuebles.

Ante esta situación se ha planteado en los últimos años un debate acerca de la relación entre fiscalidad y vivienda, centrado en tres aspectos claves⁸²⁰:

1.- La necesidad de reconsiderar la conveniencia de las desgravaciones fiscales a la vivienda o su eliminación. En el caso español el debate se ha planteado en la conveniencia de sustituir las desgravaciones fiscales por ayudas directas a la adquisición de vivienda, postura ésta que ha contado con una fuerte reticencia desde el Ministerio de Economía.

2.- En segundo lugar varios informes han puesto de manifiesto nuevamente como la financiación local descansa fundamentalmente en impuestos ligados a la propiedad de viviendas, el incremento de su valor o las autorizaciones para construcción.

3.- Finalmente el censo de habitantes y viviendas señala que la proporción de tenencia en alquiler sigue cayendo. El entramado de desgravaciones fiscales a la adquisición de viviendas, como ya hemos visto en este trabajo, altera gravemente la decisión entre comprar y alquilar a favor de la primera y genera

⁸²⁰ GARCIA MONTALVO, J.: "Algunas reflexiones sobre la tributación y las desgravaciones a la vivienda.", en <http://www.burbuja.info/inmobiliaria/burbuja-inmobiliaria/5548-algunas-reflexiones-sobre-la-tributacion-y-las-desgravaciones-la-vivienda.html>, 2007.

una situación absolutamente anómala donde tan sólo el 10,5% del parque de viviendas está en alquiler. De esta manera perjudica la movilidad de los trabajadores y su capacidad de disfrutar de los servicios de la vivienda, condenando a los ciudadanos a endeudarse fuertemente y a concentrar toda su riqueza en un único activo en contra de cualquier principio de prudencia y diversificación. Por esto, junto al ya comentado replanteamiento de las desgravaciones fiscales a la vivienda en propiedad se vuelve a considerar la desgravación al alquiler en un intento de reequilibrar el arbitraje entre vivienda en propiedad y alquiler.

La medida del impacto que genera en las decisiones de los individuos una determinada política fiscal respecto a la vivienda, puede plantear múltiples problemas. Encontrar un indicador de dicho impacto puede ayudar a rediseñar la fiscalidad que afecta a la vivienda en aras a la consecución de objetivos de eficacia y eficiencia en la asignación de recursos. En este sentido **GARCIA VAQUERO Y MARTINEZ**⁸²¹ definen el concepto de cuña fiscal como la diferencia existente entre el coste que supone la tenencia de un inmueble (coste de uso) una vez tenidos en cuenta los distintos impuestos y deducciones que afectan al comprador y el correspondiente coste antes de impuestos. Con el modelo planteado por los autores se pretende cuantificar el incentivo fiscal sobre la demanda de viviendas, considerada ésta como la demanda de viviendas libres por parte de personas físicas, bien para uso propio o para su arrendamiento.

La compra de una vivienda puede entenderse como una decisión de inversión y/o de adquisición de un bien de consumo duradero. De ahí que ésta pueda analizarse tanto desde el punto de vista de la rentabilidad como del coste de uso esperado. En este modelo la rentabilidad viene determinada, fundamentalmente, por el alquiler pagado por el usuario de la vivienda en un período concreto al propietario⁸²². Por su parte, el coste de uso es el coste explícito o implícito derivado de la tenencia de la vivienda durante un período determinado⁸²³.

⁸²¹ **GARCIA VAQUER, V. Y MARTINEZ, J.:** "Fiscalidad de la vivienda en España.", en Documentos Ocasionales, nº 0506, Banco de España, 2005.

⁸²² La expresión matemática de dicha rentabilidad planteada en el modelo viene definida por la expresión:

En función de la caracterización de estos conceptos, el modelo plantea que un aumento en el coste de uso reduce la rentabilidad de la vivienda, mientras que una disminución en su coste de uso aumenta dicha rentabilidad, de forma que la demanda de viviendas dependerá positivamente de la rentabilidad en relación con inversiones alternativas, y negativamente del coste de uso. Cuando hablamos de viviendas alquiladas, el propietario asume un coste de uso similar al de la vivienda en propiedad, pero a cambio recibe una renta por alquiler. Esto significa que, en equilibrio, el propietario cargará al inquilino un alquiler igual al coste que aquel asume, incluyendo la correspondiente remuneración de los fondos propios

$$r^v = \frac{R - M - \delta P_v + (\Delta P_v - C) - iL}{P_v + C - L} \quad (1)$$

donde

R es el alquiler que recibe el propietario de manos del usuario por el disfrute de la vivienda durante el período considerado. En el caso de las viviendas para uso propio (principales o secundarias), R será igual al valor monetario que para el propietario supone el disfrute de dicha vivienda, el cual, en equilibrio, debería coincidir con el alquiler de una vivienda similar en el mercado¹

M son los gastos de mantenimiento de la vivienda,

δ es la tasa de depreciación,

P_v el precio de la vivienda,

ΔP_v la plusvalía o minusvalía derivada de la variación del precio,

i el tipo de interés sobre la deuda (L) contraída,

C los costes asociados a la adquisición,

El denominador de la expresión (1) es, pues, el volumen total de recursos propios desembolsado por el adquirente, es decir, la inversión neta.

⁸²³ Por su parte, el coste de uso de la vivienda puede expresarse como:

$$cu = iL + r(P_v + C - L) + M + \delta P_v - (\Delta P_v - C) \quad (2)$$

donde:

r es la rentabilidad disponible en inversiones alternativas equivalentes, de igual nivel de riesgo. Por tanto, dicho r multiplicado por la inversión neta es igual al coste de oportunidad de los fondos propios invertidos en la vivienda.

Podemos relacionar las expresiones (1) y (2) con la siguiente ecuación:

$$r^v = r + \frac{R - cu}{P_v + C - L} \quad (3)$$

invertidos. Dicho alquiler constituye a su vez el coste de uso para el inquilino y determina, pues, la demanda de viviendas en arrendamiento. Por tanto, bajo el supuesto de que dicha relación de equilibrio se mantiene en todo momento, es posible analizar el impacto de la fiscalidad sobre la demanda de viviendas, para los tipos de tenencia considerados, propiedad y alquiler, utilizando siempre el coste para el propietario, tal y como ya quedó definido.

GARCIA VAQUERO Y MARTINEZ sostienen que la introducción de impuestos modifica el coste de uso por varias vías⁸²⁴:

A.- Adquisición de la vivienda: el coste de ésta se ve incrementado por los impuestos indirectos asociados a la misma (IVA, ITP, AJD). Esto supone, por un lado, una mayor inversión inicial, y por otro, la generación de una minusvalía latente, al situarse el precio de adquisición por encima del precio de mercado. En contrapartida, las deducciones en el IRPF por inversión en vivienda tienen el efecto opuesto, reducir el precio de adquisición generando además una plusvalía latente.

B.- Período de tenencia de la vivienda: la carga por intereses asociada al préstamo se amortigua como consecuencia de las deducciones en el IRPF y, en contrapartida, la renta generada (en el caso del alquiler) o imputada (en la vivienda secundaria, y habitual antes de 1999) se ve gravada por dicho impuesto. Además, el Impuesto de Bienes Inmuebles incrementa adicionalmente el coste de uso, al gravar la tenencia de viviendas en propiedad, en función de su valor catastral.

C.- Venta de la vivienda: el impuesto sobre las plusvalías grava la diferencia entre el precio de venta y el de compra, ajustado este último según los coeficientes correctores, por inflación y plazo de la inversión, existentes en la legislación fiscal vigente en cada momento. El gravamen sobre las plusvalías reduce el valor neto de las mismas y, consiguientemente, eleva el coste de uso. No obstante, bajo ciertas condiciones, dicha plusvalía no se grava cuando es resultado de la venta de una

⁸²⁴ Vid. **GARCIA VAQUER, V. Y MARTINEZ, J.**: "Fiscalidad de la vivienda en España.", en Documentos Ocasionales, nº 0506, Banco de España, 2005.

vivienda habitual y el importe obtenido se reinvierte en una nueva residencia principal.

Por lo tanto, el tratamiento fiscal puede favorecer a la vivienda frente a otras inversiones por dos vías: de un lado, reduciendo el coste de adquisición, y de otro gravando en menor medida los rendimientos netos generados⁸²⁵. La medida planteada por los autores, la cuña fiscal, definida como la diferencia entre el coste de uso después de impuestos y el coste de uso sin impuestos puede tomar los siguientes valores:

- 1.- Si es igual a cero, implica que los impuestos tienen un efecto neutral sobre la demanda de viviendas.
- 2.- Si es mayor que cero, los impuestos son un desincentivo a la demanda de viviendas.
- 3.- Si es menor que cero, los impuestos suponen un estímulo a la adquisición de viviendas.

⁸²⁵ El coste de uso de la vivienda después de impuestos puede expresarse como

$$cu' = i(1 - t_i h_i)L + r(1 - \tau)(P_v + C + T_c - S_c - L) + (1 - th_d)(M + \delta P_v) + (1 - th_b)T_b + th_R R - [(\Delta P_v - C - T_c)(1 - t_p) + S_c] \quad (4)$$

donde :

T_c y S_c son los impuestos y subvenciones a la compra, respectivamente,

T_b es el impuesto de bienes inmuebles,

τ es el tipo impositivo marginal sobre la renta en el IRPF,

t_i es el tipo impositivo al que se deducen los intereses en el IRPF,

t_p es el tipo impositivo efectivo sobre las plusvalías,

h_i , h_d y h_b representan la proporción en la que son deducibles en el IRPF los intereses, gastos de mantenimiento y amortización e IBI, respectivamente,

h_R es la proporción de la renta implícita o explícita gravada en el IRPF.

Por lo tanto podemos expresar la cuña fiscal como:

$$\text{CUÑA FISCAL} = (4) - (3).$$

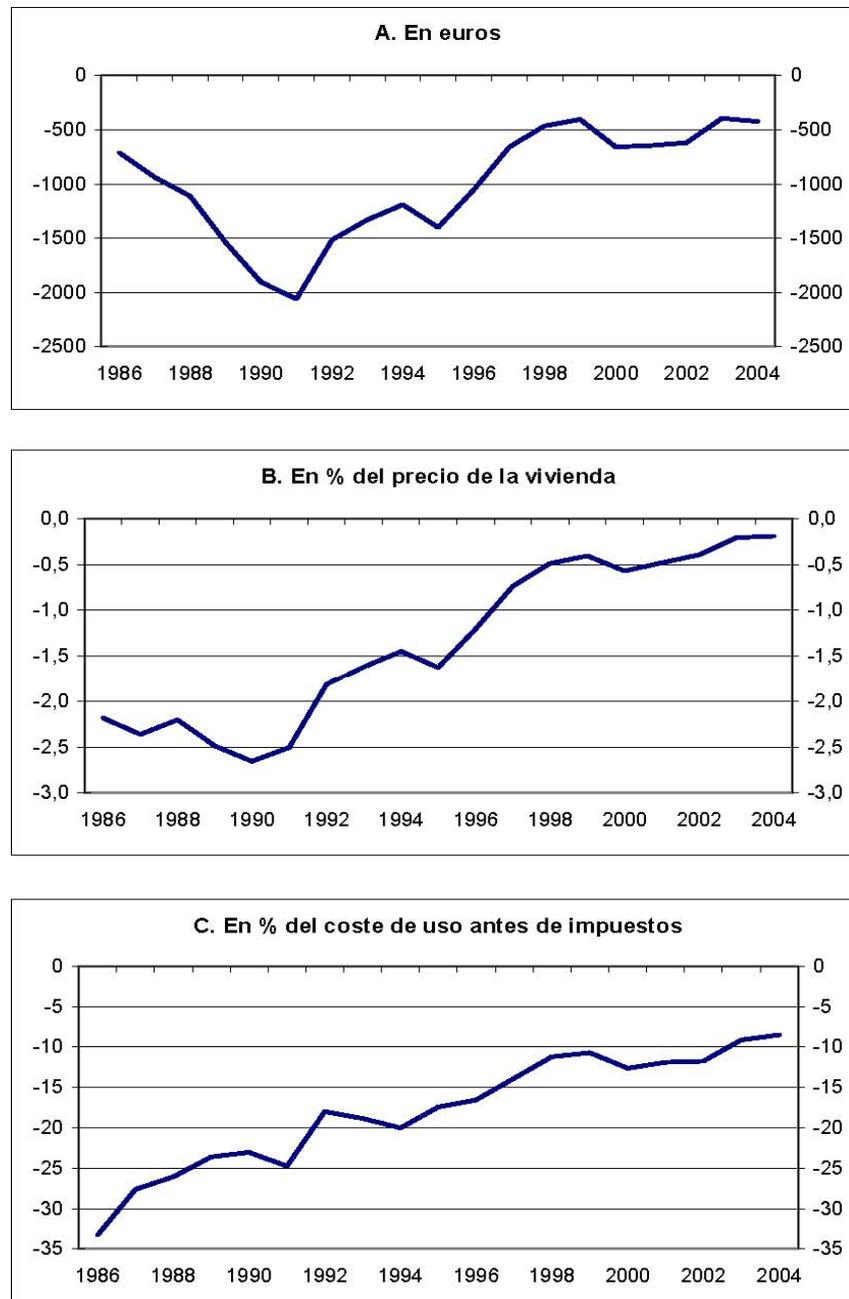
En base a todas estas premisas del modelo planteado por **GARCIA VAQUERO Y MARTINEZ**, e introducidos los datos referentes al mercado de la vivienda y la fiscalidad en España en el período 1.986-2.004, se llega a una conclusión principal clara acerca del impacto de la fiscalidad sobre el comportamiento del demandante de vivienda: la cuña fiscal estimada para el conjunto del mercado de la vivienda (principal, secundaria y alquiler) es negativa en todo el período, lo cual indica que el efecto conjunto de impuestos y subvenciones al comprador supuso una reducción del coste de uso, es decir, un tratamiento fiscal de la vivienda mejor que el del activo alternativo (Ver Grafico 1).

La evolución de dicha cuña fiscal responde a la evolución de varios factores, que en ámbito fiscal se plasman en seis efectos:

1. Impuesto a la compra de vivienda.
2. Subvención a la inversión en vivienda.
3. Impuesto sobre la renta.
4. Impuesto sobre bienes inmuebles.
5. Impuesto sobre las plusvalías.
6. Coste de oportunidad, es decir, el valor de los impuestos que se dejan de pagar en un activo alternativo gravado al tipo impositivo marginal.

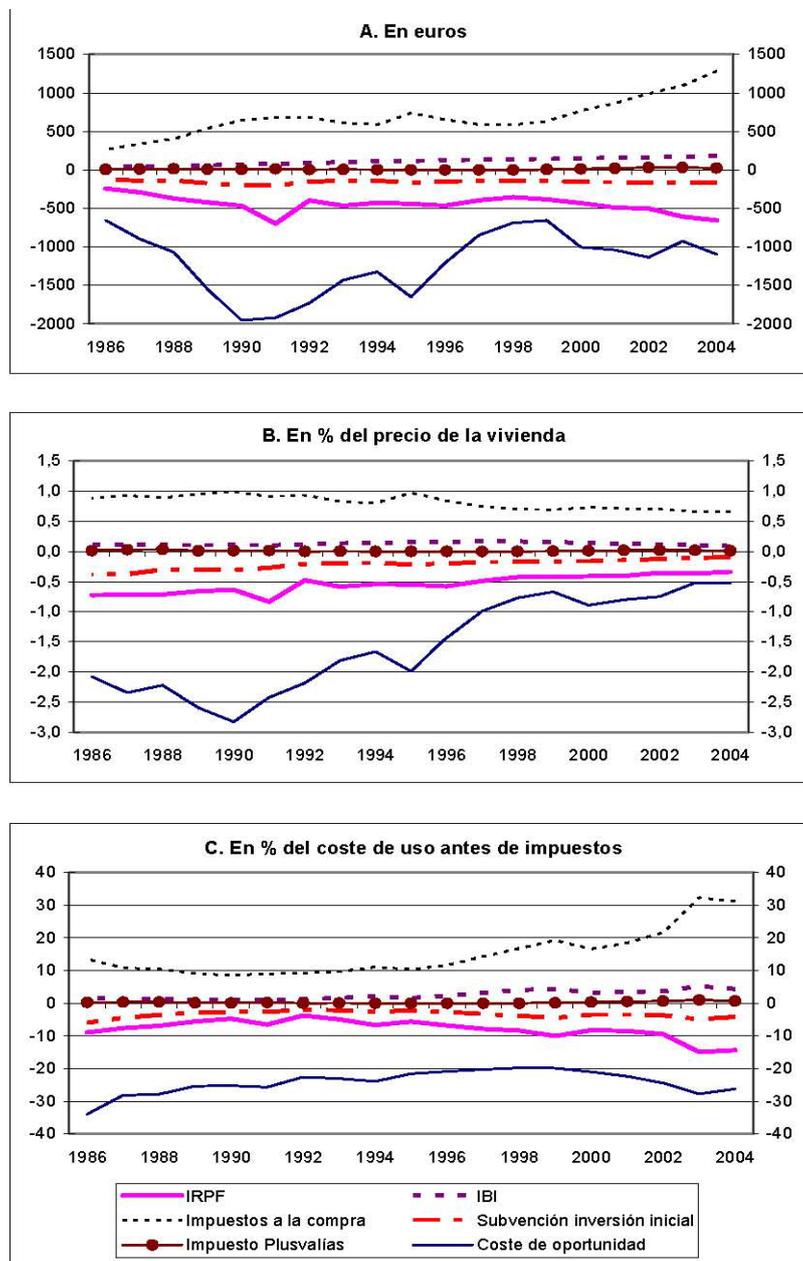
Estudiando la cuña fiscal en base a estos seis efectos, el modelo llega a la conclusión de que el impuesto a la compra, el impuesto de bienes inmuebles y el impuesto sobre las plusvalías, hicieron aumentar el coste de uso de la vivienda. Por el contrario, el impuesto sobre la renta, las deducciones a la inversión el coste de oportunidad, redujeron dicho coste (Ver Gráfico 2). La tendencia decreciente de la cuña fiscal fue resultado, sobre todo, del aumento progresivo del efecto de los impuestos a la compra (en términos absolutos) y de la reducción del efecto del coste de oportunidad (en términos relativos al precio de la vivienda). Estos dos efectos están relacionados con el aumento de los precios de las viviendas (el precio medio de la vivienda adquirida pasó de 30.000 a cerca de 200.000 euros), y con el descenso en las rentabilidades alternativas (el tipo de interés alternativo descendió de niveles superiores al 10% hasta situarse ligeramente por debajo del 3%, el segundo) (Ver Gráfico 3).

GRÁFICO 1: CUÑAS FISCALES TOTALES



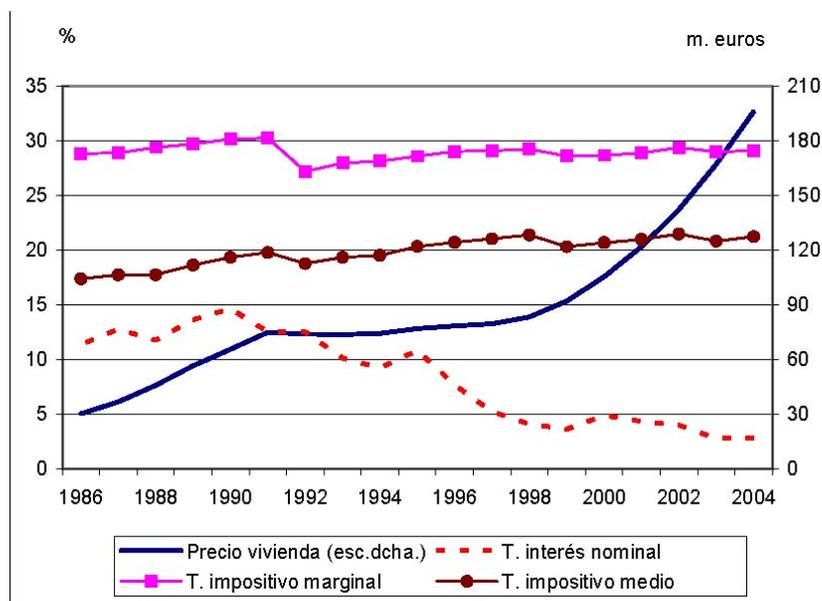
FUENTE: GARCIA VAQUERO, V. Y MARTINEZ, J. (2005)

GRÁFICO 2: CONTRIBUCIONES A LA CUÑA FISCAL TOTAL



FUENTE: GARCIA VAQUERO, V. Y MARTINEZ, J. (2005)

GRAFICO 3: VARIABLES RELEVANTES



FUENTE: GARCIA VAQUERO, V. Y MARTINEZ, J. (2005)

Otra de los análisis realizados por los autores en este modelo es el referente al distinto tratamiento fiscal en función del régimen de tenencia de la vivienda. En este sentido, concluyen que el alquiler he tenido un peor tratamiento fiscal que la vivienda en propiedad, ya sea esta principal o secundaria; cierto es que la segunda y sucesivas viviendas pasan a tener un peor tratamiento fiscal que la habitual a partir de 1.992, pero siempre mejor que la destinada a alquiler. Además, las subvenciones a la inversión han constituido un incentivo adicional para la adquisición de viviendas habituales en propiedad. Sumado a ello, el IBI y los impuestos a la compra aumentan la carga fiscal, hasta el punto de que esta es positiva en todos los años, para las viviendas arrendadas, lo que significa un tratamiento fiscal más gravoso, para estos casos, que el del activo considerado como alternativo.

Los resultados obtenidos por el modelo, confirman así la existencia de un sesgo fiscal persistente en favor de la vivienda en propiedad frente al alquiler, pero también de las viviendas secundarias de uso propio frente a las destinadas al arrendamiento. Asimismo, los incentivos para la adquisición de vivienda en propiedad para uso propio tienden a ser mayores para los hogares con rentas

elevadas y tipos impositivos marginales más altos, debido al reducido o nulo gravamen de las rentas implícitas. Este resultado viene a confirmar lo ya desarrollado con anterioridad en este trabajo, que no es más que el escaso apoyo fiscal a la vivienda en alquiler, condicionando el comportamiento de la demanda de vivienda, dirigiéndola de manera clara hacia el régimen de tenencia de propiedad.

En este sentido, es significativo que **GARCIA VAQUERO Y MARTINEZ**, ya sostuvieran en 2.005 que el sistema fiscal vigente en esos momentos continuara primando a la vivienda sobre otros activos alternativos. Dado el contexto económico de ese periodo de la economía española, caracterizado por un elevado volumen de construcción de nuevas viviendas y un muy alto porcentaje de residencias principales en propiedad, resultaría *“...particularmente necesario alcanzar un equilibrio adecuado entre los argumentos sociales y económicos en favor de la tenencia de viviendas en propiedad y los argumentos de eficiencia económica en favor de la neutralidad fiscal”*⁸²⁶.

La evolución del mercado de la vivienda en España en la última década, con la excepción de los años 2.009 y 2.010, se ha caracterizado por los altos precios de la vivienda en propiedad y la escasez de vivienda en alquiler. El llamado problema de la vivienda ha pasado a ser uno de los aspectos que más ha venido preocupando a la ciudadanía. Los precios elevados de la propiedad se derivan de un exceso de demanda producido, entre otras causas, por el atractivo que supone la inversión en vivienda caracterizada por altas ganancias patrimoniales y una fiscalidad favorable. A ello hay que añadir el comportamiento del activo vivienda como valor refugio en épocas de crisis bursátiles y la dificultad en la detección del fraude fiscal de las ganancias patrimoniales del activo.

Si el precio de la vivienda en propiedad es alto, la alternativa para atender una necesidad básica como es el alojamiento es escasa. Ello ha hecho que España sea el país de la Unión europea con una menor tasa de viviendas de alquiler respecto al total de viviendas. Ello se debe, en parte, a que el propietario de una

⁸²⁶ Vid. **GARCIA VAQUER, V. Y MARTINEZ, J.**: “Fiscalidad de la vivienda en España.”, en *Documentos Ocasionales*, nº 0506, Banco de España, 2005.

vivienda vacía tiene reticencias a alquilarla debido a las pocas garantías que tiene ante posibles impagos o desperfectos en la vivienda. A ello se une la escasa penalización fiscal por mantener una segunda vivienda vacía.

Desde los poderes públicos ya se ha tratado de dar una solución al problema mediante una política de vivienda encaminada fundamentalmente a potenciar la propiedad, con el consiguiente agravio comparativo para el alquiler, con medidas de apoyo a la vivienda protegida o bien a través de incentivos fiscales. Esta actuación en materia fiscal no ha hecho más que elevar aun más la tendencia a la propiedad, con la consiguiente inflación inmobiliaria.

Una posible mejora del problema, puede venir dado por una ampliación de la oferta de vivienda incorporando mecanismos fiscales que incidan sobre la utilización de viviendas desocupadas. Hay que tener en cuenta que las viviendas vacías se benefician de una baja tributación. Mientras que muchas familias tienen serios problemas para acceder a una vivienda, existen más de tres millones de viviendas vacías según el último censo de vivienda. A este fenómeno se le ha llamado el despilfarro del mercado inmobiliario español.

BILBAO TEROL y PRIETO RODRIGUEZ⁸²⁷ establecen un modelo teórico en el establecer como puede afectar una mayor penalización fiscal a las viviendas vacías en la oferta de viviendas de alquiler. Para ello proponen el tratamiento de la vivienda como bien de inversión, modelizando el comportamiento del propietario de la segunda vivienda y determinar qué variables influyen en la decisión de alquilarla o no. A continuación se hace especial hincapié en las variables fiscales como determinantes del comportamiento del oferente.

Los autores analizan en el trabajo como se espera que cambie el número de viviendas alquiladas ante cambios en su tributación. Dichos cambios se plasman en tres hipótesis a introducir en el modelo:

⁸²⁷ **BILBAO TEROL, C. & PRIETO RODRIGUEZ, J.:** "Efectos del tratamiento fiscal de las viviendas vacías en la oferta de alquiler.", en XIV Encuentro de Economía Pública: Políticas públicas y reformas fiscales., Santander 2.007.

- 1.- Disminuir la tributación de las rentas producidas por las viviendas alquiladas a la mitad (el mismo efecto tendría doblar la tributación a las viviendas vacías).
- 2.- Igualar la tributación entre viviendas vacías y viviendas alquiladas.
- 3.- Rebajar la tributación de las viviendas alquiladas a la mitad que las vacías.

Los resultados ofrecidos por el modelo permiten establecer que bajo la primera hipótesis se alquilaría un 6,67% de las viviendas que permanecen vacías. La segunda hipótesis mejoraría ese resultado, llegando a un 8,33%, mientras que la tercera hipótesis contrastada en el modelo, supone la mejor opción para la potenciación de la oferta de viviendas de alquiler, donde se eleva hasta un 15% la salida al mercado de las viviendas vacías. Estos resultados dejan ver, según los autores, que las variables fiscales son las que tienen un mayor impacto a la hora de ofertar vivienda vacía en alquiler.

De esta forma, **BILBAO TEROL y PRIETO RODRIGUEZ**, establecen que *“...el diseño de incentivos fiscales adecuados aparece como un medio eficaz para incrementar las viviendas en alquiler; toda vez que el número de viviendas vacías existente aparentemente muestra que no hay restricciones de oferta a corto plazo en este mercado.”*⁸²⁸.

Apoyados en los dos modelos presentados, pretendemos establecer como efectivamente el tratamiento fiscal de la vivienda ha llevado en los últimos años a condicionar tanto la demanda de vivienda, llevándola casi de manera exclusiva hacia la vivienda en propiedad, y como dicha fiscalidad tampoco ha sido un elemento dinamizador de la oferta de vivienda en alquiler, mostrándose incapaz de hacer aflorar al mercado el gran número de viviendas vacías. En este sentido es evidente que en España nos enfrentamos a un mercado de vivienda con una alta tasa de vivienda en propiedad, un mercado de alquiler que históricamente se ha mostrado muy débil, y un incremento en los precios reales de la vivienda cercano al 100% en

⁸²⁸ Vid. **BILBAO TEROL, C. & PRIETO RODRIGUEZ, J.**, 2.007

el periodo 1.997-2.007, lo que todo unido ha dificultado, y de manera especial a los jóvenes, el acceso a la vivienda.

Resulta pues evidente que ni la política de vivienda protegida ni los incentivos fiscales han conseguido producir efectos positivos en el mercado de vivienda, no pudiendo atraer a las viviendas vacías hacia el mercado de alquiler, ni tampoco han servido para actuar de colchón frente al incremento de precios. Todo esto supone un signo inequívoco de que el mercado no funciona: los precios no se ajustan suficientemente a la baja.

En este escenario, son cada vez más abundantes las propuestas elaboradas con el fin de aportar soluciones al problema. Así desde la **FUNDACIÓN DE ESTUDIOS DE ECONOMIA APLICADA (FEDEA)**, se lleva a cabo una serie de propuestas encaminadas a mejorar el funcionamiento del mercado de la vivienda⁸²⁹. Dichas propuestas se engloban en cuatro bloques fundamentales:

- 1.- Potenciar el mercado de alquiler: para conseguir este objetivo se propone la actuación sobre el marco institucional: liberalizar los contratos de alquiler, mejorar la seguridad jurídica de los propietarios y una reducción de trabas a los inquilinos.

- 2.- Suprimir todos los incentivos fiscales a la compra de vivienda: la actual configuración de la deducción general por vivienda es considerada altamente costosa desde un punto de vista fiscal, con el consiguiente efecto pernicioso para el déficit público de la economía española; a esto se debe añadir el efecto negativo de los incentivos fiscales favorecedores de la vivienda en propiedad frente a la de alquiler.
Por ello se propone la supresión de todos los subsidios a la compra de vivienda y que sea dediquen los recursos así obtenidos a financiar temporalmente una desgravación por alquiler de vivienda.

- 3.- Supresión de la vivienda de protección oficial en propiedad: para ello se propone reorientar la protección social hacia el mercado de alquiler, con

⁸²⁹ FEDEA: “Por un mercado de la vivienda que funcione: Una propuesta de reforma estructural.”, Documento de Trabajo, Fedea, Madrid, 2.009

ayudas al alquiler de vivienda libre para personas de bajos niveles de renta.

- 4.- Supresión o reducción del impuesto sobre transmisiones patrimoniales en la compraventa de vivienda: con ello se pretendería dinamizar la compraventa de viviendas y por tanto favorecer la movilidad geográfica de los propietarios. Ello implicaría un mayor número de operaciones, y, en el caso de reducción del impuesto, un previsible aumento en la recaudación, en comparación con la situación actual.

Como puede verse con todo lo dicho hasta aquí, resulta evidente que la elaboración de una determinada política fiscal con respecto a la vivienda, presenta un claro condicionamiento a la evolución del mercado, y por lo tanto, la facilidad o dificultad de acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos. Entendemos, pues, que la política fiscal puede y debe ser un potente instrumento para conducir la evolución del mercado según los objetivos propuestos en cada momento, y que permitan la toma de decisiones en el ámbito de la eficacia y la eficiencia económicas.

II. Algunos datos estadísticos.

Como ya hemos señalado a lo largo de este trabajo, la construcción y adquisición de viviendas ha venido constituyendo uno de los motores básicos de la economía española durante las últimas décadas. El sector de la vivienda se ha convertido simultáneamente en efecto y causa del crecimiento económico. La expansión económica ha impulsado la construcción de viviendas, que a su vez, dado el carácter multiplicador de esta actividad sobre el sistema económico, ha pasado a constituir un elemento clave del desarrollo económico español, todo ello, en un marco de favorables circunstancias en los mercados de activos financieros y de expansión de la actividad turística, que ha derivado hacia la construcción y adquisición de vivienda importantes flujos de inversión, tanto nacional como internacional.

La intensidad de la actividad económica está vinculada a la capacidad e intensidad de la actividad recaudatoria de las Administraciones Públicas. Para poder construir un sistema de mediciones sobre la actividad recaudatoria que afecta a la vivienda, y así poder conocer su peso en el conjunto de la economía nacional, es necesario trabajar en términos de Contabilidad Nacional y establecer un conjunto de definiciones y clasificaciones sobre la vivienda, con el fin de calcular ratios o indicadores que permitan ofrecer una información sintética del comportamiento del sector vivienda.

Desde el punto de vista económico, la vivienda es un bien de consumo duradero y un activo fijo. Desde la óptica de la oferta, la vivienda es el resultado final del proceso productivo, construcción de viviendas y produce, al mismo tiempo, unos servicios *servicios de alojamiento* a los usuarios de la misma. Como activo fijo, la vivienda produce beneficios económicos a sus propietarios, rentas que se obtienen de su cesión o su liquidación, generando ganancias y/o pérdidas de patrimonio.

Desde un punto de vista sociodemográfico, la vivienda es el lugar donde residen los hogares. Bajo esta perspectiva, la **vivienda** se define como un recinto

separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas⁸³⁰. La característica fundamental para que este tipo de recintos, independientemente del estado primitivo de construcción, sea vivienda es que esté ocupado por una familia u hogar.

Existen distintas formas de clasificar una vivienda, atendiendo a unos ciertos criterios básicos:

- 1.- Un primer criterio, de tipo sociodemográfico: consiste en considerar su *nivel de ocupación*, como alojamiento principal o como alojamiento temporal de una unidad familiar, y así las viviendas se pueden clasificar en viviendas principales, no principales de uso propio y otras formas.
- 2.- Un segundo criterio, de carácter técnico-económico de construcción: donde el proceso de producción, la utilización de recursos naturales y las características técnicas de la vivienda influyen en la diferente tipología de la misma, así se clasifican las viviendas, en viviendas independientes, en bloque o en edificios no residenciales.
- 3.- Un tercer criterio referido a la accesibilidad del hogar a la vivienda: se puede clasificar en propiedad, alquiler o cesión gratuita.
- 4.- Un cuarto criterio de carácter económico: determina la función y el peso de las instituciones públicas para garantizar el derecho de una vivienda digna a los ciudadanos, hay dos tipos de viviendas, la vivienda libre y protegida.

Clasificaciones de la vivienda según distintos criterios

<i>Criterio sociodemográfico</i>	<i>Criterio técnico-económico</i>	<i>Criterio de accesibilidad</i>	<i>Criterio económico</i>
a) Vivienda principal	a) Vivienda independiente	a) Vivienda en propiedad	a) Viviendas libres.
b) Vivienda no principal de uso propio (segunda residencia)	- Vivienda aislada - Vivienda pareada. - Vivienda adosada o en hilera	b) Vivienda en alquiler c) Viviendas en cesión gratuita	b) Viviendas protegidas
c) Otro tipo de vivienda	b) Vivienda en bloques con acceso común c) Vivienda en edificios no residenciales		

⁸³⁰ Indudablemente existen otros tipos de recintos donde residen hogares y personas pero no son viviendas, en este sentido hay que destacar las viviendas colectivas y las infraviviendas (chabolas).

Resulta conveniente a la hora de abordar los datos referentes a la vivienda establecer una serie de definiciones y conceptos de tipo sociodemográficos y económicos de las diversas clases de viviendas establecidas en el cuadro anterior con el fin de determinar cada uno de los hechos imposables y así estimar la recaudación potencial o determinar los derechos reconocidos. Las siguientes definiciones se han extraído de las fuentes estadísticas socio-demográficas más relevantes, especialmente en los Censos de Población y Vivienda, en las encuestas dirigidas a los hogares y son conceptos utilizados en la Cuenta Satélite de la Vivienda publicada por el Ministerio de Vivienda.

Se considera vivienda familiar a toda habitación o conjunto de habitaciones y sus dependencias, que ocupan un edificio o una parte estructuralmente separada del mismo y que, por la forma en que han sido construidas, reconstruidas o transformadas, están destinadas a ser habitadas por uno o varios hogares, y en la fecha del estudio demográfico no se utiliza totalmente para otros fines (viviendas transformadas en oficinas, talleres, almacenes...)

En cualquier caso, en cualquier estudio sociodemográfico, resulta más interesante desde el punto de vista de la información suministrada el grado de ocupación del recinto-vivienda, distinguiéndose tres tipos:

- 1.- **Vivienda principal:** Se considera vivienda principal a toda vivienda familiar que es utilizada como residencia habitual de uno o más hogares. El período de residencia suele ser mayor de seis meses.
- 2.- **Vivienda no principal de uso propio:** Aquí se incluyen las viviendas, distintas de la principal, a la que el hogar tiene acceso y es utilizada como residencia temporal.
- 3.- **Otro tipo de vivienda:** En esta categoría se pueden considerar a grandes rasgos las viviendas que en el momento de realización de un recuento censal o una investigación estadística, no están ocupadas por un hogar (viviendas vacías o desocupadas). Es importante distinguir entre categorías:
 - a.- Aquéllas que no están siendo utilizadas por estar disponibles para la venta o el alquiler. Aquí, se clasifican aquellas viviendas que su

propietario destina al alquiler de corta duración, es decir, viviendas que son usadas de manera no continuada o estacional.

b.- Aquellas que no están disponibles por decisión del propietario.

Respecto al régimen de tenencia, y como ya hemos desarrollado al comienzo de este trabajo, la vivienda puede clasificarse en un sentido más amplio como:

1.- Vivienda en propiedad: se considera en propiedad, cuando el propietario de la vivienda es un miembro del hogar, pudiendo darse cualquiera de las siguientes circunstancias:

- Que la vivienda haya sido comprada por algún miembro del hogar, tanto si está totalmente pagada como si tiene pagos pendientes.
- Que haya sido recibida como herencia o donación.
- Que los miembros del hogar no sean aún titulares legales de la vivienda, aunque sí de modo natural por vía de transmisión, herencia u otra modalidad, debido a que el titular legal haya fallecido, emigrado, etc.

Si la vivienda es facilitada por algún pariente (tal como padres a sus hijos) que no es miembro del hogar, entonces el régimen de tenencia de la vivienda se considera en los otros casos dependiendo de si el hogar paga o no renta alguna.

2.- Vivienda en alquiler: se considera en alquiler o realquiler *a precio de mercado* cuando alguno de los miembros del hogar satisface por su uso una cantidad en metálico o en especie a precio de mercado, independientemente de que exista o no un contrato. No se hace ninguna distinción entre la vivienda directamente alquilada por el propietario o la alquilada por una persona que es a su vez inquilino (realquiler).

3.- Vivienda en alquiler a precio inferior al de mercado: se considera en alquiler a precio inferior al de mercado cuando algún miembro del hogar satisface por su uso una cantidad en metálico o en especie y el precio es inferior al de mercado. Se incluyen los casos en los que por ley no se puede subir el importe del alquiler (casas de renta antigua), o la vivienda es facilitada a un precio más bajo por

la empresa u organización en la que trabaja algún miembro del hogar, por instituciones públicas o privadas sin fines de lucro, por familiares, etc.

4.- Vivienda en cesión gratuita: se considera en cesión gratuita cuando el hogar no paga el alquiler, por serle facilitada por la empresa u organización en la que trabaja algún miembro del hogar, o por otros hogares o instituciones.

5.- Vivienda vacía: se considera vacía cuando no está ocupada durante el período contable por un hogar. En este caso, no existe producción por los servicios de utilización de la misma.

Si tenemos en cuenta el momento de vida de la vivienda, podemos catalogarla como:

1.- Vivienda de obra nueva: La vivienda de obra nueva o a través de la rehabilitación es un resultado final del proceso productivo de construcción. Se distinguen las siguientes categorías:

a.- *Vivienda unifamiliar.* Son aquellas viviendas que se sitúan en parcelas independientes. Pudiendo ser:

- * **Vivienda aislada:** es aquella edificación que se encuentra aislada en su perímetro exterior de cualquier otra edificación.
- * **Pareada:** es aquella edificación en contigüidad con otra edificación, quedando el resto de su perímetro exterior aislado de cualquier otra edificación colindante.
- * **Adosada o en hilera:** es aquella edificación en contigüidad con otras dos edificaciones colindantes, quedando el resto de su perímetro exterior aislado de cualquier otra edificación.

b.- *Vivienda en bloque:* Son las viviendas que forman parte de un edificio de dos o más plantas o alturas y tienen un acceso común a todas ellas desde la vía pública. Cuando hay zonas comunes (piscinas, zonas verdes, el portal...etc.) la Ley de Propiedad Horizontal regula los derechos y obligaciones de los propietarios. Siempre que haya zonas

privativas y zonas comunes existe una especial forma de copropiedad (propiedad en común) establecida como propiedad horizontal.

Las viviendas incluidas físicamente en el recinto de un edificio no residencial, es decir en un edificio que no está dedicado principalmente a vivienda, como por ejemplo la vivienda de un directivo o empleado de un colegio, oficina, prisión, etc., que reside habitualmente en ella, están fuera del ámbito de la cuenta satélite, aún cuando puede tener incidencia en la estadística demográfica.

2.- La vivienda existente o de segunda mano: La transmisión de la propiedad de una vivienda existente en el mercado, vivienda de segunda mano, genera todo un conjunto de actividades económicas que permiten medir de una manera inequívoca la producción inherente al proceso de transmisión de la propiedad.

Este tipo de vivienda se circunscribe exclusivamente aquellas viviendas donde ya se ha realizado al menos una transmisión de propiedad. La tipología de este tipo de viviendas es similar a la de obra nueva, viviendas situadas en edificios de una o de más de una vivienda, clasificadas a su vez en viviendas de mercado libre y/o protegida. En los balances contables, pueden producirse cambios en la tipología de las viviendas existentes pero que no afectan al saldo total. Así, por ejemplo viviendas que inicialmente están clasificadas como viviendas protegidas y, por diferentes motivos, se descalifican deben ser catalogadas como viviendas libre. En estas notas metodológicas se describen los flujos que se generan entre ambos tipos de mercados, libre y protegida.

En España, el acceso de la vivienda se puede materializar a través de dos tipos de mercados claramente diferenciados, lo cual permite establecer una nueva tipología de vivienda. Este hecho va a permitir un mayor desglose de los flujos económicos y así evaluar el papel que juega las Administraciones Públicas en el acceso a la vivienda. En función del tipo de mercado donde se intercambian, las viviendas se pueden clasificar en:

1.- Vivienda libre: es la vivienda intercambiada en un mercado libre.

2.- Vivienda Protegida: es la vivienda intercambiada en un mercado regulado por el sector público.

Los tributos, como ya es sabido, constituyen una operación económica mediante la cual se distribuye el valor añadido generado por la producción entre el trabajo y el capital, así como la redistribución de la renta y riqueza nacional. Respecto a esta actividad fiscal del sector público en materia de vivienda conviene que realicemos algunas apreciaciones de carácter metodológico de los impuestos más relevantes en relación a la vivienda, con el fin de conseguir una mejor comprensión de la información estadística.

1.- Impuesto sobre la renta de las Personas Físicas (IRPF)

a.- Viviendas en régimen de propiedad.

- *Metodología*: Se utiliza como fuente información la base de datos de la Agencia Tributaria. La estimación corresponde a la recaudación de este tipo de impuestos. La variable utilizada corresponde a los derechos reconocidos.
- *Fuente de información*: Estadística de Liquidación del IRPF. Ministerio de Economía y Hacienda. Serie 2004-2008.
- *Periodicidad*: Anual.

b.- Viviendas en régimen de alquiler.

- *Metodología*: Se utiliza como fuente información la Encuesta sobre tenencia y uso de vivienda del Ministerio de Vivienda. La estimación corresponde al número de viviendas en alquiler clasificadas según la edad del arrendatario y al precio medio de la vivienda alquilada según la edad del arrendatario. Así se estima la cantidad del alquiler, las deducciones se aplican en función de la edad del arrendatario.
- *Fuente de información*: Encuesta sobre uso y tenencia de la vivienda. Ministerio de Vivienda. Parque de Vivienda. Ministerio de Vivienda
- *Periodicidad*: Bienal.

2.- Impuesto sobre el valor añadido (IVA).

- *Metodología:* Para estimar el impuesto sobre el valor añadido se utiliza como fuente información la Estadística de Transmisiones del Ministerio de Vivienda, elaborada a partir de los registros administrativos de las compraventas de los Notarios. A partir del valor de las viviendas libres de obra nueva (primera transmisión de la propiedad) se aplica el correspondiente gravamen, el 7% del valor escriturado, obteniéndose la recaudación teórica correspondiente a este impuesto.

En cuanto a la estimación del IVA sobre la vivienda protegida se realiza igualmente con el valor de las viviendas protegidas de obra nueva (primera transmisión de la propiedad) aplicándole el correspondiente gravamen, el 4% del valor escriturado.

La suma de ambos términos es el IVA teórico recaudado de la vivienda de obra nueva y/o rehabilitación

- *Fuente de información:* Estadística de Transmisiones Inmobiliarias. Ministerio de Vivienda. Serie 2004-2009.
- *Hecho imponible:* Vivienda de obra nueva libre y protegida.
- *Periodicidad:* Trimestral.
- *Datos de Base:* Consejo General del Notariado.

3.- Impuesto sobre transmisiones (IT).

- *Metodología:* Para estimar el impuesto de transmisiones se utiliza como fuente información la Estadística de Transmisiones del Ministerio de Vivienda. A partir del valor de las viviendas libres de segunda mano (segunda o sucesivas transmisiones) se aplica el correspondiente gravamen, y se obtiene la recaudación correspondiente a este impuesto.
- *Fuente de información:* Estadística de Transmisiones Inmobiliarias. Ministerio de Vivienda. Serie 2004-2009.
- *Periodicidad:* Trimestral.
- *Datos de Base:* Consejo General del Notariado.

4.- Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI).

- *Metodología:* Se utiliza la base de datos de la Dirección General de Coordinación Territorial de las Haciendas Territoriales. La estimación corresponde a la recaudación de este tipo de impuestos. La variable utilizada corresponde a los derechos reconocidos.
- *Fuente de información:* Estadística de Liquidación de los Presupuestos de la Entidades Locales. Ministerio de Economía y Hacienda. Serie 2004-2008.
- *Periodicidad:* Anual.

5.- Impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana.

- *Metodología:* Se utiliza como fuente información la base de datos de la Dirección General de Coordinación Territorial de las Haciendas Territoriales. La estimación corresponde a la recaudación de este tipo de impuestos. La variable utilizada corresponde a los derechos reconocidos
- *Fuente de información:* Estadística de Liquidación de los Presupuestos de la Entidades Locales. Ministerio de Economía y Hacienda. Serie 2004-2008
- *Periodicidad:* Anual.

Hechas estas precisiones metodológicas pasamos a listar una serie de tablas de contenido especialmente significativo respecto a la fiscalidad de la vivienda⁸³¹.

⁸³¹ Los datos aquí recogidos han sido cedidos por la Dirección General de Estudios del Ministerio de la Vivienda.

CUADRO 1

Principales figuras impositivas que gravan la vivienda

Principales impuestos que gravan la vivienda

Unidad: millones de euros

Códigos	Figura impositiva	Tipo de impuesto	Usado dado a la vivienda	Agente impositivo	2004	2005	2006	2007	2008
1.1	Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)	directo			1.333,2	1.463,1	1.601,2	1.763,0	2.892,3
1.1.1	Vivienda en régimen de propiedad		todas las viviendas	estatal/autonómico	1.333,2	1.463,1	1.601,2	1.763,0	1.818,6
1.1.1.1	Vivienda en régimen de propiedad habitual		vivienda habitual		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1.1.1.2	Vivienda en régimen de propiedad no habitual		vivienda no habitual		1.333,2	1.463,1	1.601,2	1.763,0	1.818,6
1.1.2	Vivienda en régimen de alquiler/ usufructo		vivienda habitual		0,0	0,0	0,0	0,0	1.073,7
1.2	Impuesto del patrimonio				n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
1.3	Impuesto de Sucesiones y Donaciones			autonómico	1.779,0	1.828,5	1.910,5	2.053,5	2.167,0
1.4	Impuesto de Sociedades				n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
1.5	Impuestos de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	indirecto	todas las viviendas	autonómico	5.643,3	6.924,6	7.819,4	6.447,2	3.573,2
1.5.1	Impuestos de transmisiones patrimoniales	indirecto	todas las viviendas	autonómico	4.692,4	5.752,0	6.410,3	5.171,7	2.733,7
1.5.2	Impuestos sobre actos jurídicos documentados	indirecto	todas las viviendas	autonómico	950,9	1.172,6	1.409,1	1.275,5	839,5
1.6	Impuesto sobre el Valor Añadido	indirecto		estatal	2.879,6	3.589,2	4.817,5	5.076,4	4.081,8
1.6.1	Impuesto sobre el Valor Añadido	indirecto	vivienda libre		2.789,6	3.486,0	4.697,6	4.892,6	3.913,1
1.6.2	Impuesto sobre el Valor Añadido	indirecto	vivienda protegida		90,0	103,2	119,9	183,8	168,7
1.7	Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	indirecto	todas las viviendas	local	6.033,0	6.786,3	7.406,3	8.056,0	8.239,6
1.8	Impuesto sobre incrementos del valor de los terrenos de naturaleza urbana	Indirecto	todas las viviendas	local	1.176,4	1.346,1	1.479,1	1.534,8	1.685,4
	TOTAL				18.844,5	21.937,8	25.034,0	24.930,9	22.639,3

Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

CUADRO 2

Principales figuras impositivas que gravan la vivienda

Deducciones fiscales

Unidad: millones de euros

Códigos	Figura impositiva	Tipo de impuesto	Uso dado a la vivienda	Agente impositivo	2004	2005	2006	2007	2008
1.1	Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)	directo			4.912,0	5.467,0	6.309,9	6.941,0	9.107,2
1.1.1	Vivienda en régimen de propiedad			estatal/autonómico	4.912,0	5.467,0	6.309,9	6.941,0	7.123,1
1.1.1.1	Vivienda en régimen de propiedad habitual		vivienda habitual		4.912,0	5.467,0	6.309,9	6.941,0	7.123,1
1.1.1.2	Vivienda en régimen de propiedad no habitual		vivienda no habitual		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
1.1.2	Vivienda en régimen de alquiler/ usufructo		vivienda habitual		0,0	0,0	0,0	0,0	1.984,1
1.2	Impuesto del patrimonio				n.s	n.s	n.s	n.s	n.s
1.3	Impuesto de Sucesiones y Donaciones			autonómico					
1.4	Impuesto de Sociedades								
1.5	Impuestos de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	indirecto	todas las viviendas	autonómico					
1.5.1	Impuestos de transmisiones patrimoniales	indirecto	todas las viviendas	autonómico					
1.5.2	Impuestos sobre actos jurídicos documentados	indirecto	todas las viviendas	autonómico					
1.6	Impuesto sobre el Valor Añadido	indirecto	vivienda libre	estatal					
1.6.1	Impuesto sobre el Valor Añadido	indirecto	vivienda protegida						
1.6.2	Impuesto sobre el Valor Añadido	indirecto	todas las viviendas	local					
1.7	Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	indirecto	todas las viviendas	local					
1.8	Impuesto sobre incrementos del valor de los terrenos de naturaleza urbana	indirecto	todas las viviendas	local					
TOTAL					4.912,0	5.467,0	6.309,9	6.941,0	9.107,2

Fuente: Dirección General de Estudios, Ministerio de la Vivienda

CUADRO 3
Principales figuras impositivas que gravan la vivienda
Principales impuestos netos de deducciones que gravan la vivienda

Unidad: millones de euros

Códigos	Figura impositiva	Tipo de impuesto	Uso dado a la vivienda	Agente Impositivo	2004	2005	2006	2007	2008
1.1	Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF)	directo	todas las viviendas	estatal/autonómico	-3.578,8	-4.003,9	-4.708,7	-5.178,0	-6.214,9
1.1.1	Vivienda en régimen de propiedad habitual		vivienda habitual		-3.578,8	-4.003,9	-4.708,7	-5.178,0	-5.304,5
1.1.1.1	Vivienda en régimen de propiedad habitual		vivienda no habitual		-4.912,0	-5.467,0	-6.309,9	-6.941,0	-7.123,1
1.1.1.2	Vivienda en régimen de alquiler/ usufructo		vivienda habitual		1.333,2	1.463,1	1.601,2	1.763,0	1.818,6
1.1.2	Impuesto del patrimonio				0,0	0,0	0,0	0,0	-910,4
1.2	Impuesto de Sucesiones y Donaciones				n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1.3	Impuesto de Sociedades			autonómico	1.779,0	1.828,5	1.910,5	2.053,5	2.167,0
1.4	Impuestos de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados	indirecto	todas las viviendas	autonómico	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
1.5	Impuestos de transmisiones patrimoniales	indirecto	todas las viviendas	autonómico	5.643,3	6.924,6	7.819,4	6.447,2	3.573,2
1.5.1	Impuestos sobre actos jurídicos documentados	indirecto	todas las viviendas	autonómico	4.692,4	5.752,0	6.410,3	5.171,7	2.733,7
1.5.2	Impuesto sobre el Valor Añadido	indirecto	todas las viviendas	estatal	950,9	1.172,6	1.409,1	1.275,5	839,5
1.6	Impuesto sobre el Valor Añadido	indirecto	vivienda libre		2.879,6	3.589,2	4.817,5	5.076,4	4.081,8
1.6.1	Impuesto sobre el Valor Añadido	indirecto	vivienda protegida		2.789,6	3.486,0	4.697,6	4.892,6	3.913,1
1.6.2	Impuesto sobre el Valor Añadido	indirecto	todas las viviendas	local	90,0	103,2	119,9	183,8	168,7
1.7	Impuesto sobre bienes inmuebles (IBI)	indirecto	todas las viviendas	local	6.033,0	6.786,3	7.406,3	8.056,0	8.239,6
1.8	Impuesto sobre incrementos del valor de los terrenos de naturaleza urbana	indirecto	todas las viviendas	local	1.176,4	1.346,1	1.479,1	1.534,8	1.685,4
	TOTAL				13.932,5	16.470,8	18.724,1	17.989,9	13.532,1

Fuente: Dirección General de Estudios, Ministerio de la Vivienda

CUADRO 4

Valor total de transacciones inmobiliarias de vivienda libre nueva

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
TOTAL NACIONAL	39.848.875	49.784.065	67.106.720	69.894.957	55.899.099	28.172.674
Andalucía	5.630.092	6.957.564	9.381.515	13.507.773	10.617.258	5.123.895
Almería	813.801	1.087.355	1.563.973	1.785.072	1.328.597	602.741
Cádiz	591.245	880.291	1.169.288	1.831.707	1.422.649	646.286
Córdoba	166.138	217.365	491.284	749.655	598.684	332.104
Granada	358.329	610.461	1.093.267	1.641.140	1.345.960	669.783
Huelva	565.862	477.128	700.760	834.601	718.189	295.475
Jaén	226.586	267.186	303.832	389.017	507.527	234.346
Málaga	2.315.657	2.666.122	2.663.151	4.090.481	2.984.602	1.552.967
Sevilla	592.475	751.657	1.395.961	2.186.099	1.711.051	790.193
Aragón	850.747	1.479.648	1.819.938	2.019.195	1.503.286	779.863
Huesca	123.966	332.439	509.059	564.784	445.284	215.198
Teruel	14.201	29.185	78.806	132.073	185.596	89.552
Zaragoza	712.581	1.118.024	1.232.072	1.322.337	872.406	475.113
Asturias (Ppdo. de)	764.956	971.654	1.276.592	1.345.780	1.340.722	691.354
Balears (Illes)	741.151	1.091.648	2.008.948	1.723.857	1.368.624	606.370
Canarias	1.836.173	2.294.581	3.044.525	2.455.107	2.064.699	847.914
Palmas (Las)	912.417	1.387.505	1.771.561	1.509.564	1.133.821	461.593
Santa Cruz de Tenerife	923.756	907.076	1.272.965	945.543	930.878	386.322
Cantabria	666.096	889.510	1.039.392	1.164.839	1.224.565	632.563
Castilla y León	1.823.919	2.382.253	3.769.225	3.941.801	2.946.057	1.589.070
Ávila	51.462	114.386	306.478	354.227	322.288	169.054
Burgos	379.421	357.275	643.608	794.259	491.099	341.307
León	292.147	425.619	580.934	751.948	491.942	242.276
Palencia	100.575	108.043	193.729	154.461	129.738	76.527
Salamanca	221.436	495.593	644.028	555.663	373.144	146.787
Segovia	81.280	121.148	201.893	220.982	227.541	82.836
Soria	769	11.852	102.422	110.534	95.624	64.827
Valladolid	622.214	651.148	921.954	852.659	639.010	352.455
Zamora	74.615	97.189	174.180	147.069	175.670	113.000
Castilla-La Mancha	1.441.190	2.349.502	3.319.812	4.298.850	3.663.647	1.714.441
Albacete	187.968	317.952	342.915	452.741	371.684	263.786
Ciudad Real	218.087	442.766	710.855	639.482	613.118	295.289
Cuenca	43.872	146.925	172.886	333.775	243.924	147.098
Guadalajara	481.555	684.383	800.435	861.311	702.223	419.766
Toledo	509.708	757.476	1.292.720	2.011.541	1.732.699	588.503
Cataluña	6.665.253	8.455.854	10.954.813	9.647.965	5.954.427	3.170.569
Barcelona	4.476.818	5.009.454	6.314.104	5.534.418	3.387.283	1.866.176
Girona	1.006.119	1.428.769	1.699.169	1.403.228	930.462	447.260
Lleida	295.976	376.260	784.515	882.321	595.165	278.628
Tarragona	886.340	1.641.371	2.157.026	1.827.999	1.041.517	578.504
Comunidad Valenciana	6.038.584	7.668.740	10.129.886	10.194.867	8.383.944	3.718.090
Alicante/Alacant	3.312.735	4.229.616	5.197.871	4.456.241	3.505.752	1.566.171
Castellón/Castelló	1.023.228	1.522.668	2.023.541	2.117.540	1.501.307	715.400
Valencia/València	1.702.621	1.916.456	2.908.474	3.621.086	3.376.886	1.436.518
Extremadura	247.309	356.692	473.382	634.685	787.626	433.871
Badajoz	82.544	155.131	276.608	348.146	435.062	237.651
Cáceres	164.766	201.561	196.775	286.538	352.565	196.220
Galicia	1.447.485	2.109.038	2.566.751	2.641.895	2.513.489	1.557.136
Coruña (A)	633.351	932.134	1.169.079	1.168.671	1.159.422	721.692
Lugo	122.884	223.134	233.364	301.111	297.129	193.209
Ourense	60.038	164.214	232.037	247.626	206.243	121.381
Pontevedra	631.212	789.556	932.272	924.488	850.696	520.854
Madrid (Comunidad de)	8.190.414	8.615.661	10.783.939	8.625.762	6.686.057	3.518.070
Murcia (Región de)	1.334.761	1.616.569	2.365.736	3.293.530	3.089.905	1.585.639
Navarra (Com. Foral de)	432.401	455.922	1.030.008	889.714	681.817	419.245
País Vasco	1.277.583	1.433.608	2.153.308	2.598.625	2.296.067	1.252.226
Álava	198.271	236.083	427.208	332.125	311.343	129.804
Guipúzcoa	540.110	450.987	831.374	940.638	761.764	453.592
Vizcaya	539.202	746.538	894.726	1.325.862	1.222.961	668.830
Rioja (La)	327.480	600.083	897.705	808.604	702.261	460.149
Ceuta y Melilla	133.280	55.538	91.245	102.108	74.648	72.210
Ceuta	27.311	34.508	47.568	46.975	40.394	32.703
Melilla	105.969	21.030	43.678	55.134	34.253	39.508

Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

**CUADRO 5
Impuesto sobre el valor añadido IVA**

	2004	2005	2006	2007	2008
TOTAL NACIONAL	2.789,6	3.485,0	4.697,6	4.892,6	3.913,1
Andalucía	394,2	486,9	656,8	945,5	743,2
Almería	57,0	76,1	109,5	125,0	93,0
Cádiz	41,4	61,6	81,9	128,2	99,6
Córdoba	11,6	15,2	34,4	52,5	41,9
Granada	25,1	42,7	76,5	114,9	94,2
Huelva	39,6	33,4	49,1	58,4	50,3
Jaén	15,9	18,7	21,3	27,2	35,5
Málaga	162,1	186,6	186,4	286,3	208,9
Sevilla	41,5	52,6	97,7	153,0	119,8
Aragón	59,6	103,6	127,3	141,3	105,3
Huesca	8,7	23,3	35,6	39,5	31,2
Teruel	1,0	2,0	5,5	9,2	13,0
Zaragoza	49,9	78,3	86,2	92,6	61,1
Asturias (Ppdo. de)	53,5	68,0	89,4	94,2	93,9
Balears (Illes)	51,9	76,4	140,6	120,7	95,8
Canarias	128,6	160,6	213,1	171,9	144,6
Palmas (Las)	63,9	97,1	124,0	105,7	79,4
Santa Cruz de Tenerife	64,7	63,5	89,1	66,2	65,2
Cantabria	46,6	62,3	72,8	81,5	85,7
Castilla y León	127,8	166,8	264,0	275,9	206,2
Ávila	3,6	8,0	21,5	24,8	22,6
Burgos	26,6	25,0	45,1	55,6	34,4
León	20,5	29,8	40,7	52,6	34,4
Palencia	7,0	7,6	13,6	10,8	9,1
Salamanca	15,5	34,7	45,1	38,9	26,1
Segovia	5,7	8,5	14,1	15,5	15,9
Soria	0,1	0,8	7,2	7,7	6,7
Valladolid	43,6	45,6	64,5	59,7	44,7
Zamora	5,2	6,8	12,2	10,3	12,3
Castilla-La Mancha	101,0	164,5	232,4	301,0	256,5
Albacete	13,2	22,3	24,0	31,7	26,0
Ciudad Real	15,3	31,0	49,8	44,8	42,9
Cuenca	3,1	10,3	12,1	23,4	17,1
Guadalajara	33,7	47,9	56,0	60,3	49,2
Toledo	35,7	53,0	90,5	140,8	121,3
Cataluña	466,5	591,9	766,8	675,4	416,8
Barcelona	313,4	350,7	442,0	387,4	237,1
Girona	70,4	100,0	118,9	98,2	65,1
Lleida	20,7	26,3	54,9	61,8	41,7
Tarragona	62,0	114,9	151,0	128,0	72,9
Comunidad Valenciana	422,7	536,9	709,1	713,6	586,9
Alicante/Alacant	231,9	296,1	363,9	311,9	245,4
Castellón/Castelló	71,6	106,6	141,6	148,2	105,1
Valencia/València	119,2	134,2	203,6	253,5	236,4
Extremadura	17,3	25,0	33,2	44,5	55,2
Badajoz	5,8	10,9	19,4	24,4	30,5
Cáceres	11,5	14,1	13,8	20,1	24,7
Galicia	101,3	147,6	179,6	184,9	175,9
Coruña (A)	44,3	65,2	81,8	81,8	81,2
Lugo	8,6	15,6	16,3	21,1	20,8
Ourense	4,2	11,5	16,2	17,3	14,4
Pontevedra	44,2	55,3	65,3	64,7	59,5
Madrid (Comunidad de)	573,3	603,1	754,9	603,8	468,0
Murcia (Región de)	93,4	113,2	165,6	230,5	216,3
Navarra (Com. Foral de)	30,3	31,9	72,1	62,3	47,7
País Vasco	89,4	100,4	150,7	181,8	160,7
Álava	13,9	16,5	29,9	23,2	21,8
Guipúzcoa	37,8	31,6	58,2	65,8	53,3
Vizcaya	37,7	52,3	62,6	92,8	85,6
Rioja (La)	22,9	42,0	62,8	56,6	49,2
Ceuta y Melilla	9,3	3,9	6,4	7,2	5,2
Ceuta	1,9	2,4	3,3	3,3	2,8
Melilla	7,4	1,5	3,1	3,9	2,4

Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

CUADRO 6

Número total de transacciones inmobiliarias de vivienda protegida nueva

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
TOTAL NACIONAL	27.702	30.418	33.037	47.933	41.948	28.024
Andalucía	5.129	6.207	6.439	8.568	7.960	4.870
Almería	327	525	308	264	334	191
Cádiz	706	1.462	1.986	2.055	1.235	724
Córdoba	1.218	767	769	632	850	275
Granada	170	199	475	443	690	852
Huelva	484	648	325	562	625	257
Jaén	145	177	213	1.055	416	160
Málaga	502	1.049	875	869	1.309	419
Sevilla	1.577	1.380	1.488	2.688	2.501	1.992
Aragón	857	968	541	1.514	1.975	2.253
Huesca	59	60	122	189	443	102
Teruel	9	91	99	108	97	103
Zaragoza	789	817	320	1.217	1.435	2.048
Asturias (Ppdo. de)	269	446	446	758	748	591
Balears (Illes)	143	127	136	328	94	113
Canarias	1.589	2.079	1.621	1.943	1.498	697
Palmas (Las)	691	1.020	808	1.168	1.005	453
Santa Cruz de Tenerife	898	1.059	813	775	493	244
Cantabria	264	241	791	1.020	373	1.133
Castilla y León	625	865	1.335	2.135	1.625	1.470
Ávila	3	5	51	19	135	23
Burgos	87	62	70	259	294	304
León	121	133	377	307	144	62
Palencia	33	98	77	160	229	206
Salamanca	50	49	21	117	150	125
Segovia	65	15	63	229	105	109
Soria	0	5	95	15	61	11
Valladolid	109	343	382	757	335	548
Zamora	157	155	199	272	172	82
Castilla-La Mancha	1.061	1.261	2.681	3.528	3.827	1.419
Albacete	462	378	802	864	1.004	267
Ciudad Real	407	513	627	1.298	1.414	557
Cuenca	16	137	744	316	236	135
Guadalajara	80	149	371	323	514	154
Toledo	96	84	137	727	659	306
Cataluña	2.254	2.130	2.499	1.911	1.929	1.006
Barcelona	1.626	1.517	1.711	1.286	1.470	701
Girona	258	138	125	90	76	84
Lleida	39	115	102	233	87	110
Tarragona	331	360	561	302	296	111
Comunidad Valenciana	4.273	4.536	4.166	4.053	3.406	1.566
Alicante/Alacant	2.193	2.506	1.990	2.389	1.386	690
Castellón/Castelló	406	752	482	484	155	88
Valencia/València	1.674	1.278	1.694	1.180	1.865	788
Extremadura	1.084	1.144	1.032	2.255	3.306	2.087
Badajoz	256	362	533	1.543	2.716	1.561
Cáceres	828	782	499	712	590	526
Galicia	2.461	2.551	2.843	3.481	1.964	867
Coruña (A)	958	968	1.528	1.918	724	471
Lugo	725	538	561	733	539	202
Ourense	118	104	224	175	147	59
Pontevedra	660	941	530	655	554	135
Madrid (Comunidad de)	4.565	4.108	4.094	10.224	6.491	5.776
Murcia (Región de)	1.221	1.176	1.004	887	1.029	451
Navarra (Com. Foral de)	125	282	726	876	1.412	1.116
País Vasco	672	1.599	1.860	3.634	3.689	1.848
Álava	79	409	469	1.574	1.572	994
Guipúzcoa	310	457	925	597	1.035	428
Vizcaya	283	733	466	1.463	1.082	426
Rioja (La)	1.099	594	776	715	583	745
Ceuta y Melilla	11	104	47	103	39	16
Ceuta	0	0	0	46	29	0
Melilla	11	104	47	57	10	16

Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

CUADRO 7

IVA que grava las transacciones inmobiliarias de vivienda protegida nueva

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
TOTAL NACIONAL	94,0	103,2	119,9	183,8	168,7	112,2
Andalucía	15,9	19,3	20,9	29,7	29,1	17,9
Almería	1,0	1,7	1,1	1,0	1,3	0,7
Cádiz	2,2	4,5	6,3	7,1	4,5	2,6
Córdoba	3,8	2,4	2,5	2,2	3,1	1,0
Granada	0,5	0,6	1,5	1,5	2,5	3,1
Huelva	1,5	2,0	1,1	2,0	2,3	0,9
Jaén	0,4	0,5	0,7	3,5	1,4	0,5
Málaga	1,6	3,2	2,8	3,0	4,7	1,5
Sevilla	4,9	4,3	4,9	9,5	9,3	7,7
Aragón	2,7	3,1	1,9	5,6	7,5	8,4
Huesca	0,2	0,2	0,4	0,7	1,6	0,4
Teruel	0,0	0,3	0,3	0,4	0,4	0,4
Zaragoza	2,6	2,7	1,1	4,5	5,5	7,9
Asturias (Ppdo. de)	0,9	1,5	1,6	2,9	2,9	2,3
Balears (Illes)	0,5	0,4	0,5	1,3	0,4	0,5
Canarias	5,1	6,6	5,7	7,4	5,9	2,6
Palmas (Las)	2,2	3,3	2,9	4,6	4,0	1,7
Santa Cruz de Tenerife	2,9	3,4	2,8	2,9	1,9	0,9
Cantabria	1,0	0,9	2,9	4,0	1,5	4,6
Castilla y León	2,0	2,8	4,7	7,9	6,2	5,5
Ávila	0,0	0,0	0,2	0,1	0,5	0,1
Burgos	0,3	0,2	0,3	0,9	1,1	1,1
León	0,4	0,4	1,3	1,1	0,5	0,2
Palencia	0,1	0,3	0,3	0,6	0,8	0,8
Salamanca	0,2	0,2	0,1	0,4	0,6	0,5
Segovia	0,2	0,1	0,2	0,9	0,4	0,4
Soria	0,0	0,0	0,3	0,1	0,2	0,0
Valladolid	0,4	1,2	1,3	2,9	1,3	2,1
Zamora	0,5	0,5	0,7	1,0	0,6	0,3
Castilla-La Mancha	3,2	3,8	8,5	11,9	13,8	5,1
Albacete	1,4	1,2	2,6	2,9	3,6	1,0
Ciudad Real	1,3	1,6	2,0	4,4	5,2	2,0
Cuenca	0,0	0,4	2,3	1,0	0,8	0,5
Guadalajara	0,3	0,5	1,2	1,2	2,0	0,6
Toledo	0,3	0,2	0,4	2,4	2,3	1,1
Cataluña	9,1	8,6	10,3	8,4	8,8	4,5
Barcelona	6,1	5,7	6,8	5,7	6,8	3,2
Girona	1,0	0,5	0,5	0,4	0,3	0,3
Lleida	0,2	0,5	0,4	1,0	0,4	0,4
Tarragona	1,4	1,5	2,3	1,3	1,3	0,5
Comunidad Valenciana	13,9	14,8	14,7	15,5	13,6	6,2
Alicante/Alacant	7,1	8,2	7,0	9,1	5,5	2,8
Castellón/Castelló	1,4	2,6	1,7	1,8	0,6	0,3
Valencia/València	5,4	4,1	6,0	4,5	7,5	3,1
Extremadura	3,0	3,2	2,9	6,6	10,7	7,0
Badajoz	0,7	1,0	1,5	4,5	8,8	5,2
Cáceres	2,3	2,2	1,4	2,1	1,9	1,8
Galicia	7,7	7,9	9,7	12,5	7,4	3,2
Coruña (A)	3,0	3,0	5,2	7,1	2,8	1,8
Lugo	2,1	1,6	1,8	2,5	1,8	0,7
Ourense	0,4	0,3	0,7	0,6	0,5	0,2
Pontevedra	2,2	3,2	1,9	2,4	2,1	0,5
Madrid (Comunidad de)	16,4	14,8	15,8	40,6	27,1	25,0
Murcia (Región de)	3,9	3,8	3,3	3,1	3,8	1,7
Navarra (Com. Foral de)	0,5	1,1	3,0	3,8	6,4	5,0
País Vasco	2,8	6,7	7,5	15,6	16,4	8,0
Álava	0,3	1,7	1,9	6,8	7,0	4,5
Guipúzcoa	1,3	1,9	3,8	2,5	4,5	1,8
Vizcaya	1,2	3,0	1,8	6,2	4,8	1,8
Rioja (La)	3,6	2,0	2,8	2,7	2,3	2,8
Ceuta y Melilla	0,0	0,3	0,2	0,3	0,1	0,1

Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

CUADRO 8
Impuesto sobre el valor añadido IVA vivienda

	2004	2005	2006	2007	2008
TOTAL NACIONAL	2.883,6	3.588,2	4.817,5	5.076,4	4.081,8
Andalucía	410,1	506,2	677,7	975,2	772,3
Almería	58,0	77,8	110,6	126,0	94,3
Cádiz	43,6	66,1	88,2	135,3	104,1
Córdoba	15,4	17,6	36,9	54,7	45,0
Granada	25,6	43,3	78,0	116,4	96,7
Huelva	41,1	35,4	50,2	60,4	52,6
Jaén	16,3	19,2	22,0	30,7	36,9
Málaga	163,7	189,8	189,2	289,3	213,6
Sevilla	46,4	56,9	102,6	162,5	129,1
Aragón	62,3	106,7	129,2	146,9	112,8
Huesca	8,9	23,5	36,0	40,2	32,8
Teruel	1,0	2,3	5,8	9,6	13,4
Zaragoza	52,5	81,0	87,3	97,1	66,6
Asturias (Ppdo. de)	54,4	69,5	91,0	97,1	96,8
Baleares (Illes)	52,4	76,8	141,1	122,0	96,2
Canarias	133,7	167,2	218,8	179,3	150,5
Palmas (Las)	66,1	100,4	126,9	110,3	83,4
Santa Cruz de Tenerife	67,6	66,9	91,9	69,1	67,1
Cantabria	47,6	63,2	75,7	85,5	87,2
Castilla y León	129,8	169,6	268,7	283,8	212,4
Ávila	3,6	8,0	21,7	24,9	23,1
Burgos	26,9	25,2	45,4	56,5	35,5
León	20,9	30,2	42,0	53,7	34,9
Palencia	7,1	7,9	13,9	11,4	9,9
Salamanca	15,7	34,9	45,2	39,3	26,7
Segovia	5,9	8,6	14,3	16,4	16,3
Soria	0,1	0,8	7,5	7,8	6,9
Valladolid	44,0	46,8	65,8	62,6	46,0
Zamora	5,7	7,3	12,9	11,3	12,9
Castilla-La Mancha	104,2	168,3	240,9	312,9	270,3
Albacete	14,6	23,5	26,6	34,6	29,6
Ciudad Real	16,6	32,6	51,8	49,2	48,1
Cuenca	3,1	10,7	14,4	24,4	17,9
Guadalajara	34,0	48,4	57,2	61,5	51,2
Toledo	36,0	53,2	90,9	143,2	123,6
Cataluña	475,6	600,5	777,1	683,8	425,6
Barcelona	319,5	356,4	448,8	393,1	243,9
Girona	71,4	100,5	119,4	98,6	65,4
Lleida	20,9	26,8	55,3	62,8	42,1
Tarragona	63,4	116,4	153,3	129,3	74,2
Comunidad Valenciana	436,6	551,7	723,8	729,1	600,5
Alicante/Alacant	239,0	304,3	370,9	321,0	250,9
Castellón/Castelló	73,0	109,2	143,3	150,0	105,7
Valencia/València	124,6	138,3	209,6	258,0	243,9
Extremadura	20,3	28,2	36,1	51,1	65,9
Badajoz	6,5	11,9	20,9	28,9	39,3
Cáceres	13,8	16,3	15,2	22,2	26,6
Galicia	109,0	155,5	189,3	197,4	183,3
Coruña (A)	47,3	68,2	87,0	88,9	84,0
Lugo	10,7	17,2	18,1	23,6	22,6
Ourense	4,6	11,8	16,9	17,9	14,9
Pontevedra	46,4	58,5	67,2	67,1	61,6
Madrid (Comunidad de)	589,7	617,9	770,7	644,4	495,1
Murcia (Región de)	97,3	117,0	168,9	233,6	220,1
Navarra (Com. Foral de)	30,8	33,0	75,1	66,1	54,1
País Vasco	92,2	107,1	158,2	197,4	177,1
Álava	14,2	18,2	31,8	30,0	28,8
Guipúzcoa	39,1	33,5	62,0	68,3	57,8
Vizcaya	38,9	55,3	64,4	99,0	90,4
Rioja (La)	26,5	44,0	65,6	59,3	51,5
Ceuta y Melilla	9,3	4,2	6,6	7,5	5,3
Ceuta	1,9	2,4	3,3	3,3	2,8
Melilla	7,4	1,5	3,1	3,9	2,4

Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

CUADRO 9

Valor total de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre de segunda mano

Unidad: miles de euros

	2004	2005	2006	2007	2009	2009
TOTAL NACIONAL	67.034.211,9	82.170.857,8	91.575.228,2	73.881.941,2	39.052.336,1	21.967.790,6
Andalucía	9.330.121,5	11.048.190,5	13.537.119,4	12.092.380,0	6.661.711,6	2.949.478,0
Almería	908.794,7	1.351.211,2	1.677.375,0	1.083.977,4	563.491,9	348.334,9
Cádiz	1.188.877,5	1.679.654,0	1.804.619,1	1.499.589,9	807.546,6	460.820,4
Córdoba	497.431,3	576.870,3	760.827,1	753.898,7	435.294,9	153.660,3
Granada	651.094,3	827.206,1	966.416,5	1.125.181,3	566.205,8	208.621,7
Huelva	600.441,2	673.450,4	721.843,2	672.611,1	374.488,5	181.301,4
Jaén	367.218,5	489.424,6	582.051,2	573.203,3	328.790,8	136.196,8
Málaga	3.328.985,4	3.471.420,7	4.575.787,7	4.186.719,8	2.357.806,0	934.773,9
Sevilla	1.787.278,6	1.978.953,1	2.448.199,8	2.197.198,3	1.228.087,4	525.768,6
Aragón	1.869.278,4	2.319.565,2	2.356.580,0	1.831.422,1	1.013.528,6	593.852,6
Huesca	301.676,6	391.418,7	347.880,9	323.882,6	182.274,8	84.574,1
Teruel	75.346,1	139.767,7	154.366,0	158.563,7	108.739,9	38.989,7
Zaragoza	1.492.255,7	1.788.378,8	1.854.333,0	1.348.975,8	722.513,9	470.288,8
Asturias (Principado de)	942.163,3	1.217.262,5	1.333.693,9	1.217.446,2	687.190,4	280.171,0
Balears (Illes)	2.096.569,7	2.478.743,9	3.187.723,2	3.120.770,0	1.527.901,5	676.694,4
Canarias	2.672.488,1	2.878.524,5	3.051.723,5	3.185.053,2	1.710.833,7	737.947,6
Palmas (Las)	1.329.103,9	1.383.972,5	1.330.674,1	1.568.084,9	870.118,3	349.041,1
Santa Cruz de Tenerife	1.343.384,2	1.494.552,0	1.721.049,6	1.616.968,3	840.715,4	388.906,5
Cantabria	1.140.081,0	1.278.428,3	1.221.940,9	1.009.313,2	496.959,4	324.996,6
Castilla y León	2.338.641,9	3.050.389,8	3.193.573,5	3.001.826,4	1.707.862,4	780.127,4
Ávila	166.366,3	210.128,4	246.259,6	198.984,9	131.544,1	54.577,6
Burgos	350.407,7	548.968,8	669.912,7	631.687,1	314.093,3	137.068,0
León	313.873,0	390.466,3	375.571,2	431.262,7	250.344,7	96.642,0
Palencia	221.985,6	257.893,9	214.268,0	198.643,4	111.160,8	61.141,8
Salamanca	214.762,6	385.180,8	430.286,1	427.884,4	249.447,4	89.228,2
Segovia	237.214,8	243.997,6	252.271,0	199.972,8	128.864,4	57.992,5
Soria	180.430,0	91.178,4	122.864,1	130.651,8	81.026,3	19.223,2
Valladolid	524.259,2	701.585,7	676.780,2	601.146,8	335.332,9	205.037,8
Zamora	129.342,7	220.989,9	205.360,9	181.592,4	106.048,5	59.216,5
Castilla-La Mancha	1.575.836,3	2.249.237,3	2.457.053,3	1.966.939,6	1.136.294,1	595.903,9
Albacete	217.989,8	311.605,9	372.062,3	305.272,3	164.086,0	82.408,0
Ciudad Real	207.261,6	320.327,4	416.823,6	377.682,9	214.784,0	80.450,5
Cuenca	116.233,3	170.238,2	180.777,4	193.743,1	119.487,4	37.445,7
Guadalajara	360.764,8	572.284,7	599.348,5	405.715,8	218.650,2	167.314,4
Toledo	673.586,8	874.781,2	888.041,6	684.525,6	419.286,5	228.285,3
Cataluña	15.064.164,5	22.357.736,9	24.458.344,7	17.143.908,3	7.912.028,8	6.069.217,9
Barcelona	11.884.617,1	16.915.742,2	18.032.176,5	12.506.743,7	5.734.228,4	4.658.933,2
Girona	1.232.851,9	2.259.790,7	2.780.396,7	2.135.834,0	1.091.794,5	619.010,5
Lleida	545.127,3	732.855,3	833.905,0	629.818,4	327.884,5	159.515,4
Tarragona	1.401.568,2	2.449.348,9	2.811.866,4	1.871.512,4	758.121,4	631.758,8
Comunidad Valenciana	8.672.184,1	9.286.216,5	10.481.158,6	9.011.356,3	4.338.528,5	2.551.661,7
Alicante/Alacant	4.092.938,1	4.296.085,8	4.653.984,9	4.225.483,9	2.083.278,9	1.195.237,2
Castellón/Castelló	731.019,3	932.529,3	1.153.380,2	969.585,2	426.844,2	262.621,2
Valencia/València	3.848.226,7	4.057.601,2	4.673.793,6	3.816.287,1	1.828.405,4	1.093.803,2
Extremadura	548.905,3	744.030,3	849.801,5	796.889,9	526.883,2	191.766,8
Badajoz	341.558,8	427.648,1	509.332,1	499.191,5	324.889,3	110.664,0
Cáceres	207.346,5	316.382,0	340.469,4	297.698,4	201.994,0	81.102,8
Galicia	1.335.395,8	1.629.688,3	1.937.412,9	1.940.080,1	1.231.393,2	409.058,1
Coruña (A)	617.699,5	711.325,0	959.639,1	900.049,0	512.383,6	178.098,2
Lugo	111.485,5	165.764,7	213.285,3	169.170,8	108.447,6	42.722,9
Ourense	96.196,9	141.558,8	101.136,2	131.398,2	124.361,0	35.339,9
Pontevedra	510.013,9	611.039,7	663.352,3	739.462,1	486.200,8	152.897,0
Madrid (Comunidad de)	14.350.617,9	14.953.891,6	15.946.236,2	10.713.177,1	6.176.534,2	4.074.861,5
Murcia (Región de)	1.739.356,8	2.292.938,0	2.582.755,5	1.766.762,7	875.576,4	638.226,1
Navarra (Comunidad Foral de)	501.474,9	626.382,4	711.514,0	646.566,0	385.221,8	131.195,0
País Vasco	2.298.917,1	3.037.503,0	3.483.584,9	3.832.933,4	2.346.236,9	775.485,5
Álava	464.994,7	403.714,2	437.249,2	435.789,3	243.833,2	95.978,8
Guipúzcoa	951.596,8	1.142.641,1	1.140.690,2	1.079.528,3	710.387,8	292.496,1
Vizcaya	882.325,6	1.491.147,8	1.905.645,7	2.317.615,9	1.392.015,9	387.010,7
Rioja (La)	405.496,2	579.433,8	597.103,7	426.037,2	209.070,4	143.504,6
Ceuta y Melilla	152.519,1	142.695,2	187.908,4	179.079,4	108.580,8	43.641,9
Ceuta	69.268,1	73.492,7	83.728,4	85.442,2	60.778,9	25.635,2
Melilla	83.251,0	69.202,5	104.180,1	93.637,2	47.802,1	18.006,7

Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

CUADRO 10

Impuesto sobre transmisiones relacionados con la compraventa de viviendas

Unidad: miles de euros

	2004	2005	2006	2007	2008
TOTAL NACIONAL	4.692,4	5.752,0	6.410,3	5.171,7	2.733,7
Andalucía	653,1	773,4	947,6	846,5	466,3
Almería	63,6	94,6	117,4	75,9	39,4
Cádiz	83,2	117,6	126,3	105,0	56,5
Córdoba	34,8	40,4	53,3	52,8	30,5
Granada	45,6	57,9	67,6	78,8	39,6
Huelva	42,0	47,1	50,5	47,1	26,2
Jaén	25,7	34,3	40,7	40,1	23,0
Málaga	233,0	243,0	320,3	293,1	165,0
Sevilla	125,1	138,5	171,4	153,8	86,0
Aragón	130,8	162,4	165,0	128,2	70,9
Huesca	21,1	27,4	24,4	22,7	12,8
Teruel	5,3	9,8	10,8	11,1	7,6
Zaragoza	104,5	125,2	129,8	94,4	50,6
Asturias (Principado de)	66,0	85,2	93,4	85,2	48,1
Baleares (Illes)	146,8	173,5	223,1	218,5	107,0
Canarias	187,1	201,5	213,6	223,0	119,8
Palmas (Las)	93,0	96,9	93,1	109,8	60,9
Santa Cruz de Tenerife	94,0	104,6	120,5	113,2	58,9
Cantabria	79,8	89,5	85,5	70,7	34,8
Castilla y León	163,7	213,5	223,6	210,1	119,6
Ávila	11,6	14,7	17,2	13,9	9,2
Burgos	24,5	38,4	46,9	44,2	22,0
León	22,0	27,3	26,3	30,2	17,5
Palencia	15,5	18,1	15,0	13,9	7,8
Salamanca	15,0	27,0	30,1	30,0	17,5
Segovia	16,6	17,1	17,7	14,0	9,0
Soria	12,6	6,4	8,6	9,1	5,7
Valladolid	36,7	49,1	47,4	42,1	23,5
Zamora	9,1	15,5	14,4	12,7	7,4
Castilla-La Mancha	110,3	157,4	172,0	137,7	79,5
Albacete	15,3	21,8	26,0	21,4	11,5
Ciudad Real	14,5	22,4	29,2	26,4	15,0
Cuenca	8,1	11,9	12,7	13,6	8,4
Guadalajara	25,3	40,1	42,0	28,4	15,3
Toledo	47,2	61,2	62,2	47,9	29,4
Cataluña	1.054,5	1.565,0	1.712,1	1.200,1	553,8
Barcelona	831,9	1.184,1	1.262,3	875,5	401,4
Girona	86,3	158,2	194,6	149,5	76,4
Lleida	38,2	51,3	58,4	44,1	23,0
Tarragona	98,1	171,5	196,8	131,0	53,1
Comunidad Valenciana	607,1	650,0	733,7	630,8	303,7
Alicante/Alacant	286,5	300,7	325,8	295,8	145,8
Castellón/Castelló	51,2	65,3	80,7	67,9	29,9
Valencia/València	269,4	284,0	327,2	267,1	128,0
Extremadura	38,4	52,1	59,5	55,8	36,9
Badajoz	23,9	29,9	35,7	34,9	22,7
Cáceres	14,5	22,1	23,8	20,8	14,1
Galicia	93,5	114,1	135,6	135,8	86,2
Coruña (A)	43,2	49,8	67,2	63,0	35,9
Lugo	7,8	11,6	14,9	11,8	7,6
Ourense	6,7	9,9	7,1	9,2	8,7
Pontevedra	35,7	42,8	46,4	51,8	34,0
Madrid (Comunidad de)	1.004,5	1.046,8	1.116,2	749,9	432,4
Murcia (Región de)	121,8	160,5	180,8	123,7	61,3
Navarra (Comunidad Foral de)	35,1	43,8	49,8	45,3	27,0
País Vasco	160,9	212,6	243,9	268,3	164,2
Álava	32,5	28,3	30,6	30,5	17,1
Guipúzcoa	66,6	80,0	79,8	75,6	49,7
Vizcaya	61,8	104,4	133,4	162,2	97,4
Rioja (La)	28,4	40,6	41,8	29,8	14,6
Ceuta y Melilla	10,7	10,0	13,2	12,5	7,6
Ceuta	4,8	5,1	5,9	6,0	4,3
Melilla	5,8	4,8	7,3	6,6	3,3
	0	0	0	0	0

Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

CUADRO 11

Impuesto sobre actos jurídicos documentados relacionados con la compraventa de vivienda

Unidad: miles de euros

	2004	2005	2006	2007	2008
TOTAL NACIONAL	950,9	1.172,6	1.409,1	1.275,5	839,5
Andalucía	134,6	161,9	206,4	230,4	155,5
Almería	15,5	21,9	29,2	25,8	17,0
Cádiz	16,0	23,0	26,8	30,0	20,1
Córdoba	6,0	7,1	11,3	13,5	9,3
Granada	9,1	12,9	18,5	24,9	17,2
Huelva	10,5	10,4	12,8	13,6	9,8
Jaén	5,3	6,8	8,0	8,7	7,5
Málaga	50,8	55,2	65,2	74,5	48,1
Sevilla	21,4	24,6	34,6	39,4	26,5
Aragón	24,4	34,2	37,6	34,6	22,6
Huesca	3,8	6,5	7,7	8,0	5,6
Teruel	0,8	1,5	2,1	2,6	2,6
Zaragoza	19,8	26,2	27,8	24,0	14,4
Asturias (Principado de)	15,4	19,7	23,5	23,1	18,3
Baleares (Illes)	25,5	32,1	46,8	43,6	26,1
Canarias	40,6	46,5	54,8	50,8	33,9
Palmas (Las)	20,2	24,9	27,9	27,7	18,0
Santa Cruz de Tenerife	20,4	21,6	26,9	23,1	15,9
Cantabria	16,3	19,5	20,4	19,6	15,5
Castilla y León	37,5	48,9	62,7	62,6	41,9
Ávila	2,0	2,9	5,0	5,0	4,1
Burgos	6,6	8,2	11,8	12,8	7,2
León	5,5	7,3	8,6	10,6	6,7
Palencia	2,9	3,3	3,7	3,2	2,2
Salamanca	3,9	7,9	9,7	8,9	5,6
Segovia	2,9	3,3	4,1	3,8	3,2
Soria	1,6	0,9	2,0	2,2	1,6
Valladolid	10,3	12,2	14,4	13,1	8,8
Zamora	1,8	2,9	3,4	3,0	2,5
Castilla-La Mancha	27,1	41,5	51,9	56,4	43,3
Albacete	3,7	5,7	6,4	6,8	4,8
Ciudad Real	3,8	6,9	10,1	9,2	7,5
Cuenca	1,4	2,9	3,2	4,7	3,3
Guadalajara	7,6	11,3	12,6	11,4	8,3
Toledo	10,6	14,7	19,6	24,3	19,4
Cataluña	195,7	277,3	318,7	241,2	124,8
Barcelona	147,3	197,3	219,1	162,4	82,1
Girona	20,2	33,2	40,3	31,9	18,2
Lleida	7,6	10,0	14,6	13,6	8,3
Tarragona	20,6	36,8	44,7	33,3	16,2
Comunidad Valenciana	132,5	152,6	185,5	172,8	114,5
Alicante/Alacant	66,7	76,7	88,7	78,1	50,3
Castellón/Castelló	15,8	22,1	28,6	27,8	17,4
Valencia/València	50,0	53,8	68,2	66,9	46,8
Extremadura	7,1	9,9	11,9	12,9	11,8
Badajoz	3,8	5,2	7,1	7,6	6,8
Cáceres	3,3	4,7	4,8	5,3	5,0
Galicia	13,8	18,9	21,4	22,6	18,7
Coruña (A)	11,3	14,8	19,2	18,6	15,0
Lugo	2,1	3,5	4,0	4,2	3,7
Ourense	1,4	2,8	3,0	3,4	3,0
Pontevedra	10,3	12,6	14,4	15,0	12,0
Madrid (Comunidad de)	202,9	212,1	240,6	174,1	115,8
Murcia (Región de)	27,7	35,2	44,5	45,5	35,7
Navarra (Comunidad Foral de)	8,4	9,7	15,7	13,8	9,6
País Vasco	32,2	40,2	50,7	57,9	41,7
Álava	6,0	5,8	7,8	6,9	5,0
Guipúzcoa	13,4	14,3	17,7	18,2	13,2
Vizcaya	12,8	20,1	25,2	32,8	23,5
Rioja (La)	6,6	10,6	13,5	11,1	8,2
Ceuta y Melilla	2,6	1,8	2,5	2,5	1,6
Ceuta	0,9	1,0	1,2	1,2	0,9
Melilla	1,7	0,8	1,3	1,3	0,7

Fuente: Dirección General de Estudios Ministerio de la Vivienda

CUADRO 12

Impuesto sobre sucesiones y donaciones de bienes inmuebles

Unidad: millones de euros

	2004	2005	2006	2007	2008	2009
TOTAL NACIONAL	1.779,0	1.828,5	1.910,5	2.053,5	2.167,0	
Andalucía	176,2	190,3	201,6	231,9	287,0	
Aragón	72,0	84,0	95,0	141,8	155,2	
Asturias (Principado de)	54,5	54,5	56,0	50,0	50,0	
Balears (Illes)	52,3	50,0	68,2	30,0	45,0	
Canarias	26,7	30,7	44,1	53,4	38,2	
Cantabria	4,6	10,0	12,0	18,0	27,0	
Castilla y León	94,2	82,2	82,2	82,2	82,2	
Castilla-La Mancha	39,0	48,0	54,5	62,6	49,4	
Cataluña	483,5	514,1	524,5	795,0	884,0	
Comunidad Valenciana	202,7	200,1	155,9	49,5	51,0	
Extremadura	20,5	27,5	26,3	28,0	37,1	
Galicia	106,2	111,1	139,4	143,0	165,0	
Madrid (Comunidad de)	380,0	355,0	370,0	291,2	201,6	
Murcia (Región de)	27,8	27,3	33,6	26,4	30,6	
Navarra (Comunidad Foral de)	21,3	25,7	23,1	25,6	37,0	
País Vasco						
Rioja (La)	17,5	18,0	17,5	17,5	17,5	
Ceuta y Melilla			6,6	7,4	9,2	

Fuente: Direccion General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

CUADRO 13
Impuesto sobre bienes inmuebles

Unidad: miles de euros

	2004	2005	2006	2007	2008
TOTAL NACIONAL	6.027.068,6	6.779.927,9	7.399.714,2	8.048.609,6	8.239.600,0
Andalucía	1.035.659	1.145.831	1.261.032	1.389.931	1.422.914
Almería	76.289	85.719	91.513	100.296	102.676
Cádiz	181.818	193.287	215.817	237.280	242.911
Córdoba	89.452	87.796	107.338	111.404	114.048
Granada	82.166	100.654	108.449	116.848	119.621
Huelva	62.232	72.924	78.144	90.829	92.984
Jaén	62.185	64.650	73.019	78.751	80.620
Málaga	283.248	319.051	349.244	395.664	405.053
Sevilla	198.269	221.750	237.508	258.859	265.002
Argón	149.864	180.976	192.820	204.424	209.275
Huesca	35.660	38.385	42.216	45.546	46.627
Teruel	12.815	13.845	13.930	14.560	14.906
Zaragoza	101.389	128.746	136.674	144.318	147.743
Asturias (Principado de)	115.096	134.179	144.577	155.927	159.627
Balears (Illes)	189.709	203.601	219.556	234.363	239.924
Canarias	238.406	273.137	286.917	303.040	310.231
Palmas (Las)	136.715	157.187	165.240	173.566	177.685
Santa Cruz de Tenerife	101.691	115.950	121.677	129.474	132.546
Cantabria	80.504	87.908	97.797	100.023	102.397
Castilla y León	301.881	342.910	364.823	388.611	397.832
Ávila	17.461	21.412	23.323	25.660	26.269
Burgos	50.942	57.144	63.049	66.674	68.256
León	60.246	74.405	74.398	77.864	79.712
Palencia	19.839	21.267	22.699	24.384	24.963
Salamanca	43.616	47.347	50.976	53.075	54.334
Segovia	17.097	21.049	21.416	25.757	26.368
Soria	10.563	10.884	11.486	12.323	12.615
Valladolid	63.110	67.332	74.386	77.887	79.735
Zamora	19.007	22.070	23.090	24.987	25.580
Castilla-La Mancha	205.614	241.466	267.517	286.824	293.630
Albacete	37.988	44.573	47.644	51.872	53.103
Ciudad Real	62.411	68.987	74.100	80.761	82.677
Cuenca	15.752	21.462	23.972	24.646	25.231
Guadalajara	30.807	37.899	45.346	45.106	46.176
Toledo	58.656	68.545	76.455	84.439	86.443
Cataluña	1.317.909	1.433.158	1.551.214	1.677.583	1.717.391
Barcelona	947.219	1.027.326	1.108.896	1.189.389	1.217.613
Girona	151.814	165.528	182.352	197.869	202.564
Lleida	64.380	68.310	75.076	84.356	86.358
Tarragona	154.496	171.994	184.890	205.969	210.857
Comunidad Valenciana	781.293	878.588	965.063	1.040.346	1.065.033
Alicante/Alacant	298.346	340.300	373.688	404.229	413.821
Castellón/Castelló	105.688	117.205	129.099	142.648	146.033
Valencia/València	377.259	421.083	462.276	493.469	505.179
Extremadura	103.501	116.059	127.125	138.448	141.733
Badajoz	65.573	74.242	81.091	86.974	89.038
Cáceres	37.928	41.817	46.034	51.474	52.696
Galicia	261.453	279.625	299.280	317.389	324.921
Coruña (A)	114.025	123.750	134.663	140.835	144.177
Lugo	31.145	33.864	34.886	35.444	36.285
Ourense	31.900	33.786	35.899	40.360	41.318
Pontevedra	84.383	88.225	93.832	100.750	103.141
Madrid (Comunidad de)	776.330	940.052	1.041.847	1.192.875	1.221.182
Murcia (Región de)	139.153	169.506	197.236	213.433	218.498
Navarra (Comunidad Foral de)	65.736	70.757	75.331	76.866	78.690
País Vasco	228.214	240.174	261.203	278.531	285.140
Álava	37.856	40.096	45.551	48.440	49.590
Guipúzcoa	85.478	92.253	97.962	102.240	104.666
Vizcaya	104.880	107.825	117.690	127.851	130.885
Rioja (La)	36.736	41.991	46.363	49.983	51.169
Ceuta y Melilla	11	10	13	13	13
Ceuta	5	5	6	6	6
Melilla	6	5	7	7	7

Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

CUADRO 14

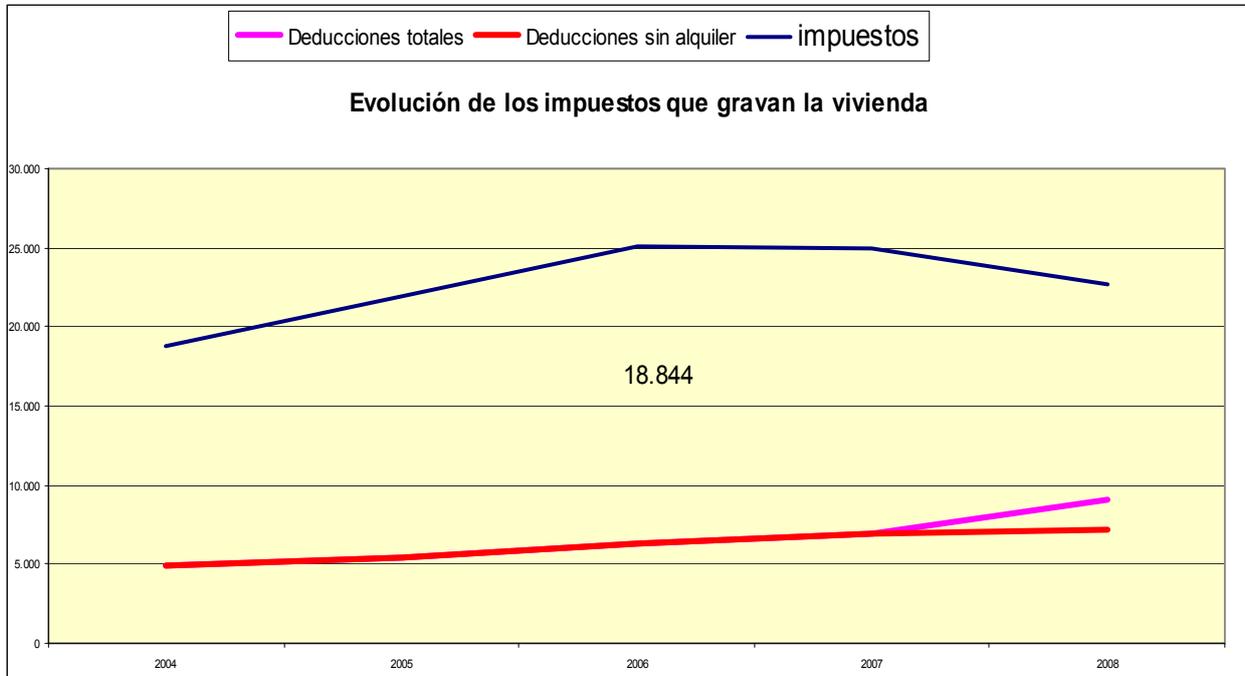
Impuesto sobre incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

Unidad: miles de euros

	2004	2005	2006	2007	2008
TOTAL NACIONAL	1.176.379	1.346.132	1.479.117	1.534.776	1.685.400
Andalucía	180.959	206.133	209.615	222.488	244.323
Almería	15.604	21.539	16.915	16.773	18.419
Cádiz	26.960	30.115	27.286	25.512	28.016
Córdoba	12.628	15.177	16.400	15.497	17.018
Granada	21.213	18.712	21.234	19.627	21.553
Huelva	7.722	8.180	9.484	9.727	10.682
Jaén	10.097	9.569	9.431	10.880	11.948
Málaga	54.135	67.896	74.065	84.034	92.281
Sevilla	32.600	34.945	34.800	40.438	44.407
Aragón	31.898	37.940	40.424	33.360	36.634
Huesca	2.667	3.071	2.935	3.520	3.866
Teruel	1.011	754	869	946	1.039
Zaragoza	28.220	34.115	36.620	28.894	31.730
Asturias (Principado de)	22.664	24.304	29.561	29.796	32.720
Balears (Illes)	26.135	31.104	35.870	32.706	35.916
Canarias	43.479	47.947	52.041	54.810	60.189
Palmas (Las)	24.680	27.043	29.354	32.168	35.325
Santa Cruz de Tenerife	18.799	20.904	22.687	22.642	24.864
Cantabria	14.388	17.079	18.654	16.049	17.624
Castilla y León	55.132	54.203	54.092	57.107	62.712
Ávila	4.139	3.623	3.554	3.840	4.217
Burgos	12.754	15.153	14.469	16.341	17.945
León	9.095	8.250	8.498	8.040	8.829
Palencia	3.368	3.424	3.888	2.941	3.230
Salamanca	9.032	6.892	7.131	7.824	8.592
Segovia	3.117	2.702	2.597	2.197	2.413
Soria	1.347	923	1.103	1.206	1.324
Valladolid	8.594	10.590	10.106	12.274	13.479
Zamora	3.686	2.646	2.746	2.444	2.684
Castilla-La Mancha	32.408	29.235	33.449	34.009	37.347
Albacete	7.406	6.179	7.870	7.613	8.360
Ciudad Real	5.696	6.694	7.431	7.498	8.234
Cuenca	3.787	2.028	2.031	2.795	3.069
Guadalajara	5.092	5.377	6.514	6.306	6.925
Toledo	10.427	8.957	9.603	9.797	10.759
Cataluña	270.076	334.598	354.268	360.971	396.397
Barcelona	218.543	273.627	288.532	297.506	326.703
Girona	26.469	31.794	32.437	29.759	32.680
Lleida	5.679	5.482	10.582	11.478	12.605
Tarragona	19.385	23.695	22.717	22.228	24.410
Comunidad Valenciana	116.826	130.521	142.781	148.593	163.176
Alicante/Alacant	47.257	52.692	58.246	63.536	69.772
Castellón/Castelló	14.386	15.685	18.426	18.812	20.658
	55.183	62.144	66.109	66.245	72.746
Extremadura	9.940	12.331	14.360	16.078	17.656
Badajoz	7.638	9.845	10.649	11.595	12.733
Cáceres	2.302	2.486	3.711	4.483	4.923
Galicia	24.112	28.765	36.411	31.688	34.798
Coruña (A)	9.955	11.509	17.088	14.419	15.834
Lugo	2.498	2.753	3.197	3.231	3.548
Ourense	2.214	2.409	4.483	3.691	4.053
Pontevedra	9.445	12.094	11.643	10.347	11.363
Madrid (Comunidad de)	263.650	299.699	344.121	379.978	417.269
Murcia (Región de)	32.889	32.411	39.343	39.454	43.326
Navarra (Comunidad Foral de)	11.641	14.073	17.995	17.410	19.119
País Vasco	32.543	37.955	45.101	51.956	57.055
Álava	6.580	7.712	9.510	12.015	13.194
Guipúzcoa	10.639	11.456	13.652	13.811	15.166
Vizcaya	15.324	18.787	21.939	26.130	28.694
Rioja (La)	7.639	6.751	9.639	7.366	8.089
Ceuta y Melilla	0	1.083	1.392	957	1.051
Ceuta		496	753	501	550
Melilla		587	639	456	501

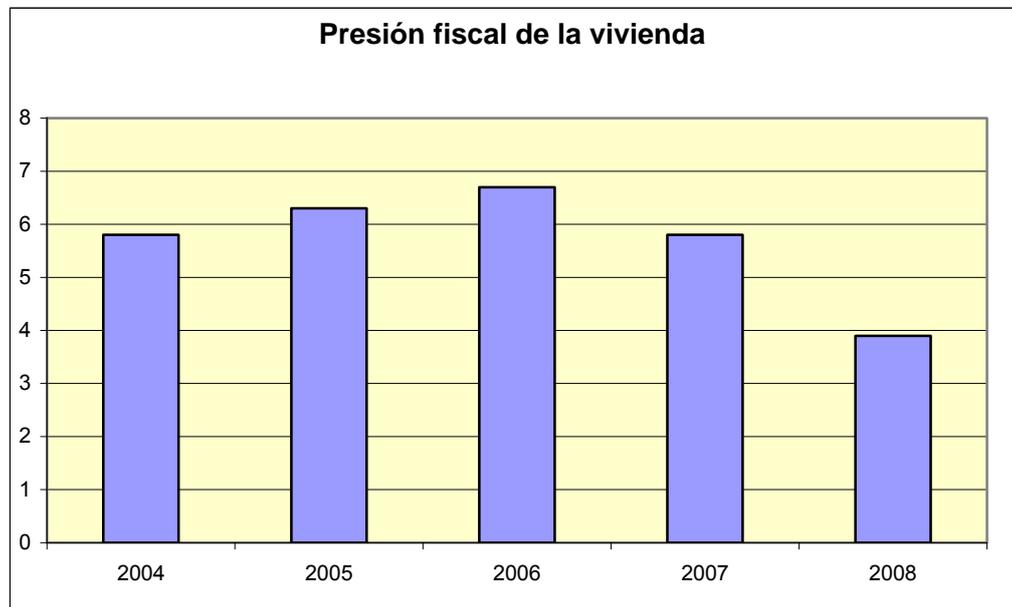
Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

GRAFICO 1



Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

GRAFICO 2



Fuente: Dirección General de Estudios. Ministerio de la Vivienda

BLOQUE V

CONCLUSIÓN

CAPÍTULO 10. CONCLUSIONES.

CAPÍTULO 10:

CONCLUSIONES.

I. Introducción

Llegados a este punto y como cierre, creemos que no está de más, dada la naturaleza de la investigación que hemos realizado, sistematizar una serie de conclusiones que abarquen nuestra opinión sobre el estado actual de la fiscalidad en relación con la vivienda, así como posibles cauces de solución a los problemas concretos que se han ido desgranando a lo largo de todo el trabajo, con la finalidad última de contribuir, en la medida de lo posible, a mejorar las condiciones de acceso de los ciudadanos a su derecho reconocido constitucionalmente de acceso a una vivienda digna.

Para ello, y con el fin de ser sistemáticos plantearemos, tras unas iniciales reflexiones sobre la incidencia del régimen de tenencia y la necesidad de equiparar el tratamiento del régimen de propiedad con otras posibles fórmulas de ocupación de la vivienda, y en particular con el alquiler, las conclusiones que nos suscita el tratamiento fiscal del acceso a la vivienda en ambos regímenes de tenencia en los sistemas fiscales de los tres grandes ámbitos territoriales, estatal, autonómico y local.

II. Reflexiones acerca de los regímenes de tenencia de la vivienda

A la vista de lo que hemos venido reflejando en páginas anteriores, lo primero que nos gustaría afirmar es que el artículo 47 de la Constitución, en el marco de los objetivos fundamentales que persigue el Estado del bienestar, pretende garantizar a los ciudadanos el acceso a la vivienda para lo que, además de un reconocimiento expreso de este derecho, se obliga a actuar a los Poderes Públicos en aras a conseguir este objetivo.

En definitiva, la Constitución establece la obligación por parte de los Poderes Públicos de dar verdadero contenido a su obligaciones derivadas de de la concepción de un Estado que se define como Social (artículo 1.1 de la Constitución Española), avanzando en el establecimiento de mecanismos de protección y satisfacción del derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada, como base del cumplimiento de otros derechos constitucionales fundamentales⁹³².

No obstante, el acceso a una vivienda por parte de los ciudadanos se enmarca en un contexto muy complejo en el que inciden factores determinantes que van desde el elevado precio de la vivienda, el retroceso en la disponibilidad económica de muchas familias por la situación de crisis económica, la inexistencia de un parque de viviendas en alquiler o, como ya hemos señalado, la existencia de un gran número de viviendas desocupadas. Todos ellos contribuyen a que la solución a este problema no sea fácil y, desde luego, que las correcciones al mismo solo pueden dar frutos a medio o largo plazo, siendo necesaria la colaboración de todos.

El punto de partida para acertar con los elementos correctores de los que disponen los Poderes Públicos es llegar a la plena convicción de que el derecho de acceso a una vivienda digna no se corresponde con el derecho a la

⁹³² **ABRAMOVICH, V. Y COURTIS, C., Los derechos sociales como derechos exigibles**, Trotta, 2002, pp. 200 y ss.

propiedad de la misma, sino con el derecho al disfrute de la misma, lo que, necesariamente, ha de conllevar el establecimiento de fórmulas que potencien todos los posibles regímenes de tenencia.

Cierto es que en España ha existido tradicionalmente una tendencia clarísima a adquirir la vivienda habitual en régimen de propiedad. Lo que está claro es que la actuación de los poderes públicos, cuando menos, ha colaborado a esta preferencia en cuanto que las políticas de vivienda a lo largo de las últimas décadas han incentivado de forma particular la adquisición de vivienda en este régimen.

Y entre los incentivos que se han utilizado destacan especialmente los de naturaleza fiscal, en cuanto que la adquisición de viviendas e propiedad ha estado acompañada, durante décadas, de deducciones en el IRPF por tal concepto, que se han mantenido hasta la actualidad. Eso sí, los poderes públicos hasta fechas recientes no han utilizado los mismos incentivos para potenciar otros regímenes de tenencia, y fundamentalmente el régimen de alquiler, lo cuál impone como posible solución a este problema la convergencia de tratamiento hacia un punto de equilibrio intermedio, en el que no se favorezca de forma particular a ningún régimen de tenencia o, en todo caso, se favorezca al menos desarrollado que, sin embargo, es el que mas problemas de acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos puede resolver, es decir, el mercado del alquiler.

Desde el punto de vista de las medidas fiscales que pueden adoptarse para llegar a tal destino, y teniendo en cuenta que la evolución de las mismas se ha analizado en el capítulo primero del trabajo, vamos a centrarnos en las últimas medidas que se han tomado al respecto, y que aparecen contenidas en la Ley de Presupuestos Generales del Estado para 2010 y en Anteproyecto de Ley de Economía Sostenible que, en definitiva, y como ya vimos, provocan, al menos en teoría, la total equiparación del tratamiento fiscal de la deducción por alquiler respecto de la deducción por inversión en vivienda.

Ello supone en la práctica que se eleven los importes de bases imponibles que otorgan derecho a la deducción por alquiler de forma análoga a la deducción por inversión en vivienda habitual, que por su parte, se somete desde 2011, a determinados límites inexistentes hasta fecha de hoy. De esta forma, tendrán derecho a aplicarse cualquiera de las deducciones los sujetos cuya renta no supere los **24.107, 20€**

A ello se añade que para impulsar la política de alquiler, también a partir de 2011 se mejorará el tratamiento fiscal de las rentas obtenidas por los arrendadores de inmuebles, incrementándose del 50 por 100 al 60 por 100 el porcentaje de reducción en la declaración de la renta. Además, se reduce de 35 a 30 años la edad del arrendatario a efectos de la exención del **100%** de las rentas de alquiler.

Estas medidas contribuyen, sin lugar a dudas a eliminar el sesgo que tradicionalmente ha existido a favor de la adquisición de vivienda, idea general con la que estamos plenamente de acuerdo, sin olvidar que se enmarcan en un contexto general en el que existen otras medidas fiscales que resultará necesario corregir, para no provocar otro tipo de problemas,

En cualquier caso, estamos convencidos de que a corto plazo este tipo de modificaciones normativas no darán resultados espectaculares y que el cambio necesario de mentalidad de la ciudadanía, tras muchos años de convencimiento de las bondades del régimen de propiedad, se verá a mas largo plazo.

Y en este cambio de mentalidad, será determinante la actuación que lleven a cabo las Comunidades Autónomas completando la actuación del Estado en la materia cuyo estudio nos ocupa especialmente, con la utilización de beneficios fiscales que complementen los del Estado con la cautela de evitar duplicidades innecesarias que no conseguirían mas allá de la pérdida de recursos por parte de estos Entes territoriales.

En lo que se refiere a las Entidades locales, y al margen su coordinación con la política de vivienda estatal y autonómica, siempre necesaria, tienen en su mano instrumentos susceptibles de tener un gran protagonismo en las políticas de fomento de acceso a la vivienda como es el caso del IBI, bien mediante el establecimiento beneficios específicos, especialmente cuidadosos con la vivienda habitual, o, precisamente, utilizando la vía contraria, buscando con ello, en todo caso, conseguir la finalidad expuesta.

III. Reflexiones acerca del sistema fiscal estatal

Llegados a este punto y partiendo de la conclusión de que resulta absolutamente necesario encontrar cauces que equiparen el tratamiento de todos los regímenes de tenencia, creemos que todavía hay muchas luces y sombras en el camino y algunos problemas que resolver cuya respuesta demanda la actuación de todos los poderes públicos. Procuraremos exponer los mismos con claridad.

Comenzando por el ámbito estatal, lo primero que debemos decir es que los recientes cambios normativos, muchos de los cuáles entrarán en vigor en 2011, resuelven la equiparación del tratamiento fiscal en el IRPF de ambos regímenes de acceso a la vivienda, propiedad y alquiler, lo cuál es un notable avance respecto a situaciones precedentes.

No obstante, y en la medida de que en un futuro, creará un tratamiento desigual entre ciudadanos que se encuentran en la misma situación de partida, debemos adentrarnos en las razones por las que el nuevo sistema deja subsistente la actual deducción por inversión en vivienda habitual para aquellos contribuyentes que ya la disfrutaban en los términos en los que está configurada, lo que no puede explicarse desde la teoría de los “derechos adquiridos”, inadmisibles en la esfera fiscal⁹³³, aunque si por motivaciones de otra índole que conectan con las expectativas que legítimamente pueden tener los ciudadanos a medio y largo plazo, cuando planifican la compra de su vivienda.

A la vista de la actual reforma, el legislador estatal considera que la adquisición de vivienda debe ser objeto de un tratamiento fiscal beneficioso en los escalones de renta mas bajos, lo cuál, por otro lado, es perfectamente

⁹³³ Como ha mantenido la jurisprudencia en numerosas ocasiones no existe por parte del sujeto un derecho a una exención o una bonificación tributaria en cuanto cada una de ellas es simplemente un elemento de la relación jurídica obligacional que liga a la Administración y al contribuyente. Por tal motivo, su existencia legal no configura un auténtico derecho subjetivo a su mantenimiento (Cfr. entre otras, las Sentencias del Tribunal Constitucional 6/1983, de 4 de febrero, (Fundamento Jurídico 2) y 134/1986, de 29 de octubre (Fundamento Jurídico 3).

compatible con un impuesto de carácter progresivo como es el IRPF, y además, parece estar también convencido de la necesidad de que los distintos regímenes de tenencia, propiedad y alquiler, se traten de forma idéntica, favoreciendo, por tanto, a aquellos sujetos de rentas mas bajas que optan por otras fórmulas de acceso a la vivienda.

No obstante, y como por otro lado ha sido la tónica habitual en los beneficios que se han ido modificando en el impuesto, y sobre todo en los relacionados con la vivienda que afectan con carácter general a un grupo importante de contribuyentes, establece la cautela de dejar subsistente el beneficio configurado en la todavía vigente regulación que, como es sabido no establece límite de renta para los sujetos que pueden aplicarse la deducción.

Y es que gracias al régimen transitorio- que si tenemos en cuenta la vida del impuesto, y lo que ha ocurrido con otros beneficios, es susceptible de ser todo menos eso- a partir de 2011 dos sujetos que obtengan la misma renta podrán aplicarse la deducción por adquisición de vivienda dependiendo si la compra de su casa es anterior, o posterior a una determinada fecha lo que, claramente, supone la existencia de una desigualdad manifiesta en la incidencia que tiene el ordenamiento tributario para sujetos con idéntica capacidad económica que, para resultar admisible debería estar fundamentada en criterios objetivos y suficientemente razonables que no resulten desproporcionados.

Desde este punto de vista, el mantenimiento de dos regímenes dispares en la prevista modificación normativa del IRPF, lo que se produce es que el legislador, desde el punto de vista del deber de contribuir, trata de forma distinta, situaciones económicas idénticas en cuanto que a partir de la entrada en vigor de la modificación normativa todo aquel que compre su vivienda y cuya renta sea superior a 24.000€ no tendrá derecho a la deducción, mientras sí que la disfrutará aquel otro que hubiera comprado su vivienda con anterioridad a esa fecha.

Consideramos, como sostiene **M. T. MATA SIERRA**⁹³⁴, que la igualdad como criterio rector del ordenamiento tributario, exige que la carga tributaria a la que cada sujeto debe hacer frente en función de su capacidad económica⁹³⁵ se establezca mediante normas que efectivamente den a todos los sujetos un trato igual, y no introduzcan entre ellos diferencias inaceptables⁹³⁶, siendo tales aquellas que no encuentran una justificación objetiva y razonable que avale el distinto trato.

En este caso concreto en el que de forma efectiva se producirá en un futuro un trato desigual en los términos expuestos, impone la exigencia de buscar razones de suficiente peso que enerven el posible carácter discriminatorio de tal situación y, por tanto, justifiquen el mantenimiento del régimen favorable que supone la pervivencia de la deducción en los términos actuales para los sujetos que a día de hoy pueden aplicarse la misma.

Una importante justificación de la opción elegida por el legislador es que ésta ha sido la política que se ha venido llevando a cabo respecto a este beneficio fiscal en concreto ante las sucesivas modificaciones del Impuesto, lo que puede explicar, una vez más, que se aplaze la toma de decisión sobre la desaparición de un beneficio fiscal que, aunque no es en absoluto un derecho adquirido y hace perder un ingente volumen de recursos al Erario público, en una época poco propicia para ello, si cumple con las expectativas económicas razonables que tienen los contribuyentes a la hora de proceder a la compra de su vivienda.

Es cierto, que cabría plantear si los recursos que se dejan de ingresar por la aplicación del beneficio fiscal en los términos actuales, son susceptibles

⁹³⁴ Cfr. **MATA SIERRA, M. T.:** El principio de igualdad tributaria, ob., cit., págs. 67 y 68.

⁹³⁵ A este respecto, ha señalado el Tribunal Constitucional en su sentencia 295/2006, de 11 de octubre de 2006 que *"es evidente que el examen de la igualdad tributaria presupone indefectiblemente la existencia de un índice o manifestación de riqueza susceptible de ser sometido a imposición"*.

⁹³⁶ Cfr. Sentencia del Tribunal Constitucional 45/1989, de 20 de febrero de 1989.

de mejor utilización, y redundarían en financiar otro tipo de actividades y servicios públicos igual o mas necesarios para los ciudadanos, entre los que destacarían, precisamente, las necesarias medidas de fomento del alquiler que favorecieran el acceso a la vivienda sobre todo de las rentas mas bajas.

No obstante, entendemos, y así parece también haberlo considerado el legislador estatal, que no se ha producido el cambio de mentalidad necesario en el que los ciudadanos asuman este planteamiento como razón suficiente para renunciar a sus legítimas expectativas- legítimas en cuanto que se apoyan en una norma con carácter de Ley vigente en el momento en el que acceden a la propiedad de su vivienda, y que sin lugar a dudas han incidido en la planificación económica que ha realizado de la operación.

Para concluir esta cuestión, y pese a entender los argumentos que avalan la decisión última al respecto del legislador estatal, cuesta mas justificar el retraso en la aplicación de la reforma propuesta por el Gobierno, en el sentido de que si está plenamente convencido, como parece estarlo, de la necesidad de equiparar el tratamiento fiscal en el impuesto de la vivienda en propiedad y la vivienda en alquiler, habría sido mas acorde con ese planteamiento que la nueva normativa al respecto hubiera entrado en vigor este mismo ejercicio fiscal y no en 2011.

Otro de los problemas que subsiste en el IRPF respecto a la vivienda en propiedad es la imputación de rentas inmobiliarias en el caso de que las segundas y ulteriores viviendas cuyo uso no se ceda a un tercero medida que, si bien pudiera estar justificada esta medida en el marco de las actuaciones que se están llevando a cabo para incentivar la salida al mercado de alquiler de muchas viviendas desocupadas, plantea indudables problemas en cuanto se están gravando no tanto rentas potenciales, cuanto rentas ficticias e inexistentes.

Esto se agrava además en el supuesto de segundas residencias que se utilizan en periodos vacacionales, o fines de semana por parte del

contribuyente, en las que la aplicación de la imputación no encontraría justificación alguna, mas todavía cuando con la tenencia de muchas de estas viviendas se están paliando problemas de despoblación en zonas rurales, o bien, se está generando una reactivación económica de determinadas áreas, etc.

En este sentido, ya sostuvimos a lo largo del trabajo que nos parece mucho mejor la regulación que ofrecía el impuesto en su primera versión de la Ley 44/1978⁹³⁷, que en su artículo 16c) que contemplaba únicamente el gravamen de las viviendas desocupadas cuando el tiempo de desocupación superase los diez meses al año y, además, fueran pertenecientes a una unidad familiar que poseyera mas de tres viviendas.

Precisamente por ello habría que pensar en retomar esta regulación que además de ajustar mucho mas el gravamen a la finalidad que se pretende conseguir con el mismo, es decir, desincentivar la existencia de viviendas desocupadas, evita clarísimos problemas de constitucionalidad en cuanto que actualmente se están gravando rentas ficticias y no rentas efectivas lo que evidentemente es un foco de distorsión respecto a los principios tributarios constitucionales

Y avanzando todavía un poco mas en este planteamiento nos parece razonable propugnar desde aquí la desaparición de este mecanismo de la imputación de rentas sustituyéndolo por otro tipo de medidas como podría ser un ajuste de los valores catastrales que se utilizan en el IBI aproximándolos al mercado, impuesto, por otra parte, y como luego sostendremos, sobre el que tendrían que establecerse beneficios fiscales- exenciones o bonificaciones- en su aplicación a la vivienda habitual.

Esta medida, junto con la aplicación de un tipo general a la segunda vivienda e incluso un recargo para la tercera y siguientes desocupadas, asumirían mejor la finalidad última que persigue el legislador y que ha venido

justificando la existencia de esta imputación de rentas, que es, en nuestra opinión, desincentivar la existencia de viviendas desocupadas.

Otra cuestión que por su trascendencia debería obligar a reflexionar, es el tratamiento de las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de viviendas distintas de la habitual, sobre el que, como ya tuvimos ocasión de señalar, el legislador está perdiendo la posibilidad de actuar estableciendo medidas correctoras que podrían corregir potenciales conductas especulativas de los contribuyentes, paliando con ello la existencia de un gran parque de viviendas desocupadas y la subida de precios de los inmuebles.

En este sentido, para facilitar el acceso a la vivienda y la salida de este tipo de viviendas al mercado nos parece mucho más efectivo proceder a gravar las rentas que pudieran obtenerse a partir de los comportamientos especulativos, que la utilización de la imputación de rentas.

De esta forma debería establecerse un sistema de gravamen de las ganancias patrimoniales que se generan en el momento en que los inmuebles son transmitidos o enajenados por su propietario que discrimine la verdadera intención de éste, extremo en el que adquiere una especial trascendencia el periodo de permanencia del bien en el patrimonio del contribuyente, que permitirá dilucidar si existe o no esa voluntad especulativa que se quiere evitar y contra la que puede utilizarse un tratamiento fiscal más gravoso.

Por este motivo resulta imperioso modificar la opción elegida por la actual LIRPF que prescinde del factor "*tiempo de permanencia*" a la hora de cuantificar las pérdidas o ganancias patrimoniales que se ponen de manifiesto con ocasión de la transmisión de elementos patrimoniales haciéndolas tributar a un tipo de gravamen fijo del 18% sobre el total de la ganancia sin ningún tipo de reducción, debiendo establecerse algún sistema que incentive la permanencia que evite que al sujeto le merezca la pena realizar operaciones especulativas a corto plazo.

Todo ello sin olvidar la necesidad de erradicar el tratamiento fiscal favorable que en la actual regulación el sujeto no ve incrementado su tipo marginal respecto del resto de las rentas que se incluyen en la renta general en cuanto que las ganancias y pérdidas patrimoniales que se ponen de manifiesto con ocasión de la transmisión de un inmueble constituyen renta del ahorro distinta de la renta general.

En este sentido, cabría pensar en la aprobación de mecanismos desincentivadores que llevaran al endurecimiento del régimen fiscal aplicable en el caso de transmisiones de carácter especulativo, considerando tales aquellas en las que el bien inmueble objeto de transmisión haya permanecido en el patrimonio de la persona que transmite menos de un determinado plazo- salvando los supuestos en los que concurran circunstancias objetiva que obliguen al cambio de domicilio- y calificando las ganancias derivadas de estas operaciones como renta general lo que las haría tributar dentro de la Base Imponible General al tipo resultante de aplicar la escala general del IRPF, y no al tipo actual del **18%** como si fueran renta del ahorro.

Por su parte, y en cuanto al tratamiento de la vivienda alquilada desde el punto de vista de este impuesto, ya señalamos que el legislador estatal está plenamente concienciado de la importancia de favorecer la política de alquiler a favor de las familias de rentas mas bajas y de los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda lo que ha dado lugar a la recuperación de la figura de la deducción por alquiler de vivienda habitual, en todo el territorio nacional lo que, en todo caso supone una mayor igualdad en las condiciones de acceso a la vivienda y en los incentivos aplicables a la consecución de este objetivo constitucional.

Además, y reforzando la idea expuesta, en contra de lo que hasta la fecha venía ocurriendo con la deducción por inversión en vivienda habitual, la deducción por alquiler limita su disfrute a quienes no superan un determinado volumen de rentas, planteamiento que, en la voluntad clara de equiparación del tratamiento fiscal aplicable a los dos regímenes de tenencia, obliga, como así

se ha hecho, a corregir el diseño de la deducción por inversión en vivienda habitual.

No obstante, y como ya señalamos, esta deducción por alquiler sería mucho mas acorde tanto a la naturaleza progresiva propia de este impuesto como al principio de capacidad económica si, en contra de su actual configuración, se creasen distintos porcentajes de deducción que deberían tener en cuenta tanto el volumen de ingresos, como de las cargas familiares del sujeto pasivo.

Lo mismo, y por idénticos motivos, debemos proponer para la deducción por adquisición de vivienda habitual que debería rediseñarse, de futuro, teniendo en cuenta dichos parámetros.

Asimismo, y desde el punto de vista del arrendador, creemos acertado el planteamiento de establecer beneficios fiscales que afectan a las rentas obtenidas por el arrendamiento- que además se mejoran en la futura Ley de Economía sostenible- en cuanto que este tipo de medidas puede redundar en un aumento de la oferta de las viviendas disponibles para el mercado de alquiler⁹³⁸, lo cual siempre será beneficioso desde el punto de vista de dar respuesta al derecho de acceso a la vivienda. Además, en una época de desaceleración de precios y de poca demanda de vivienda en propiedad, este tipo de beneficios ayudarán, sin duda, a que los propietarios de viviendas desocupadas adquiridas para inversión, para rentabilizar su inversión, se decidan por alquilar las mismas.

También ayudaría a ello agilizar todo lo posible la reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la de la Ley de Arrendamientos Urbanos en cuanto que si aceleran el desahucio en los casos de impago permitiendo al propietario recuperar la posesión de la vivienda en el estado en el que la entregó, y en su

⁹³⁸ Sobre esta cuestión concreta puede verse **AAVV: Situación Inmobiliaria**, Servicio de Estudios Económicos del BBVA, Diciembre 2008.

caso, resarcirse de los daños, harán mucho más factible que se decida a alquilar su vivienda.

Otra de las virtudes que, en nuestra opinión, tiene la aplicación de este tipo de beneficios fiscales al alquiler es su contribución a regularizar un gran foco de fraude tributario que se genera por el hecho de que muchos arrendamientos no se declaran al Fisco.

En definitiva, el conjunto de beneficios fiscales que afectan tanto al arrendatario como al arrendador, hacen mucho más fácil que afloren las rentas derivadas del arrendamiento de vivienda en cuanto que para el arrendador no resulta tan gravoso tributar en este concepto y que al arrendatario siempre le interesará aplicarse la correspondiente deducción.

No obstante, y para concluir, debemos evidenciar también que este tipo de beneficios fiscales aplicables en la normativa estatal no están exentos de sombras en cuanto que, por su propia naturaleza, redundan, finalmente, en el nivel de recaudación que obtienen las Comunidades Autónomas por el impuesto lo que, además de motivar la posible protesta de los Entes territoriales ante el establecimiento de determinadas medidas que les privan de mayores ingresos, debería acarrear los correspondientes reajustes que palién, precisamente esa situación.

En cuanto al resto de los impuestos estatales, la situación actual del Impuesto sobre el Patrimonio solo nos hace incidir en la crítica general a su desaparición y respecto al Impuesto de Sucesiones y Donaciones desde el punto de vista estatal señalar la especial conveniencia del tratamiento fiscal favorable a la transmisión de la vivienda habitual, medida que, además, se ha visto reforzada por las decisiones de las Comunidades Autónomas en ejercicio de su autonomía y que ha supuesto, en muchos casos, la ampliación de la cuantía de este beneficio en el Impuesto de Sucesiones e, incluso el traslado de este régimen fiscal ventajoso al Impuesto de Donaciones. Quizá a este respecto, la única reflexión que quisiéramos poner sobre la mesa es si el

tiempo de permanencia que se exige para aplicar el tratamiento fiscal favorable no es un poco excesivo, dadas las actuales circunstancias, cuestión de la que, por otro lado y en ejercicio de sus competencias se han ocupado de corregir la mayoría de las Comunidades Autónomas que suelen exigir cinco años de permanencia, plazo mucho mas razonable si se tiene en cuenta la penalización que lleva aparejada el incumplimiento de este requisito.

Llegados a este punto, nos quedaría por revisar la incidencia de la imposición indirecta estatal sobre la vivienda que, para su mejor comprensión, nos obliga a tratar conjuntamente el IVA y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales para ver la incidencia real que las últimas propuestas normativas pueden tener respecto a esta materia.

A fecha de hoy, y si no se corrige oportunamente, la adquisición de una vivienda de obra nueva está sujeta al tipo reducido del 7% en el de IVA a lo que- y al 4% en el caso de que se trate de VPO) a lo que necesariamente habría que sumar, en la mayoría de los casos, el 1% del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

A partir de 2010, con la entrada en vigor de las nuevas medidas fiscales que suponen la subida del IVA del 7 al 8% la carga tributaria total para la compra-venta de obra nueva pasará del 8% actual, si sumamos ambos impuestos, al 9%.

Así las cosas y mientras que no se establezcan medidas correctoras que, en todo caso, son competencia clara de las Comunidades Autónomas y no del Estado- al tratarse el ITPAJD de un impuesto cedido- la vivienda de segunda mano se coloca en una posición claramente ventajosa desde el punto de vista fiscal ya que, mientras que no se produzcan cambios normativos por parte de los Entes Regionales, mantendrá una tributación del 7% al tipo general, ello sin perder de vista los muchos beneficios fiscales establecidos por las Comunidades Autónomas y que tienen una incidencia clara en la rebaja de este tipo impositivo para muchos colectivos.

Siendo conscientes de que se trata una decisión que habrán de tomar las Comunidades Autónomas, creemos que la necesidad de no generar discriminaciones en las transmisiones de vivienda nueva y vivienda usada, así como la necesidad imperiosa de recursos por parte de estos Entes territoriales son razones de peso suficiente como para inclinar la balanza hacia una potencial subida del tipo general aplicable en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

El futuro nos dirá si estamos en lo cierto, lo que no parece difícil en cuanto que ya algunos Entes territoriales han adelantado a 2010 medidas de este tipo, si bien afectando solo a los inmuebles de mas alto valor, como es el caso de la Ley 6/2009, de 28 de diciembre de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero para 2010 de la Comunidad Autónoma de Cantabria que aprueba la aplicación de un tipo incrementado del 8% en la transmisión de bienes inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, para el tramo del valor real del bien inmueble o derechos reales constituidos o cedidos respecto al mismo, que supere la cuantía de 300.000€.

Asimismo, conviene volver a insistir en la necesidad de unificar un valor único que sirva de referencia en la liquidación no solo del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales sino también en la liquidación de cualquier otro impuesto, valor que, cualquiera que sea su denominación, deberá ser fijado de forma indiscutible por la Administración- con especial protagonismo del Catastro y las Comunidades autónomas- y tender a identificarse plenamente con el precio efectivamente satisfecho por las partes que intervienen en tales operaciones en aras al cumplimiento, entre otros, del principio de capacidad económica y por supuesto para erradicar el fraude que, con sobrados motivos, está generando la actual situación.

Por último, y en lo que se refiere al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, otra de las medidas que pueden adoptarse desde para potenciar el acceso de los ciudadanos a una vivienda en propiedad en una época de

franca recesión económica, es incrementar el número de beneficios fiscales ligados a este impuesto, y particularmente en lo que se refiere al hecho imponible AJD, en la misma línea que han hecho ya algunos Estados. De esta forma algunos países europeos han procedido a suspender temporalmente la aplicación del impuesto para determinados supuestos ligados al valor de la vivienda transmitida, con el objetivo de reactivar el sector inmobiliario y recuperar la confianza de los ciudadanos. No obstante, entendemos que al tratarse de un impuesto cedido, la opción por la aplicación de este tipo de beneficios está en manos de las Comunidades Autónomas.

En cuanto al régimen aplicable al alquiler de vivienda en ambos impuestos, la regla general, como ya señalamos, es que, si se trata de un arrendamiento de vivienda propiamente dicho realizado por un particular, se trata de una operación exenta por lo que desde el arrendador no tiene que repercutir el impuesto sobre el arrendatario ni tampoco podrá deducirse en el impuesto las cuantías de IVA correspondientes a los gastos que tenga relacionados con el alquiler, aunque sí se considera mayor gasto a efectos del IRPF. Esta exención del IVA conlleva la sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, cuyo sujeto pasivo es el arrendatario.

No obstante, debemos insistir en que existen supuestos particulares en los que pueden modificarse este régimen general entre los que, en lo que se refiere al IVA, conviene mencionar el arrendamiento con opción a compra en la medida que deja determinados problemas sin resolver que afectan a los arrendatarios futuros compradores y que, a nuestro juicio, demandan las oportunas soluciones por parte de la Hacienda pública, en cuanto que se trata, además, de un régimen de acceso a la vivienda con muchas ventajas para los ciudadanos que los Poderes públicos parecen dispuestos a potenciar.

De esta forma, resulta necesario clarificar el régimen aplicable a los supuestos en los que llegado el momento de ejercitar la opción de compra por el arrendatario, la misma no se hace efectiva en cuanto que, si el contrato se convierte en un simple alquiler, exento entonces del IVA, debería llevar

aparejada la necesaria consecuencia de que debería devolverse lo tributado por IVA en concepto del alquiler con opción a compra, regularizando la situación.

Además tampoco está claro si en el caso de ejercitar la opción de compra, determinadas cantidades que se pagan por la vivienda no tributan dos veces en el IVA, lo cuál, como ya dijimos, resulta indeseable y fuera de toda lógica.

En lo que se refiere al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, solo añadir que recientemente puede observarse la tendencia a introducir algunos beneficios fiscales autonómicos al alquiler de vivienda habitual, que todavía no es, ni mucho menos generalizada.

IV. Reflexiones acerca del sistema fiscal autonómico

En lo que se refiere al sistema tributario autonómico, debemos señalar que las Comunidades Autónomas, en el marco de sus competencias normativas, han procedido a aprobar distintas medidas fiscales que han afectado fundamentalmente a los impuestos cedidos parcial o totalmente por el Estado. En su gran mayoría, estas medidas se han dedicado a potenciar el derecho de acceso a la vivienda a través de la utilización de beneficios fiscales en forma de exenciones, deducciones o reducciones de tipos impositivos.

Cada una de las Comunidades Autónomas ha tomado decisiones diferenciadas en ejercicio de la autonomía financiera que les concede la Constitución para el desarrollo y ejecución de sus competencias y, desde luego, estamos convencidos de que tanto la actual situación de restricción de ingresos como los que les depare el nuevo modelo de financiación de las Comunidades Autónomas en la medida que supondrá una la mayor o menor disponibilidad de recursos para los Entes territoriales condicionará clarísimamente sus decisiones de futuro a este respecto.

En lo que afecta al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, prácticamente todas las Comunidades Autónomas- con la excepción de Cantabria y Galicia- han aprobado distintas normas autonómicas que aplican beneficios fiscales a la inversión en vivienda basándose en la capacidad normativa que, además, como vimos en lugar oportuno, se ha ampliado por la última modificación del modelo de financiación autonómica, eliminando el límite del 50% que existía hasta la fecha lo que da a partir de esta fecha un mayor margen de disponibilidad a las Comunidades Autónomas a la hora de aumentar o disminuir los porcentajes de deducción por inversión en vivienda habitual.

Al margen de ello, también se aprueban algunos otros beneficios fiscales que toman como necesario punto de partida la propiedad de la vivienda habitual del contribuyente.

En lo que se refiere a las distintas deducciones por inversión en vivienda habitual que tienen establecidas las Comunidades Autónomas, en la mayoría de los casos tienen en cuenta las circunstancias personales de los sujetos favoreciendo fundamentalmente a tres colectivos: jóvenes- sin que exista un concepto unitario de los mismos en cuanto que la edad para aplicar la deducción oscila entre los 32 hasta los 36 años- discapacitados y familias numerosas.

En supuestos puntuales las deducciones también pueden aplicarse a otros colectivos como son las víctimas de terrorismo, opción por la que se ha decantado Aragón sin limitar la base o Extremadura aunque en este caso si se limita la base. Ambas Comunidades Autónomas exigen, sin embargo, que se trate de viviendas nuevas, sometidas a algún régimen de protección oficial. Los parados o incluso las unidades familiares de al menos un hijo, también preocupan, por ejemplo, al legislador catalán, sin que exista la misma sensibilidad al respecto en otras Comunidades Autónomas.

Tampoco encontramos uniformidad alguna en las cuantías aplicables que, por regla general, oscila entre el 1 y el 3% de las cantidades satisfechas en tal concepto, si bien existen casos donde esas cuantías se duplican- como es el supuesto de la deducción del 6,5% que resulta aplicable a los jóvenes en Baleares o del 5% en Rioja.

Ni que decir tiene que idéntico panorama podemos encontrar en lo que se refiere al límite de la base imponible del contribuyente que se exige en estos casos para poder aplicar la deducción y que puede desde no aplicarse- como ocurre en el caso del Principado de Asturias para la deducción por inversión en vivienda habitual que afecta a los contribuyentes discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 65%- a establecerse en una cuantía bastante reducida de 18.000€, caso de Baleares.

Consideramos que pese a que esta cuestión se justifica plenamente en la autonomía que se reconoce a los Entes territoriales cabría plantear desde aquí

la necesidad de encontrar un punto de encuentro en este tema entre el Estado y las Comunidades Autónomas de forma que, coordinadamente, se pronuncien por la cuantía de base imponible que debe exigírsele a los sujetos para aplicar este tipo de deducciones, ya sea una cantidad fija, ya sea determinando ciertos límites máximos de diferencia. Si bien es cierto que cabría decir lo mismo respecto a los sujetos que se aplican la deducción, que tampoco son uniformes, la verdad es que en el caso concreto de la base la disparidad de criterios no está en ningún caso justificada.

Creemos que el ordenamiento jurídico dispone de cauces para plantear al menos esta reflexión, por ejemplo, en el seno de la Coordinación de la Gestión Tributaria, como órgano colegiado de participación de las Comunidades Autónomas y Ciudades con Estatuto de Autonomía en la Agencia Estatal de Administración Tributaria en cuanto que una de sus funciones reconocidas es la de realizar los estudios, análisis, informes o cualquier otro tipo de actuación que se estime precisa en materia de regulación o aplicación de los tributos cedidos a las Comunidades Autónomas, como lo es el IRPF.

La inminente modificación de la deducción estatal y la exigencia de un límite de la base que no había existido hasta la fecha es un buen punto de partida, una buena excusa para motivar una reflexión mas detenida sobre un problema que también se genera en la aplicación de las deducciones por alquiler, estatal y autonómica por el mismo motivo.

Otros de los beneficios fiscales aprobados por las Comunidades Autónomas engarzan con las viviendas protegidas, mejorando su tratamiento fiscal dadas sus especiales características, como es el caso de Andalucía, o ampliando las deducciones generales aplicables como ocurre en el caso de Baleares. Cabe mencionar también, mas indirectamente, la deducción aplicable en el principado de Asturias que se fundamenta en las ayudas públicas obtenidas por el sujeto para la obtención de este tipo de viviendas.

Mención aparte merecen los beneficios que hemos encontrado que afecta a la vivienda situada en entorno rural- como ocurre con Cantabria, Castilla y León- incluso cuando se trata de una segunda vivienda para el contribuyente, como es el caso de La Rioja, lo que, si bien puede estar plenamente justificado como medida de lucha contra la despoblación, se desvirtúa con la exigencia de determinados requisitos que hacen de estas deducciones tipo de medidas aplicar este beneficio harán del mismo una medida de carácter claramente político con poca efectividad práctica.

También existen deducciones que exigen que la vivienda habitual sea de nueva construcción, mejorando así su tratamiento fiscal respecto a las viviendas usadas como es el caso de Extremadura o la que recientemente se ha aprobado en Madrid y que consiste en un 1% adicional a la deducción estatal, y cada vez son más las Comunidades Autónomas que utilizan los beneficios fiscales en este impuesto para potenciar el aprovechamiento de fuentes de energía renovables en la vivienda habitual, o lo que es lo mismo, el ahorro energético- caso de la Región de Murcia o la Comunidad Valenciana.- con la finalidad clara de protección del medio ambiente; en la misma línea, se comienzan a aprobar deducciones que pretenden el fomento del uso de las nuevas tecnologías en el entorno doméstico, como ha ocurrido en La Rioja,

La crisis económica también ha motivado algunas de las más recientes medidas que se han tomado por parte de las Comunidades Autónomas y que afectan de forma muy directa a la vivienda habitual como lo demuestra la aprobación por parte de la Comunidad de Madrid o la de Valencia de deducciones que tratan de paliar el incremento de los costes de la financiación ajena en la inversión de la vivienda habitual, derivados del alza de los tipos de interés de los préstamos hipotecarios.

Asimismo, y en el caso de la Comunidad de Madrid, no pasa desapercibida la deducción recientemente aprobada que se configura como complementaria al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual y que pretende asegurar el disfrute de esta deducción en los mismos

términos en que aparece regulada en la actualidad en la normativa estatal del impuesto.

De esta forma, los contribuyentes que, de acuerdo con lo previsto en la normativa estatal en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2008, hubieran tenido derecho a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual, podrán aplicarse una deducción complementaria al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual cuyo importe será la diferencia entre el importe correspondiente al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual que resulte de aplicar la normativa vigente a 31 de diciembre de 2008 y el importe correspondiente al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual que resulte de aplicar la normativa vigente en el ejercicio en que se aplique.

Se trata, sin duda, de una norma pionera que supone, por decirlo así, el contrapunto a la actuación del legislador estatal partidario, como ya hemos señalado anteriormente de eliminar prácticamente la deducción salvo para aquellos cuyas rentas no sobrepasen un determinado límite, y que, desde luego, por los tintes políticos que adquiere, cabe esperar que se importe al ordenamiento de algunas otras Comunidades Autónomas que, si acaso, se verán frenadas por la necesidad imperiosa de ingresos en una época como la actual marcada claramente por la crisis.

Por último, también existen deducciones mas particulares como las que aplica Canarias al traslado de residencia dentro de las Islas por motivos de trabajo y que entendemos que se fundamenta en la insularidad, o también de la misma Comunidad Autónoma, la deducción por las cantidades donadas a descendientes para la adquisición de la vivienda habitual que refuerza las medidas que se han venido tomando a este respecto en el Impuesto de Donaciones.

En lo que se refiere a la deducción por alquiler de vivienda habitual en este mismo impuesto consideramos que el fundamento último que justifica de

la implantación de una deducción de esta naturaleza se encuentra clarísimamente en la falta de respuesta que hasta fecha reciente, el legislador estatal había dado a esta materia. Ello venía motivando que la mayoría de las Comunidades Autónomas, con excepción de Aragón, Castilla La Mancha, la Rioja y Murcia- se hayan inclinado por potenciar el mercado de alquiler con un beneficio fiscal de naturaleza autonómica como parte de las medidas de fomento del derecho de acceso a la vivienda.

El mayor problema que suscita esta deducción, como ya vimos, es, como el resto, que acaban suponiendo un tratamiento fiscal dispar entre los contribuyentes dependiendo del lugar en el que residan, lo que, por otro lado, está plenamente justificado conforme a la autonomía que se reconoce a estos Entes territoriales.

No obstante, la relativamente reciente aplicación de la deducción estatal parece demandar, si no el replanteamiento si la reflexión sobre la necesidad de algunos ajustes en el diseño de algunas de las deducciones autonómicas.

Respecto a las mismas, debemos destacar la disparidad de regulaciones existentes que afecta no solo al tipo de colectivos que tienen derecho a aplicarlas- y que pueden ser desde todos los contribuyentes que no sobrepasen una determinada base- por ejemplo, en el caso de Asturias o Canarias - únicamente a sujetos que cumplan con determinadas circunstancias y que son, fundamentalmente, que se trate de menores de determinada edad- y que como en el caso de la deducción por inversión en vivienda no es uniforme y que oscila desde los 32 a los 36 años- de discapacitados- y no siempre a todos, como es el caso de Baleares que solo la aplica a los discapacitados con grado de minusvalía igual o superior al 65%- o de familias numerosas, como es el caso de Baleares o Extremadura. Curiosamente Cataluña que contempla a muchos otros colectivos, no aplica este beneficio a las familias numerosas ni mucho menos a las unidades familiares de al menos un hijo, colectivo, que sin

embargo, pueden aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual en esta Comunidad Autónoma.

A estos supuestos mas comunes se unen aquellas deducciones que favorecen particularmente a los mayores de 65 años como en el caso de Cantabria, o aquellas otras que optan por exigirles a mayores la condición de viudos, caso de Cataluña. En esta última Comunidad Autónoma existe la sensibilidad hacia el colectivo de los desempleados a los que se les exige haber estado en paro durante el ejercicio durante 183 días o mas.

Otro foco de disparidad lo encontramos en la exigencia o no de determinados requisitos temporales que deben cumplir los contratos de arrendamiento que se refieren tanto al tiempo mínimo de duración del contrato como en el caso de Valencia que exige un año, como a la fecha de comienzo del contrato que se fija en los casos de Baleares (anterior a 23 de abril de 1998), Valencia (anterior al 23 de abril de 1998), o Galicia (anterior al 1 de enero de 2003).

Tampoco existe uniformidad en la cuantía de la deducción que oscila entre el 10- que es el supuesto mas común) el 15- caso de Andalucía o Castilla y León- o incluso el 20 o 25% de la cuantía satisfecha en el periodo impositivo por el arrendamiento de la vivienda habitual- casos de Madrid y Valencia respectivamente; este porcentaje que hay que analizarlo conjuntamente con límite cuantitativo que se establece como alternativa en todos los casos y que oscila entre los 300€ que fijan la mayoría de las Comunidades Autónomas y los 840€ que llega a fijar la Comunidad de Madrid.

Otra circunstancia que se ha tenido en cuenta para por algunas Comunidades Autónomas para incrementar el beneficio aplicable, es que la vivienda se sitúe en Municipios de poca población como ocurre en Castilla y León y Cantabria Comunidades Autónomas que, como ya hemos visto en el caso de otras deducciones ya analizadas, son proclives a utilizar medidas de esta naturaleza.

Tampoco debemos olvidar la reciente deducción aplicada por Valencia que, además resulta compatible con la deducción por alquiler y que se aplica al arrendamiento de vivienda debido a actividades en distinto municipio siempre que se cumplan determinados requisitos como son el límite de la base imponible del sujeto y que la vivienda arrendada, esté radicada en la Comunidad Valenciana y que diste más de 100 kilómetros de aquella en la que el contribuyente residía inmediatamente antes del arrendamiento.

El último foco de disparidad lo generan los límites de renta que si bien se exigen en todos los casos no son uniformes ni entre ellos ni tampoco con la regulación estatal.

A este respecto, no habría que descartar que alguna Comunidad Autónoma determine la incompatibilidad de la deducción autonómica con la actual estatal ya que, aunque de momento no hemos encontrado nada al respecto, y es cierto que en las deducciones autonómicas resulta normalmente necesario que los sujetos cumplan una serie de requisitos que no exige la deducción estatal- ser menores de determinada edad, mayores de 65, tener la condición de familia numerosa, viudedad, etc.,- si es cierto que determinadas Comunidades Autónomas como Cataluña o Madrid ya se habían pronunciado en su momento sobre la incompatibilidad de la deducción autonómica con la compensación derivada de la deducción estatal que reguló la Ley de Renta de 1998, y la compensación que permaneció en la normativa posterior consecuencia de ello.

Si bien, como ya expusimos en lugar oportuno, no tiene que ser necesariamente así, y de nuevo hay que contar con la autonomía que asiste a estos Entes territoriales en sus decisiones, se impone la correspondiente reflexión en las instancias autonómicas ante el nuevo panorama consistente en la aprobación de la deducción por arrendamiento de vivienda habitual en el impuesto estatal en cuanto que desaparece uno de los fundamentos básicos al establecimiento de esta deducción que es, sin duda, que cuando se implantó

por las Comunidades Autónomas no existía una deducción de este tipo en el Impuesto estatal.

Por su parte, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones es un impuesto que se encuentra totalmente cedido a las Comunidades Autónomas lo que se ha aprovechado por las mismas para establecer importantes beneficios fiscales que o bien mejoran la reducción general existente en el impuesto estatal o, en muchos casos, establecen una bonificación en la cuota del **99,99%** para los contribuyentes mas allegados al causante o afectados de discapacidad distintas reducciones que llegan a resultados parecidos.

Ello ha dado lugar a una gran disparidad en el tratamiento de los ciudadanos en este impuesto como consecuencia de su lugar de residencia lo cuál ha sido objeto de crítica, por la doctrina, a la que nos sumamos ya que, pese a que la capacidad normativa que tienen a la Comunidades Autónomas, como ya hemos dicho, puede justificar la existencia de tratamientos dispares, el nivel de desigualdad al que se ha llegado en este Impuesto ha provocado una excesiva ruptura que pone en peligro la necesidad de asegurar la igualdad jurídica de posiciones de aquellos ciudadanos que parten de una capacidad económica similar en una materia profundamente sensible como lo es la fiscalidad que afecta al derecho sucesorio. Consideramos, sin ningún género de dudas, de que al menos debería ser objeto de una profunda reflexión.

Advertido lo anterior, y centrándonos ya en el tratamiento fiscal de la vivienda habitual en el Impuesto por parte de las Comunidades Autónomas conforme a las posibilidades de regulación que les ofrece su competencia normativa, en lo que se refiere a las reducciones- respecto a las que pueden mantener la estatal, mejorarla o establecer propias ateniéndose a sus circunstancias sociales y económicas- debemos evidenciar la tendencia cada vez mas extendida a mejorar la reducción existente en el impuesto estatal, bien, mediante el aumento de su porcentaje- desde el 95% hasta el 100%, bien mediante una escala de porcentajes sujeta al valor del inmueble (caso de Asturias o Galicia) lo que sin duda acentúa una mayor progresividad en la

aplicación del impuesto, bien llegando hasta el porcentaje máximo del 99,99% o 100% sin límite de valor de la vivienda caso, por ejemplo, de Andalucía, Baleares, Castilla y León o Valencia.

Es importante resaltar que otra de las mejoras introducidas por la mayoría de las Comunidades Autónomas respecto de la reducción estatal es ampliar el número de sujetos a los que resulta aplicable la misma lo que se consigue mediante las correspondientes equiparaciones de las uniones de hecho a los cónyuges, de las personas objeto de un acogimiento familiar permanente o preadoptivo a los adoptados y de las personas que realicen un acogimiento familiar permanente o preadoptivo a los adoptantes.

Otra de las mejoras posibles, que también se ha utilizado consiste en eliminar o suavizar algunos de los requisitos exigibles en la reducción estatal entre los que destaca, fundamentalmente el aumento del límite estatal del valor de la vivienda que en casos como Baleares se incrementa hasta **180.000€**. También es importante en lo que beneficia al contribuyente en muchas de ellas también es importante en lo que beneficia al contribuyente en muchas de ellas se ha procedido a reducir el requisito de permanencia exigible en el ámbito estatal de diez a cinco años, plazo mucho mas razonable si se tiene en cuenta la penalización que lleva aparejada su incumplimiento y que obliga a tributar lo que se dejó de ingresar.

Además de estas mejoras de la reducción estatal, muchas Comunidades Autónomas han optado por establecer reducciones propias que, como ya hemos señalado han de obedecer a circunstancias sociales o económicas propias de cada Comunidad Autónoma. Así por ejemplo, en muchas de ellas se mejora el tratamiento de los discapacitados, llegando en algunos casos como Aragón o Cantabria a aplicarse una reducción del 100% con ciertos requisitos, o a los menores de edad que en el caso de Canarias se benefician de una reducción del 99%.

También se aplican reducciones motivadas por sucesivas transmisiones de un bien en un determinado plazo- supuesto de Cantabria que aplica una reducción del 95%- y se favorecen las transmisiones de bienes pertenecientes al patrimonio histórico o cultural- por ejemplo en Baleares, Canarias o Castilla La Mancha o Cataluña, o simplemente, como en Andalucía, las hay que mejoran los tratamientos de los Grupos I y II con determinados requisitos con el fin de que este tratamiento fiscal favorable mejore sus condiciones generales de acceso a la vivienda.

Otra de las alternativas que utilizan las Comunidades Autónomas para conseguir la misma finalidad es establecer deducciones o bonificaciones que suelen afectar a los mismos colectivos mencionados y en particular a los Grupos de parentesco I y II y a los discapacitados.

Por último, también encontramos casos puntuales que, como Extremadura, favorece la transmisión *mortis causa* de viviendas protegidas con una reducción del 100%.

En lo que se refiere a las adquisiciones *inter vivos*, cada vez está mas extendida entre las Comunidades Autónomas la práctica de tratamientos fiscales favorables, ciertamente dispares, y que van desde la utilización bonificaciones en la cuota del 99% a las adquisiciones lucrativas que se formalicen en documento público siempre que el adquirente sea descendiente o adoptado, cónyuge, ascendiente o adoptante del donante, como ocurre en Castilla y León, Madrid o Valencia, a la utilización de distintas reducciones propias que, como en el caso precedente han de responder a las circunstancias sociales o económicas de la Comunidad Autónoma que las implanta.

En esta línea cabe mencionar la reducción aplicable por bastantes de los Entes territoriales y que afecta a las cantidades en metálico donadas a los descendientes para la adquisición de la vivienda habitual, en la mayoría de los casos, que no sobrepasen una determinada edad o bien, se trate de

discapacitados. Llama la atención el caso gallego que aplica la reducción a las víctimas de violencia de género.

Así, para dar una mera idea de las diferencias en el tratamiento de esta cuestión el beneficio fiscal aplicable en cada caso puede variar desde una deducción del 57% en Baleares, del 85% en Canarias- y hasta el 100 en algunos casos- o del 99% en Andalucía o Murcia o, incluso del 100 por cien en Aragón o La Rioja, debiéndose cumplir en todos los casos determinados requisitos y límites sobre los que tampoco existe uniformidad. La Región de Murcia aplica el 99% de reducción si el inmueble no supera los **150.000€** y si el donatario pertenece a los Grupos de parentesco I y II, y un 7% fijo por la cuantía que supere dicho valor.

Esto se demuestra, por ejemplo, en que tanto Baleares como Castilla y León y La Rioja reconocen que el donatario debe ser menor de 36 años, mientras que Andalucía o Galicia exigen ser menor de 35, igual que Aragón o Asturias, o con un nivel de discapacidad igual o mayor del 33%, que Aragón o Asturias elevan a más del 65%.

Por su parte, La Rioja exige expresamente que el inmueble radique en la Comunidad Autónoma, fijando ésta misma Comunidad y Canarias, entre otras, en cinco años el período mínimo de permanencia de la vivienda en el patrimonio del donatario, tiempo que en el caso de Baleares se reduce a tres años. Alguna otra Comunidad como Asturias, exige que se adquiriera con la cuantía donada una vivienda VPO.

Asimismo, también se observan grandes diferencias en el nivel de renta máximo aplicable aunque la mayoría de las Comunidades Autónomas entre otras coinciden sin embargo en que el inmueble debe constituir la primera residencia habitual del donatario y en establecer un determinado plazo para proceder a la compra de la vivienda que suele ser de seis meses.

Recientemente se ha ampliado esta reducción aplicándose la misma por alguna Comunidad Autónoma, como Cantabria, no solo a las cantidades que se apliquen a la compra de la vivienda, sino también al terreno en el que se sitúe la misma. Lo mismo ocurre en el caso de la Región de Murcia aplicable a los solares.

Por otro lado, también encontramos reducciones que afectan no cuantías en metálico sino a la donación de la vivienda propiamente dicha a los hijos o descendientes menores o discapacitados que en el caso de Baleares consiste en el 57%, siempre que, entre otras, se cumpla que el valor real del inmueble no supere los **180.000€** y su superficie los 120 m². Por su parte, en Cantabria se establece una bonificación autonómica del 99, 95 o 90% de la cuota tributaria en la donación de la primera vivienda que vaya a constituir la residencia habitual del donatario, en función del valor real total de la vivienda donada que no debe superar los **200.000€** y en La Rioja, se aplica un porcentaje variable que oscila entre el 10 y el 100 dependiendo del valor de la vivienda donada.

La Región de Murcia aplica el 99% de reducción si el inmueble no supera los 150.000 € y si el donatario pertenece a los Grupos de parentesco I y II.

Asimismo, y en la misma línea que ocurría con las cantidades en metálico, se amplía este beneficio a la donación de cantidades en metálico para adquirir terrenos para construir una vivienda que vaya a constituir la primera residencia habitual del donatario, caso de Cantabria.

Tampoco faltan las reducciones autonómicas que favorecen las donaciones de bienes inmuebles pertenecientes al patrimonio histórico, como la existente en Baleares que llega al 99% cumpliendo determinados requisitos, o del 95% en Cantabria, sujeta también al cumplimiento de determinados requisitos pro el donante y a un período de permanencia en el patrimonio del donatario de diez años.

Para terminar, no podemos olvidar que algunas Comunidades Autónomas, como Castilla y León, han establecido reducciones que afectan a la donación realizada al patrimonio protegido de las personas con discapacidad como una medida de protección clarísima a este colectivo.

Hasta aquí, no hace falta insistir en lo que resulta evidente que es que la existencia de beneficios fiscales diversos a lo que se añade la profunda disparidad de los requisitos exigibles en cada caso, en la práctica, producen una ruptura evidente que pone en peligro la necesidad de asegurar la igualdad jurídica de posiciones de ciudadanos con una capacidad económica similar que residen en distintas partes del territorio lo que, como ya hemos dicho, si bien podría justificarse constitucionalmente, demanda, al menos, la oportuna reflexión al afectar a un tema tan sensible como lo es el derecho sucesorio en el que resulta legítimo por parte de los ciudadanos esperar que el Estado vele porque exista la mayor uniformidad posible.

Por lo que se refiere al último de los grandes impuestos cedidos a las Comunidades Autónomas que tiene absoluta incidencia sobre todo en el régimen fiscal de la vivienda en propiedad, el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las Comunidades Autónomas han utilizado la capacidad normativa de la que disponen en este impuesto bien para establecer su propio tipo impositivo bien para aprobar distintos beneficios fiscales que bajo la forma de tipos de gravamen reducidos, deducciones o bonificaciones de la cuota tributaria vienen persiguiendo el fin último de facilitar el acceso a la vivienda de los ciudadanos y, en particular, a ciertos colectivos que por sus circunstancias personales- menores de determinada edad, discapacitados, familias numerosas- pueden tener mayores problemas para hacer efectivo el derecho de acceso a una vivienda digna.

Así y en relación con las transmisiones patrimoniales de inmuebles y, en concreto, las que afectan a las viviendas de segunda mano que es sobre las que tiene incidencia este hecho imponible del impuesto, las Comunidades Autónomas han procedido a incrementar el tipo general aplicable a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas de un 6% a un 7%. Esta

medida que se ha aplicado con carácter general, supone la equiparación del tipo aplicable a la vivienda nueva y a la usada, lo cuál resulta del todo punto lógico en cuanto que, mientras no haya razones que justifiquen lo contrario- y si pensamos en la crisis inmobiliaria, curiosamente, tenderían a favorecer mas el tratamiento de la vivienda nueva- ambas realidades demandan un tratamiento fiscal equivalente.

Ello nos hace pensar, como ya expusimos mas detrás, que ante la subida prevista del IVA, para no generar agravios comparativos entre la carga fiscal aplicable a la transmisión de la vivienda nueva- que a partir de julio de 2010 pasará a ser como norma habitual del 8%- y a la vivienda usada, lo lógico es que las Comunidades Autónomas se planteen idéntica subida del tipo de gravamen aplicable a este impuesto. De hecho, algunas Comunidades Autónomas como Cantabria han aprobado medidas de este tipo en cuanto que prevén la aplicación del tipo incrementado del 8% a las transmisiones de inmuebles que superen un determinado valor lo que, sin lugar a dudas, allana el camino para derivar por los derroteros expuestos.

Con independencia de que las subidas de impuestos no encajan con facilidad a los contribuyentes, en este caso las Comunidades Autónomas tienen mas fácil la justificación de una medida de este tipo en cuanto que el posible incremento del tipo de gravamen del impuesto estaría motivado por la decisión del Estado de subir el tipo aplicable a la vivienda nueva, que sin la correspondiente medida correctora, generaría diferencias en las transmisiones.

Además de ello, las distintas Comunidades Autónomas han procedido también a aprobar distintos beneficios fiscales que, en algunos casos, se relacionan con el propio contribuyente, su calidad de menor, de familia numerosa, etc, o incluso, con el objeto transmitido que nos interesa, la vivienda y, en particular, la vivienda habitual. Como ocurría con el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, existe mucha disparidad tanto en lo que se refiere al tipo de beneficio aprobado por cada Comunidad Autónoma, como los requisitos

que se exigen en cada caso, por lo que trataremos de dar una visión global de cómo están las cosas en la actualidad.

No obstante, la naturaleza de este impuesto provoca, a nuestro juicio, bastantes menos problemas que el ISD, a la hora de justificar las diferencias existentes entre los Entes territoriales y no solo por la uniformidad que afecta al tipo de gravamen general- con la salvedad de Canarias que rebaja medio punto motivado, seguramente, en razones de insularidad- sino porque los beneficios fiscales que han ido aprobando, obedecen, clarísimamente a razones objetivas capaces de justificar, a todas luces, en el ejercicio de su autonomía, la conveniencia de establecer un trato distinto y mas ventajoso a determinados colectivos o a determinados hechos imponibles del impuesto.

Así las cosas, y en lo que se refiere al tratamiento de la vivienda en régimen de propiedad en el hecho imponible del Transmisiones Patrimoniales Onerosas, las Comunidades Autónomas, en general, han aprobado distintos beneficios fiscales que o bien favorecen a determinados colectivos cuando cumplen con determinados requisitos entre los que destaca fundamentalmente un determinado nivel de renta o bien, favorecen las viviendas con algún tipo de protección pública.

En lo que respecta al primer tipo de beneficios que afectan a los menores de determinada edad- que, como ya vimos en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, no es uniforme y oscila entre los 30 años de Cantabria y los 36 años máximo de Baleares- a los discapacitados y a las familias numerosas, en cuanto que, todos ellos tienen, por distintas razones, mayores dificultades en el acceso a la vivienda.

Sorprende, no obstante, la falta de sensibilidad hacia otros colectivos como los inmigrantes, los parados, las víctimas de violencia de género, las unidades monoparentales..., que si se han tenido en cuenta a los efectos de establecer beneficios fiscales en otros impuestos; entendemos que las circunstancias que motivan el tratamiento fiscal favorable también se dan en

estos casos por lo que se no resulta descabellado pensar en la posible futura extensión de dichos beneficios fiscales a estos grupos mas puntuales.

En cuanto a la fórmula mas utilizada por parte de los Entes territoriales para conseguir este tratamiento fiscal favorable destaca el uso de tipos reducidos que oscilan entre el 2,5% de Aragón al 4 o 5% utilizado en la mayoría de los supuestos. No obstante, puntualmente se opta por utilizar bonificaciones que favorezcan a estos colectivos, como es el caso de Extremadura.

Además no todos los Entes territoriales parten de un mismo criterio en cuanto a la determinación de qué grupos hay que favorecer especialmente y que aunque normalmente optan por favorecer a los tres indistintamente, caso de Baleares, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Cataluña o Galicia, también hay supuestos en los que solo se favorece a dos de estos colectivos, como ocurre con Andalucía que no tiene en cuenta a las familias numerosas, Murcia que obvia a los discapacitados, o Valencia que no tiene en cuenta a menores de determinada edad. También hay casos en los que solo se favorece a uno de estos colectivos, como Aragón o Madrid, particularmente preocupadas por las Familias numerosas. Tampoco faltan casos de Comunidades autónomas que no han establecido beneficios fiscales ligados a estas particulares circunstancias personales, como es el caso de Asturias.

Por último, y en cuanto a los requisitos que deben cumplir estos colectivos tampoco hay uniformidad y aunque se suele exigir por todas ellas que la vivienda que se adquiere vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente, hay disparidad en los distintos los niveles de renta exigidos, la superficie de los inmuebles....etc.

A este respecto, nos gustaría mencionar expresamente un problema que hemos detectado referido al beneficio aplicable a las familias numerosas, ya que algunas Comunidades Autónomas vienen exigiendo que la vivienda que se adquiera tenga un 10% de superficie útil mas que la anterior.

Esta exigencia puede dar problemas de constitucionalidad y llegar a enervar la finalidad pretendida con el beneficio en cuanto que si bien es lógico pensar que una de las necesidades que se plantean a las familias numerosas frente al resto de las unidades familiares es una mayor superficie habitable suponiéndoles una mayor carga familiar que es lo que el legislador se compromete a aliviar, la exigencia obligatoria de este mayor tamaño en la nueva vivienda es susceptible de producir situaciones no deseables impidiendo la aplicación del beneficio fiscal a familias numerosas con problemas económicos que tengan que adquirir una vivienda mas pequeña por razones de cargas familiares soportadas y renta disponible, y que desde luego no por ello dejan de ser candidatos idóneos a la aplicación del tipo reducido.

De hecho, otras Comunidades Autónomas como Castilla y León han valorado esta crítica para hacer desaparecer este requisito y creemos que el resto de las Comunidades Autónomas habrían de derivar por los mismos derroteros.

El otro camino seguido por los beneficios fiscales autonómicos, fundamentalmente en forma de tipo reducido, tiene en cuenta las características de la vivienda que se adquiere favoreciendo, dentro de toda lógica, a las viviendas de protección oficial, vía por la que han optado, prácticamente todas las Comunidades Autónomas, con poquísimas salvedades como es el caso de Madrid.

Asimismo, ante la situación de crisis económica, cada vez preocupa mas la aplicación de un régimen beneficioso a la cesión total o parcial a un tercero de los derechos sobre una vivienda de protección oficial en construcción antes de la calificación definitiva, hecho imponible al que Aragón aplica una bonificación del 100%, susceptible de expandirse a otras Comunidades Autónomas.

En lo que se refiere al tratamiento de otro tipo de viviendas destaca la implantación por la mayoría de las Comunidades Autónomas de tipos reducidos

que se aplican tanto a las transmisiones de inmuebles que cumplen, entre otros el requisito de estar exento del IVA, y a la segunda o ulterior transmisión de una vivienda a profesionales inmobiliarios, cumpliendo determinados requisitos.

También pueden encontrarse beneficios mas puntuales como el que aplican Cantabria o Castilla La Mancha a las opciones de compra que realizan los menores de 36 años, beneficio que, por otro lado, y a la vista de que supone uno de los mecanismos que se están utilizando para ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda, debería ser objeto de extensión a otros Entes territoriales.

Para terminar con el hecho imponible de transmisiones patrimoniales ahora, en lo que afecta al arrendamiento de la vivienda habitual, debemos señalar que, aunque incipiente, se observa una tímida tendencia a aprobar medidas fiscales favorecedoras que en el caso de Aragón y Cantabria han tomado forma de bonificación de la cuota tributaria del impuesto y que afecta a los arrendamientos de inmuebles destinados a vivienda del sujeto pasivo, siempre que la renta anual satisfecha no sea superior a una determinada cuantía; bastante distinto es el caso de Valencia que vincula el beneficio fiscal aplicable a la celebración de la XXXIII Edición de la Copa del América.

En relación con la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, las Comunidades Autónomas han aprovechado su capacidad normativa para modificar el tipo de gravamen aplicable a los documentos notariales. Dicha modificación afecta en primer término al tipo general aplicable, que se incrementa desde el 0,5% que contempla la normativa estatal al 1%, con la salvedad de Canarias que utiliza un tipo menor del 0,75% justificado por sus especiales condiciones derivadas de la insularidad.

Asimismo, estos Entes territoriales han procedido también a establecer determinados beneficios fiscales en forma de tipos reducidos o de bonificaciones que afectan clarísimamente al régimen fiscal aplicable a la vivienda en régimen de propiedad y que suponen un tratamiento fiscal

favorable a las escrituras que documentan tanto las adquisiciones de vivienda habitual como aquellas otras que instrumentan los créditos hipotecarios que en la mayoría de las ocasiones son necesarios para proceder a su compra.

Como en el caso del anterior hecho imponible, pretenden bien beneficiar a determinados colectivos o bien favorecer la transmisión de viviendas protegidas e incluso de viviendas nuevas, como mecanismos de incentivo a la adquisición de este tipo de inmuebles.

En este sentido, y en el marco de la promoción de una política social de vivienda con las herramientas de las que disponen los Entes territoriales, abunda la utilización de tipos reducidos que oscilan entre el 0,1% que se aplica en Murcia pasando por el 0,3% de Andalucía o el 0,5% de La Rioja, que se aplican en los supuestos de documentos notariales que instrumenten la adquisición de viviendas que se destinen a vivienda habitual y a la constitución de préstamos hipotecarios con igual destino efectuados por contribuyentes menores de determinada edad, que sean discapacitados, o miembros de familias numerosas, sujetos en todo caso a requisitos y límites en los que existe la misma disparidad que ya observamos en el otro hecho imponible del impuesto.

Incluso no faltan Comunidades Autónomas, como Andalucía, que han establecido bonificaciones temporales aplicables a estos colectivos con determinados límites de renta, si bien, y en la medida que se configuran como instrumentos de dinamización de la actividad económica de sectores como el inmobiliario, en franca recesión, se exige que se trate de viviendas nuevas.

En esta misma línea, Galicia ha aprobado una bonificación que afecta a las escrituras públicas para formalizar la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios, eso sí, que deben además destinarse al alquiler, animando con ello a expandir este complicado mercado, ampliando con ello las viviendas disponibles para los ciudadanos.

Asimismo, el otro gran bloque de beneficios fiscales que han establecido casi todas las Comunidades Autónomas, que se configura también con la aplicación de un tipo reducido que oscila desde el 0,1% que aplican Cataluña hasta el 0,5% de Baleares, afecta a la adquisición de viviendas y a la constitución de los correspondientes préstamos hipotecarios para la adquisición de las mismas que tengan la consideración de protegidas.

Abundando en la misma dirección y con la finalidad de facilitar el acceso a la vivienda en una época de crisis económica, algunas Comunidades Autónomas, como Andalucía, han establecido mayores beneficios para este tipo de viviendas, aplicando bonificaciones de hasta el 100% a la adquisición de este tipo de viviendas lo que en la practica supone que este tipo de operaciones no resulten incididas por el Impuesto.

Lo mismo cabe decir de bonificaciones del 100% que se han venido aprobando, por ejemplo en Aragón, Castilla y León o Madrid, que afectan a las posibles modificaciones de las condiciones de los créditos hipotecarios, medida que, como es evidente, pretende ofrecer facilidades a los contribuyentes en la búsqueda del mejor sistema de financiación para la adquisición de su vivienda.

También encontramos tipos reducidos que se aplican a situaciones mas puntuales, como en el caso de La Rioja, aplicable a las actuaciones protegidas de rehabilitación, o en el caso de Cantabria, o Castilla y León que establecen tipos reducidos del 0,3 y del 0,01% respectivamente, si las viviendas se adquieren en determinados Municipios, como una medida de ayuda en la lucha contra la despoblación.

Por último, conviene señalar que es prácticamente generalizada la utilización de un tipo incrementado en relación con las operaciones inmobiliarias en las que el vendedor de una edificación renuncia a la exención del IVA prevista para las segundas y ulteriores entregas de este tipo de bien (artículos 20.Uno.22º y 20.Dos de la Ley del IVA), con la clara intención de desincentivar al contribuyente a la aplicación de la renuncia a la exención por el

IVA, en cuanto que a las Comunidades Autónomas les interesa mucho mas que el contribuyente se aplique la exención y tribute por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales cuya recaudación les corresponde por entero.

V. Reflexiones acerca del sistema tributario local.

Finalmente, en el ámbito local el tratamiento fiscal de la vivienda, y en particular de la vivienda en propiedad, adquiere una singular relevancia derivada del hecho de que la mayor parte de la financiación de la que disponen los Entes locales se asocia, precisamente, a los tributos que tienen especial incidencia en la tenencia de una vivienda.

En definitiva, y como señalamos en lugar oportuno, en la esfera local se observa un elevado grado de presión fiscal que afecta, fundamentalmente, a los propietarios de viviendas en cuanto que la mayoría de los impuestos locales, y en particular los de mayor nivel recaudatorio, afectan a los inmuebles y por ende, a las viviendas.

En este ámbito, no resulta necesario distinguir, como en otros, las medidas que afectan a los dos distintos regímenes de tenencia, propiedad o alquiler, en cuanto que los distintos tributos que tienen incidencia sobre la vivienda afectan clarísimamente al propietario de la misma, incluso en el caso de ciertas tasas que aún incidiendo sobre los ocupantes de las viviendas establecen la figura del sustituto del contribuyente en la persona del propietario.

Así las cosas, del análisis de la imposición local, se desprenden algunas conclusiones en las que merece la pena detenerse en cuanto que, en nuestra opinión, se trata de un ámbito idóneo para establecer ciertas medidas capaces de incentivar el acceso a la vivienda por parte de los ciudadanos entre las que nos gustaría destacar la necesidad de revisar los beneficios aplicables en el IBI, en cuanto que los existentes, que tienen escasa repercusión, podrían ser francamente mejorables, eso si, con el importante handicap que supondría un detrimento en los ingresos locales lo que resulta preocupante mientras no se articulen otras fórmulas de financiación.

Asimismo, también somos partidarios como posible solución a la necesaria desaparición de la imputación de rentas por segundas y posteriores viviendas en el IRPF de ajustar de los valores catastrales aproximándolos cada vez mas al mercado a la hora de tributar en el IBI, así como de abrir la posibilidad de utilizar tipos de gravamen diferenciados a la vivienda habitual, que debe ser objeto de un tratamiento mucho mas beneficioso, y a la segunda y posteriores viviendas. En esta línea, también nos decantamos por un tratamiento singular de las segundas residencias respecto a las viviendas desocupadas, ya que no estamos ante el mismo supuesto y resulta conveniente erradicar el parque de vivienda vacía.

Y es que a este respecto, desde el punto de vista de la fiscalidad, las Entidades locales pueden establecer medidas incentivadoras o desincentivadoras para activar el acceso a una vivienda digna. Consideramos que las primeras, siempre son preferibles en cuanto que no se trata tanto de penalizar comportamientos sino de conseguir que la vivienda se ponga en uso, si bien, en determinadas oportunidades las medidas negativas también pueden ser un revulsivo claro contra determinadas realidades indeseables, como lo es la persistencia de un altísimo parque de viviendas desocupadas frente a una gran demanda de viviendas en alquiler para los sectores mas desfavorecidos.

Así, entre el primer tipo de medidas, de carácter positivo, cabría plantear, por ejemplo, la posible aplicación de bonificaciones en el IBI para aquellos propietarios que decidan poner sus viviendas a disposición de las distintas Entidades públicas que a nivel autonómico o estatal se ocupan del alquiler. En la misma línea, deberían proponerse beneficios fiscales en el impuesto ligados a la rehabilitación y renovación del parque de viviendas existente en cuanto que este tipo de medidas facilitaría la puesta en valor de espacios urbanos y parques residenciales que viven procesos de abandono y que, por sus características, pueden resultar especialmente adecuados para responder a la necesidad de acceso a la vivienda, en propiedad o alquiler, por parte de las rentas mas bajas.

No obstante, y desde el punto de vista fiscal a la vista de las iniciativas que se han puesto en marcha parece haberse optado por el segundo tipo de medidas, de carácter desincentivador, entre las que destaca especialmente la posible aplicación del recargo que afecta a las viviendas desocupadas y que se regula en la Ley Reguladora de las Haciendas Locales si bien, tampoco podemos decir que haya tenido mucho éxito.

Y ello porque la Ley Reguladora de las Haciendas Locales que configura el recargo, realiza una remisión legal al desarrollo reglamentario, que el Estado todavía no ha llevado a cabo, y que, ante las dudas que ha suscitado tal posibilidad, muy pocas Entidades Locales se han atrevido a acometer.

De esta forma y aunque en aras a la uniformidad siempre resulta preferible un desarrollo reglamentario estatal, nos mostramos absolutamente partidarios de la posibilidad de que los Municipios que así lo decidan- dada la naturaleza potestativa del recargo- aprueben la correspondiente Ordenanza fiscal que facilite la aplicación efectiva de este recargo, comenzando por definir qué se entiende por inmueble desocupado permanentemente a los efectos de aplicación del mismo, cuestión trascendente que no ha sido abordada con carácter general en cuanto que las distintas iniciativas normativas al respecto o bien se han paralizado o bien no acaban de ofrecernos un concepto legal general e indiscutible de vivienda desocupada.

En tal tarea, resultarán esenciales algunos parámetros que permiten determinar la ocupación de las viviendas como son el empadronamiento o la existencia o no de determinados consumos, que no obstante, tampoco estarán exentos del uso de determinadas picarescas para eludir el recargo como lo serían empadronamientos ficticios sin cambio real de residencia o consumos mínimos innecesarios por parte del propietario hasta alcanzar los niveles exigibles por la norma para eludir el recargo que, además, supondrían un incremento inútil del gasto de agua o energía eléctrica siempre indeseable.

Asimismo, también se ha optado por derivar hacia el titular del inmueble la comunicación de que la vivienda está desocupada, obligación de dudoso cumplimiento que implicará la necesidad de que las Entidades Locales establezcan los controles convenientes, lo cuál, y dependiendo de sus condiciones puede resultarles muy gravoso y difícilmente gestionable.

Como alternativa sugerimos determinar la desocupación ligada, precisamente a la titularidad del inmueble dado que los Ayuntamientos a través de los datos catastrales y de la aplicación del IBI controlan este dato, sería factible establecer la presunción de que en el supuesto de sujetos que resulten titulares de mas de un bien inmueble urbano en el mismo municipio, a los efectos de aplicación del recargo se encuentran desocupados todos aquellos que no constituyan su domicilio habitual, salvo en el supuesto de que pueda justificar fehacientemente bien que esa vivienda está ocupada por algún miembro de la unidad familiar de su titular o por un descendiente con los requisitos que se establezcan o bien que se encuentran cedidas a un tercero bajo cualquier título. Como señalamos, si a esto se añade la correcta coordinación entre Administraciones facilitaría erradicar ciertos focos de fraude en el IRPF. Sea cual sea la opción que se utilice resulta claro que para hacer efectivo dicho recargo, los Ayuntamientos se verán obligados a elaborar el correspondiente censo de viviendas desocupadas permanentemente

En todo caso, consideramos necesaria la vinculación de la aplicación de este recargo a la necesidad de revisar los beneficios fiscales aplicables en el IBI, impuesto en el que, a nuestro juicio, se impone un tratamiento fiscal mas ventajoso de la vivienda habitual que del resto lo que, además de ser acorde con las previsiones constitucionales de facilitar el acceso y disfrute de una vivienda digna para todos, haría mas fácilmente comprensible para los ciudadanos una fiscalidad mas gravosa del resto de los inmuebles de carácter residencial e incluso la propia aplicación de un recargo cuya clarísima finalidad extrafiscal justificaría, además, que estuviera afectado, precisamente, la más eficiente utilización del parque residencial existente en los Municipios.

Esta solución, además, favorecería a aquellos contribuyentes que tengan menores rentas en cuanto que muchos de ellos al disponer únicamente de una vivienda que destinan a vivienda habitual, solo se verían incididos por el tratamiento fiscal favorable propuesto. No obstante, somos conscientes de que antes de poder aplicación un remedio de este tipo es necesario encontrar fórmulas alternativas de financiación de los Entes Locales que palien la minoración de ingresos que lo que proponemos lleva consigo.

*...he preferido hablar de cosas imposibles
porque de lo posible se sabe demasiado...*

(Silvio Rodríguez.)

*...he preferido hablar de cosas imposibles
porque de lo posible se sabe demasiado...*

(S. R.)

MEDIDAS NORMATIVAS QUE AFECTAN A LA
VIVIENDA APROBADAS POR LAS
COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE RÉGIMEN
COMÚN EN MATERIA DE TRIBUTOS CEDIDOS

CCAA DE ANDALUCÍA		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por la percepción de ayudas para adquisición o rehabilitación de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida.	30 €	
Por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual que tenga la calificación de protegida	2%	L
Por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual por menores de 35 años.	3%	L
Por cantidades invertidas por menores de 35 años en el alquiler de vivienda habitual.	15%	L
ISD		
<i>Reducciones</i>		
Mejora de la reducción de la base imponible por la adquisición "mortis causa" de la vivienda habitual del causante	99,99%	
En adquisiciones mortis causa por adquirentes de los Grupos I y II (o equiparados) con determinados requisitos	Cantidad variable hasta que BL= 0	L
En adquisiciones mortis causa por sujetos pasivos discapacitados cuya base imponible no sea superior a 250.000 euros	Cantidad variable hasta que BL= 0	
Reducción por la donación de dinero a descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual, con requisitos	99%	L

CCAA DE ANDALUCÍA		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias	7%	
Tipo reducido en adquisición de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida.	3.5%	
Tipo reducido en adquisición de vivienda habitual cuyo valor no supere 130.000€ adquirida por menor de 35 años o por discapacitado	3.5%	
Tipo reducido para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios.	2%	
Bonificación.		
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general para los documentos notariales	1%	
Tipo reducido para vivienda habitual que tenga la consideración de protegida	0.3%	
Tipo reducido para vivienda habitual cuyo valor no supere 130.000 € adquirida por menor de 35 años o por discapacitado.	0.3%	
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido.	2%	
Deducción en la cuota en documentos notariales por adquisición de vivienda habitual y constitución de préstamos hipotecarios para ello, siempre que sean beneficiarios de ayudas económicas, menores de 35 años o discapacitados	100%	

(L) Se trata de una medida cuya aplicación efectiva está sujeta a un límite cuantitativo, en base o en cuota.

CCAA DE ARAGÓN		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por adquisición de vivienda habitual por víctimas del terrorismo	3%	L
ISD		
<i>Reducciones</i>		
Adquisiciones "mortis causa" por hijos, cónyuges y nietos (en el caso de premoriencia del progenitor hijo del causante)	100%	L
Adquisiciones "mortis causa" por personas con minusvalía.	100%	
Adquisiciones "mortis causa" de la vivienda habitual.	97% (2.009) 98% (2.010) 99% (2.011)	
Por donaciones de dinero al cónyuge e hijos del donante.	100%	L
ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido para transmisiones de viviendas a empresas inmobiliarias.	2%	
Tipo reducido en los supuestos de no renuncia a la exención del art. 20.2 de LIVA.	2%	
Tipo reducido para adquisiciones de viviendas habituales por familias numerosas.	3%	L
Bonificación cesión de derechos en viviendas en construcción.	100%	
Bonificación en los arrendamientos de vivienda (renta anual <=9000 €).	90%	L

<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo gravamen general aplicable a documentos notariales	1%	
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.	1,5%	
Tipo reducido para escrituras que documenten adquisiciones de viviendas habituales por familias numerosas.	0,3%	L
Tipo reducido para operaciones relacionadas con actuaciones protegidas de rehabilitación.	0,5%	
Bonificación de la cuota en determinadas operaciones de modificación de préstamos hipotecarios.	100%	L

CCAA DE ASTURIAS		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por adquisición o adecuación de vivienda habitual para contribuyente discapacitados	3	L
Por adquisición o adecuación de vivienda habitual para contribuyentes con los que convivan cónyuges, ascendientes o descendientes discapacitados	3	L
Por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de protegida.	112 €	
Por arrendamiento de vivienda habitual	10% ó 15%	L
ISD		
<i>Reducciones</i>		
Mejora de las reducciones de la base imponible mediante la extensión del concepto de familia con las equiparaciones correspondientes que afecta también se entiende para la aplicación de los coeficientes multiplicadores.		
Reducción en adquisiciones de vivienda habitual que constituya la residencia habitual del adquirente	Del 95 al 99% (según valor)	L
<i>Bonificaciones "mortis causa"</i>		
Para sujetos pasivos del Grupo II con BI =< 150.000 euros y para discapacitados (en ambos caso si PP< 402.678,11).	100%	L
ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general para operaciones inmobiliarias	7%	
Tipo reducido para viviendas habituales que sean de Protección Pública	3%	
Tipo reducido en los supuestos de no renuncia a la exención del art. 20.2 de LIVA	2%	
Tipo reducido para segundas o posteriores transmisiones de viviendas a inmobiliarias, destinadas a arrendamiento de vivienda habitual, con requisitos	3%	

<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general para los documentos notariales.	1%	
Tipo reducido para adquisición de viviendas habituales que sean de Protección Pública o préstamos hipotecarios sobre ellas, por beneficiarios de ayudas económicas.	0,3%	
Tipo reducido para segundas o ulteriores transmisiones de viviendas a inmobiliarias, destinadas a arrendamiento de vivienda habitual, con requisitos.	0,3%	
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.	1,5%	
Tipo reducido aplicable a las escrituras notariales en las que se formalice la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios destinados a vivienda en alquiler para vivienda habitual.	0,3%	

CCAA DE BALEARES		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual</i>		
Con carácter general.	4,95%	L
Obras de adecuación de la vivienda habitual por discapacitados.	9,9%	L
<i>Deducciones</i>		
Por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual por jóvenes menores de 36 años.	6,5%	L
Por arrendamiento de vivienda habitual por < 36 años, discapacitados o familias numerosas.	15%	L
Por gastos de adquisición de determinados libros de texto.	100%	L
Por las cuotas satisfechas en concepto de ITP por adquisición de vivienda habitual (con requisitos).	50%	L
Por las cuotas satisfechas en concepto de AJD por adquisición de vivienda habitual (con requisitos).	50%	L
Por las cuotas satisfechas en concepto de ITP y AJD por adquisición de vivienda habitual protegida (con requisitos).	75%	L
ISD		
<i>Reducciones "mortis causa"</i>		
Reducciones por parentesco. Reducción por minusvalía.	Según grupo Entre 48.000 y 300.00 €	
Reducción en adquisiciones de la vivienda habitual del causante siempre que el causahabiente sea cónyuge, ascendientes, descendientes y colaterales mayores de 65 años que hayan convivido con el causante.	100%	L
Reducción para Bienes del Patrimonio histórico o cultural.	95% ó 99%	
Bonificación en adquisiciones por sujetos pasivos Grupo I.	99%	
Deducción en adquisiciones sujetos pasivos Grupos I y II.	1% de la BI	

<i>Reducciones "inter vivos"</i>		
Reducción para Bienes del Patrimonio histórico o cultural.	95% ó 99%	
Reducción en donaciones dinerarias a descendientes menores de 36 años para la adquisición de su primera vivienda habitual.	57%	L
Reducción en donaciones a descendientes, < de 36 años o discapacitados, de inmuebles que constituyan su primera vivienda habitual.	57%	L
Reducción en donaciones que constituyan aportaciones a patrimonios protegidos de titularidad de personas con discapacidad.	99%	
ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general para operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido para viviendas de protección oficial.	1%	
Tipo reducido en los supuestos de no renuncia a la exención del art. 20.2 de LIVA.	3%	
Tipo reducido en los supuestos de adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios.	3%	
Tipo reducido en adquisición de vivienda habitual por menores de 36 años, discapacitados o familias numerosas.	3%	L
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general.	1%	
Tipo reducido para documentos que formalicen la adquisición de vivienda habitual por menores de 36 años, discapacitados o familias numerosas.	0,5%	L
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.	1,5%	
Tipo reducido para documentos que formalicen determinadas operaciones relacionadas con viviendas protegidas.	0,5%	

CCAA DE CANARIAS		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por cantidades destinadas por sus titulares a restauración, rehabilitación o reparación de inmuebles inscritos en el RC de BIC o afectados por la declaración de BIC.	10%	L
Por traslado de residencia de una isla a otra del archipiélago, por motivos de trabajo.	300€	L
Por cantidades donadas a descendientes para la adquisición de su primera vivienda habitual.	1%, 2% ó 3% Del 0,75% al 1,75%	L
Por inversión en vivienda habitual.		L
Por la variación del euribor en los préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual.	Incr. Euribor	L
Por alquiler de vivienda habitual.	15%	L
ISD		
<i>Reducciones "mortis causa"</i>		
Reducciones por parentesco.	Según grupo	
Reducción para discapacitados. Reg. Gral: >= 65 %.	72.000€ 400.000€	L
Reducción en adquisiciones de la vivienda habitual del causante por descendientes menores de edad.	99%	
<i>Reducciones "inter vivos"</i>		
Donaciones a descendientes menores de 35 años de cantidades para la adquisición de primera vivienda habitual.	85%, 90% ó 95%	L
<i>Bonificaciones</i>		
Inter vivos: vivienda habitual transmitida a un descendiente discapacitado >= 65%.	100%	
Inter vivos: sujetos pasivos grupos I y II por adquisiciones formalizadas en documento público, con excepciones.	99,99%	

ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general para operaciones inmobiliarias.	6,5%	
Tipo reducido en adquisición de vivienda habitual por familias numerosas, por menores de 35 años y por discapacitados.	4%	L
Tipo reducido en adquisición de vivienda habitual que tenga la consideración de vivienda protegida.	4%	
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general.	0.75%	
Tipo reducido en escrituras que documenten la adquisición de vivienda habitual o préstamos hipotecarios por discapacitados, por familias numerosas, por menores de 35 años o que sea vivienda de protección oficial	0,40%	L

CCAA DE CANTABRIA		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por adquisición o rehabilitación de segunda vivienda en determinados municipios.	10%	L
Por alquiler de vivienda habitual de menores de 35 años o mayores de 65 (excepto discapacitados de mas 65%).	10%	L
ISD		
<i>Reducciones "mortis causa"</i>		
Reducciones en función del grado de parentesco (con equiparación entre cónyuges y parejas de hecho).	Según grupo	L
Reducción para adquirentes discapacitados.	50.000 ó 200.000€	
Reducción en adquisiciones de la vivienda habitual del causante.	98%	
Reducción en adquisiciones de Bienes del Patrimonio Histórico o Cultural.	98%	
Reducción en los supuestos en los que unos mismos bienes hayan sido objeto de dos o más transmisiones en un periodo máximo de 10 años.	95%	
<i>Reducciones "inter vivos"</i>		
Reducción en adquisiciones de Bienes del Patrimonio Histórico o Cultural.	95%	
ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general para operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido para adquisiciones de viviendas habituales por: familias numerosas, discapacitados, menores de 30 años o cuando se trate de viviendas de Protección Pública.	5%	
Tipo reducido para adquisiciones de viviendas habituales por discapacitados con minusvalía => 65%.	4%	

Tipo reducido en los supuestos de no renuncia a la exención del art. 20.2 de LIVA.	4%	
Tipo de gravamen incrementado a inmuebles o plazas de garaje por el tramo que supere 300.000€	8%	
<i>Bonificaciones</i>		
Bonificación al arrendamiento de vivienda habitual por familias numerosas y discapacitados.	99%	
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general para documentos notariales.	1%	
Tipo de gravamen general para matrices y las copias de escrituras y actas notariales, así como los testimonios.	0,30€/pliego 0,015€/folio	
Tipo reducido para escrituras que docum. adquisiciones de viviendas habituales por: familias numerosas, discapacitados, menores de 30 años o VPP o en municipios con despoblación o de alta dispersión de la población.	0,3%	
Tipo reducido escrituras que documenten adquisiciones de viviendas habituales por discapacitados => 65%.	0,15%	
Tipo impositivo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.	1,5%	

CCAA DE CASTILLA LA MANCHA		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por inversión en vivienda habitual.	1%	L
ISD		
<i>Reducciones</i>		
Adquisiciones por sujetos pasivos del grupo I y II.	95%	
Adquisiciones por discapacitados >= 65%.	95%	
Aportaciones al patrimonio protegido de las personas con discapacidad regulado en la Ley 41/2003.	95%	
Equiparación de los miembros de uniones de hecho a los cónyuges y de las personas objeto de un acogimiento familiar permanente o preadoptivo a los adoptados, a efectos de beneficios fiscales en el Impuesto.		
ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general en operaciones inmobiliarias y en concesiones administrativas sobre inmuebles.	7%	
Tipo de gravamen en adquisiciones de primera vivienda habitual cuyo valor real no exceda de 180.000 euros.	6%	
Tipo de gravamen en la opción de compra en contratos de arrendamiento para vivienda habitual protegida, en jóvenes < 36 años.	6%	
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general para documentos notariales.	1%	
Tipo de gravamen para escrituras y actas que documenten adquisiciones o préstamos hipotecarios sobre la primera vivienda habitual siempre que su valor real no exceda de 180.000 euros.	0,5%	

Tipo de gravamen para escrituras y actas que documenten la opción de compra en contratos de arrendamiento de jóvenes para vivienda habitual calificada de protección pública.	0,5%	
---	-------------	--

CCAA DE CASTILLA Y LEÓN		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por inversión en primera vivienda habitual en núcleos rurales por menores de 36 años.	5%	
Por alquiler de vivienda habitual por menores de 36 años.	15% ó 20%	L
Por cantidades donadas a determinadas instituciones para la rehabilitación o conservación del Patrimonio Histórico Artístico de Castilla y León.	15%	L
Por cantidades invertidas por sus titulares en recuperación del Patrimonio Histórico Artístico y Natural de Castilla y León.	15%	
ISD		
<i>Reducciones "mortis causa"</i>		
Mejora en las reducciones en adquisiciones por sujetos pasivos de los Grupos I y II.	60.000€	L
Adquisiciones por personas con minusvalía.	125.00€ ó 225.00€	L
Equiparación de los miembros de uniones de hecho a los cónyuges a efectos de beneficios fiscales en adquisiciones "mortis causa".		
Adquisiciones de bienes muebles del Patrimonio Histórico Artístico siempre que sean cedidos para su exposición, con determinados requisitos.	99%	
<i>Bonificaciones</i>		
Bonificación en adquisiciones por Grupo I y II.	99%	
<i>Reducciones "inter vivos"</i>		
Donaciones realizadas al patrimonio especialmente protegido de discapacitados.	100%	
Equiparación de los miembros de uniones de hecho a los cónyuges a efectos de beneficios fiscales.	100%	L
Bonificación en adquisiciones por cónyuge, descendiente o adoptado.	99%	

ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general para operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido para adquisiciones de viviendas habituales por: familias numerosas, discapacitados, menores de 36 años (primera) o cuando se trate de vivienda de Protección Pública (primera).	4%	L
Tipo reducido para adquisiciones de primera vivienda habitual en determinados municipios por menores de 36 años	0,01%	L
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general para documentos notariales.	1%	
Tipo reducido para escrituras y actas notariales que documenten adquisiciones de viviendas habituales (así como constitución de préstamos hipotecarios) por: familias numerosas, discapacitados, menores de 36 años (primera) o cuando se trate de viviendas de Protección Pública.	0,3%	
Tipo reducido para escrituras y actas notariales que documenten adquisiciones de primera vivienda habitual en determinados municipios por menores de 36 años.	0,01%	L
Tipo reducido para documentos notariales que formalicen la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición de la primera vivienda habitual por menores de 36 años.	0,01%	L
Tipo incrementado para escrituras y actas notariales que documenten transmisiones inmobiliarias en las que se haya renunciado a la exención en el IVA.	1,5%	
<i>Bonificaciones</i>		
Las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios en vivienda habitual.	100%	
Las primeras copias de escrituras que documenten la alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios en vivienda habitual.	100%	

CCAA DE CATALUÑA		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Tramo autonómico de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual.		
Con carácter general.	3,45%	L
Contribuyentes de 32 o menos años.	6,45%	L
Desempleados, discapacitados y unidades familiares con al menos un hijo.	6,45%	L
Supuestos de obras de adecuación de vivienda para discapacitados.	8,6%	L
Por rehabilitación de la vivienda habitual.	1,5%	L
Compensación fiscal por la deducción por inversión en la vivienda habitual.		
Por alquiler de vivienda habitual de menores de 32, parados, discapacitados, viudos.	10%	L
ISD		
<i>Reducciones "nortis causa"</i>		
Por grado de parentesco.	Ver cuadro	
Para discapacitados.	245.000 ó 570.000€	L
En adquisición de vivienda habitual.	95%	
En adquisición de Bienes del Patrimonio Histórico.	95%	
<i>Reducciones "inter vivos"</i>		
Por la donación a descendientes menores de 33 años de la primera vivienda habitual o de cantidades para su adquisición.	95%	L

ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Con carácter general: modificación del plazo de presentación.	1 mes	
Tipo de gravamen general en operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido para adquisiciones de vivienda habitual por jóvenes =< 32 años.	5%	L
Tipo reducido para adquisiciones de vivienda habitual por familias numerosas.	5%	L
Tipo reducido adquisiciones vivienda habitual por discapacitados.	5%	L
Bonificación en los supuestos de transmisión de viviendas a empresas inmobiliarias.	70%	
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general para los documentos notariales.	1%	
Tipo impositivo reducido para documentos notariales que formalicen la adquisición o la constitución de un préstamo hipotecario sobre viviendas declaradas protegidas.	0,1%	
Tipo impositivo incrementado aplicable a documentos que formalicen transmisiones de inmuebles en los que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.	1,5%	
Tipo reducido para documentos que formalicen constitución o modificación de préstamos hipotecarios a contribuyentes de =< 32 años para adquisición de vivienda habitual.	0,5%	L

CCAA DE EXTREMADURA		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por adquisición de vivienda habitual nueva de protección pública para menores de 35 años y para víctimas del terrorismo.	3%	L
Por donaciones de bienes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño a la Comunidad Autónoma.	10%	L
Por cantidades invertidas por sus titulares en la conservación, reparación, restauración, difusión y exposición de bienes del Patrimonio Histórico y Cultural extremeño	5%	L
Por alquiler de vivienda habitual. De menores de 35 o discapacitados.	10%	L
ISD		
<i>Reducciones "mortis causa"</i>		
Por parentesco para sujetos pasivos del Grupo I. Para discapacitados.	18.000 €+ 6.000€ De 60.000 € a 180.000 €	
Con carácter general: Por adquisición de vivienda habitual del causante.	Del 95 al 100%	
Si es vivienda protección pública situada en Extremadura.	100%	
En el ISD Equiparación de las parejas de hecho a los matrimonios.		
<i>Reducciones "inter vivos"</i>		
Por la donación a descendientes de cantidades destinadas a la adquisición de la primera vivienda habitual.	99%	
Por la donación de vivienda habitual a descendientes.	99%	

ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general para operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido para viviendas de protección oficial con precio máximo legal.	3%	
Tipo reducido para viviendas habituales cuyo valor no supere 122.606,47 €	6%	L
Tipo reducido en los supuestos de no renuncia a la exención del art. 20.2 de LIVA.	3%	
Bonificación para viviendas habituales cuyo valor no supere 122.606,47 € y tributen al 6%, siempre que el sujeto pasivo sea menor 35 años, familia numerosa o discapacitado.	70%	L
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general para los documentos notariales.	1%	
Tipo reducido para documentos notariales de constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo sea una Sociedad de Garantía Recíproca.	0,1%	
Tipo para las actas de finalización de obra (si no se liquidó la obra nueva en construcción o si se liquidó pero hay un mayor valor).	1%	
Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.	2%	
Tipo reducido para escrituras de adquisición de viviendas habituales/préstamos cuyo valor no supere 122.606,47.€	0,4%	L
Tipo reducido para adquisición y financiación de viviendas medias con protección pública.	0,1%	

CCAA DE GALICIA		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por alquiler de vivienda menores de 35.	10%	L
ISD		
<i>Reducciones</i>		
Mejora de las reducciones por parentesco para adquirentes "mortis causa" del Grupo I.	>1.000.000€	L
Mejora de las reducciones por parentesco para adquirentes "mortis causa" del Grupo II.	De 18.000 € a 900.000 €	
Mejora de las reducciones por parentesco para adquirentes "mortis causa" del Grupo III.	8.000 €	
Reducciones por parentesco para adquirentes "mortis causa" del Grupo IV.	0 €	
En adquisición "mortis causa" por discapacitados.	150.000€ (33a 65%) 100 %, ó 300.000 € =>65%	
Por adquisición "mortis causa" de vivienda habitual del causante.	Del 95 al 100%	L
En donaciones dinerarias a descendientes < 35 años o víctimas de violencia de género para adquisición de vivienda habitual.	95%	
<i>Tarifa</i>		
Se aprueban las tarifas para aplicar a la base liquidable en función del grado de parentesco.		
<i>Coefficientes multiplicadores</i>		
Se aprueban coeficientes multiplicadores en función del grado de parentesco y del patrimonio preexistente.		

<i>Deducciones en la cuota</i>		
Para adquisiciones "mortis causa" por sujetos pasivos del grupo I.	99%	
Para adquisiciones "mortis causa" por sujetos pasivos del grupo II.	100%	L
ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general en operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido para adquisición de vivienda habitual por discapacitados (grado >= 65%).	4%	L
Tipo reducido para las familias numerosas y los menores de 36 años.	4%	L
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general para los documentos notariales.	1%	
Tipo reducido para documentos notariales de primera adquisición de vivienda habitual o constitución de préstamos hipotecarios para su financiación.	0,75%	
Tipo reducido aplicable a las escrituras notariales que documenten transmisiones de familias numerosas y menores de 36 años.	0,3%	
Tipo incrementado en escrituras que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido.	2%	
Bonificación en primeras copias escrituras y actas notariales que no gocen de exención.	50%	
Bonificación en primeras copias de escrituras públicas de declaración de obra nueva o división horizontal de edificios destinados a vivienda de alquiler	75%	

CCAA DE LA RIOJA		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual por menores de 36 años.	3% - 5%	
Por adquisición o rehabilitación de segunda vivienda en medio rural.	7%	
<i>Tarifa</i>		
Escala autonómica aplicable a la BL general.		
ISD		
<i>Reducciones "mortis causa"</i>		
En adquisiciones de la vivienda habitual del causante.	95%	L
<i>Deducciones "mortis causa"</i>		
En adquisiciones por sujetos pasivos incluidos en los Grupos I y II del art. 20.2 de la Ley 29/1987	99%	
<i>Deducciones "inter vivos"</i>		
Por donaciones de dinero efectuadas de padres a hijos para la adquisición de la vivienda habitual.	100%	
Por donaciones de padres a hijos menores de 36 años de primera vivienda habitual de valor <=300.506 € con requisitos.	Del 10 al 100% en función del valor	
ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido en los supuestos de no renuncia a la exención del art. 20.2 de LIVA.	2	

<p>Tipo reducido para adquisiciones de viviendas habituales por familias numerosas.</p> <p>Tipo reducido para la adquisición de viviendas habituales de protección oficial.</p> <p>Tipo reducido para la adquisición de viviendas habituales por menores de 36 años o por discapacitados.</p>	<p>3% ó 5%</p> <p>5%</p> <p>5%</p>	
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
<p>Tipo de gravamen general aplicable a documentos notariales.</p> <p>Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.</p> <p>Tipo reducido en adquisiciones de viviendas habituales por familias numerosas, menores de 36 años, discapacitados o por sujetos pasivos cuya base imponible del IRPF, menos el mínimo personal y familiar no sea superior a 3,5 veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples).</p>	<p>1%</p> <p>1,5%</p> <p>0,4% - 0,5%</p>	
<i>Reducción</i>		
<p>Adquisición a promotor de vivienda nueva cuando tenga el carácter de vivienda habitual</p>	<p>0,20%</p>	

CCAA DE MADRID		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Deducciones</i>		
Por el incremento de los costes de la financiación ajena para la inversión en vivienda habitual.	Fórmula específica	
Deducción adicional a la deducción por inversión en vivienda habitual regulada en la normativa estatal.	1%	
Deducción complementaria al tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual	Fórmula específica	
Deducción por alquiler menores de 35 años.	20%	L
<i>Tarifa</i>		
Escala autonómica aplicable a la BL general.		
ISD		
<i>Reducciones</i>		
Por grado de parentesco.	Según grupo	L
Por adquirente discapacitado.	Según grupo	
Por adquisición de la vivienda habitual del causante.	55.000 € ó 153.000 €	
Por adquisición de Bienes del Patrimonio Histórico.	95%	
<i>Bonificaciones</i>		
En adquisiciones "mortis causa" e "inter vivos" por sujetos pasivos Grupo I y II.	99%	
ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general para las operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido adquisición vivienda habitual familia numerosa.	4%	

<p>Tipo impositivo reducido aplicable a la transmisión de inmuebles en la que se adquiriera la propiedad de viviendas ubicadas dentro del Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid que cumplan determinados requisitos.</p> <p>Tipo de gravamen aplicable a la transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario.</p>	<p>4%</p> <p>2%</p>	
Actos Jurídicos Documentados		
<p>Tipo de gravamen general para los documentos notariales.</p> <p>Tipo de gravamen para adquisiciones de viviendas por personas físicas:</p> <ul style="list-style-type: none"> .-Viviendas de Protección Pública. .-Viviendas con valor real <=120.000 € .-Viviendas con valor real <=180.000 y >120.000 €. .-Viviendas con valor real > 180.000. <p>Tipo de gravamen para la constitución de hipoteca en garantía de préstamo para adquisiciones de viviendas cuando prestatario sea persona física:</p> <ul style="list-style-type: none"> .-Viviendas con valor real <=120.000 € .-Viviendas con valor real <=180.000 y >120.000 €. .-Viviendas con valor real > 180.000. <p>Tipo incrementado aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.</p>	<p>1%</p> <p>0,2%</p> <p>0,4%</p> <p>0,5%</p> <p>1%</p> <p>0,4%</p> <p>0,5%</p> <p>1%</p> <p>1,5%</p>	
Bonificaciones		
<p>Primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios.</p>	<p>100%</p>	

<p>Primeras copias de escrituras que documenten la alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios, para la inversión en vivienda habitual.</p>	<p>100%</p>	
<p>Primeras copias de escrituras que las operaciones de subrogación de créditos hipotecarios, siempre que la subrogación no suponga alteración de las condiciones pactadas o que se alteren únicamente las condiciones financieras para inversión en vivienda habitual.</p>	<p>100%</p>	

CCAA DE MURCIA		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Tarifa</i>		
Escala autonómica aplicable a la Base liquidable general.		
<i>Deducciones</i>		
Por adquisición o rehabilitación vivienda habitual =< 35 años 07).	3% ó 5%	L
Por inversión en instalaciones de recursos energéticos renovables en vivienda habitual.	10%	L
Por inversión en dispositivos domésticos de ahorro de agua.	20%	L
ISD		
<i>Reducciones "mortis causa"</i>		
En adquisiciones "intervivos por donación de un inmueble, solar o dinero en efectivo, destinado a vivienda habitual, grupos I y II.	99%	L
<i>Deducciones</i>		
En adquisiciones "mortis causa" por sujetos pasivos incluidos en el Grupo I del art. 20.2 a) de la Ley 29/1987.	99%	
En adquisiciones "mortis causa" por sujetos pasivos incluidos en el Grupo II del art. 20.2 a) de la Ley 29/1987.	99%	L
ITP y AJDF		
<i>Transmisiones Patrimoniales Onerosas</i>		
Tipo de gravamen general para operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido para la adquisición de viviendas habituales de protección oficial.	4%	
Tipo reducido para transmisiones de viviendas a empresas inmobiliarias.	2%	

Tipo reducido en los supuestos de no renuncia a la exención del art. 20.2 de LIVA.	3%	
Tipo reducido para la adquisición de inmuebles por familias numerosas para vivienda habitual.	4%	L
Tipo reducido para la adquisición de inmuebles por jóvenes de 35 o menos años para vivienda habitual.	4%	L
<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo de gravamen general.	1%	
Tipo incrementado escrituras que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención IVA.	2%	
Tipo reducido para documentos notariales que documenten la primera transmisión de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven (y de viviendas libres con determinados requisitos) para adquirentes de edad= \leq 35 años y los que documenten préstamos hipotecarios destinados a su adquisición.	0,1%	
Tipo reducido para documentos notariales que documenten préstamos hipotecarios para la financiación de adquisición de viviendas por jóvenes de edad \leq 35 años.	0,1%	L

CCAA DE VALENCIA		
MEDIDA	IMPORTE	OBSERVACIONES
IRPF		
<i>Tarifa</i>		
Escala autonómica aplicable a la base liquidable general.		
<i>Deducciones</i>		
Tramo autonómico de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual.	Remisión a norma estatal	
Por adquisición de vivienda habitual con financiación ajena.	3,3% ó 1,65%	L
Por adquisición primera vivienda habitual por =< 35 años.	5%	L
Por adquisición de vivienda habitual por discapacitados.	5%	L
Por cantidades destinadas a la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, procedentes de ayudas públicas.	102 €	
Por arrendamiento de vivienda habitual.	15%, 20% ó 25%	L
Por arrendamiento de una vivienda, como consecuencia de la realización de una actividad, por cuenta propia o ajena, en municipio distinto al de residencia anterior	10%	L
Por inversiones para aprovechamiento de fuentes de energía renovables en la vivienda habitual.	5%	L
Por donaciones o conservación de bienes del Patrimonio Cultural Valenciano.	5% ó 10%	L
Por el incremento de los costes de financiación ajena en la inversión en vivienda habitual derivados del alza del tipo de interés.	Fórmula específica	
ISD		
<i>Reducciones "mortis causa"</i>		
Para adquisiciones por personas incluidas en Grupos I y II.	Ver Cuadro I	
Para adquisiciones por personas con minusvalía.	120.000 €/ 240.000€	

Por adquisiciones de Bienes del Patrimonio Histórico Artístico siempre que sean cedidos para su exposición.	25%, 50% ó 95%	
Reducciones "inter vivos"		
Para adquisiciones por ascendientes o descendientes. Para adquisiciones por personas con minusvalía.	Ver Cuadro I 120.000 €/ 240.000€	
Bonificaciones "mortis causa"		
En adquisiciones por personas del Grupo I y II residentes. En adquisiciones por discapacitados físicos o sensoriales (minusvalía => 65%) o psíquicos (minusvalía => 33%).	99% 99%	
Bonificaciones		
En adquisiciones por ascendientes o descendientes. En adquisiciones por ascendientes o descendientes discapacitados físicos o sensoriales (minusvalía => 65%) o psíquicos (minusvalía => 33%).	99% 99%	L
Tarifa y coeficientes multiplicadores		
Aprobación de la escala de gravamen y de los coeficientes multiplicadores.		
ITP y AJDF		
Transmisiones Patrimoniales Onerosas		
Tipo de gravamen general para operaciones inmobiliarias.	7%	
Tipo reducido para la adquisición de viviendas habituales de protección oficial.	4%	
Tipo reducido para la adquisición de viviendas habituales por familias numerosas.	4%	
Tipo reducido para la adquisición de viviendas habituales por discapacitados.	4%	
Bonificación para adquisición o alquiler de vivienda habitual por miembros de determinadas Entidades relacionadas con la celebración de la "XXXIII Edición de la Copa América" y "Vuelta al Mundo a Vela. Alicante 2008".	99,99%	

<i>Actos Jurídicos Documentados</i>		
Tipo gravamen general para documentos notariales.	1%	
Tipo reducido para adquisiciones de vivienda habitual.	0,1%	
Tipo reducido para la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual por una familia numerosa y por discapacitados.	0,1%	
Tipo incrementado para transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.	2%	
Bonificación para adquisición o alquiler de vivienda habitual por miembros de determinadas Entidades relacionadas con la celebración de la "XXXIII Edición de la Copa América " y "Vuelta al Mundo a Vela. Alicante 2008"	99,99%	

BIBLIOGRAFÍA

AAVV: Dossier práctico, Tributación de plusvalías, Ed. Francis Lefebvre, Madrid, 2002.

AAVV: Curso de Derechos fundamentales. Teoría general., Ed. Universidad Carlos III-BOE, Madrid, 1995

AAVV: EL DERECHO DE LA VIVIENDA EN EL SIGLO XXI: SUS RELACIONES CON LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y EL URBANISMO Con un análisis específico de la Ley catalana 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, en su contexto español, europeo e internacional, Marcial Pons, Madrid, Barcelona, Buenos Aires, 2008.

AAVV: Situación Inmobiliaria, Servicio de Estudios Económicos del BBVA, Diciembre 2008.

ABRAMOVICH, V. Y COURTIS, C., Los derechos sociales como derechos exigibles, Ed. Trotta, 2002.

ADAME MARTINEZ, F.; CASTILLO MANZANO, J. I., LÓPEZ VALPUESTA, L.: El Sector Público y la Inversión en vivienda: la deducción por inversión en vivienda habitual en España. IEF, DOC., núm. 17/04.

ALMAGRO MARTIN, C.: “Incentivos fiscales sobre la vivienda en los impuestos sobre la renta y el patrimonio”, Quincena Fiscal, núm. 10, 2008.

ALONSO GONZÁLEZ, L. M.: “El sustituto en las tasas” en AAVV: Tasas y Precios Públicos en el Ordenamiento Tributario Español, IEF, Marcial Pons, Madrid, 1991.

ALVAREZ BARBEITO, P.: “Reflexiones sobre la fiscalidad de la vivienda vacía en España”, Anuario da Facultade de Dereito, AFDUDC, núm. 12, 2008.

ÁLVAREZ MARTÍNEZ, J.: “Los Impuestos sobre el Patrimonio y sobre la Renta de las Personas Físicas, examen de algunas de las modificaciones mas significativas introducidas en dichos impuestos por el Real Decreto Ley 3/2000 y la Ley 6/2000 de 13 de diciembre, por los que se aprueban medidas fiscales urgentes de estímulo al ahorro familiar y a la pequeña y mediana empresa” Carta tributaria, Monografías, núm. 5, 2002.

APARICIO PÉREZ, A. y MONASTERIO ESCUDERO, C.: “ Las deducciones de la cuota en el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Crónica Tributaria, núm. 38, 1981.

APCE-AFI: Estimación de la demanda de vivienda en España (2003-2008). AFI, Madrid, 2003.

AYALA CAÑÓN, L., ONRUBIA FERNÁNDEZ, J., RODADO RUIZ, M. C.: “Imputación a valor de Mercado de los rendimientos de la vivienda en propiedad en el IRPF” P.T., núm. 2/09.

BANACLOCHE PALAO, C.: “La nueva deducción por adquisición de vivienda habitual (I y II); Boletín Fiscal Aranzadi, números 9 y 10, 1999.

BARCELÓ, C.: “Housing Tenure and Labour mobility: a comparison across european countries”, CEMFI Working Paper núm. 0302, January 2003.

BARCIELA, C., y otros: La España de Franco (1939-1975), Economía, Síntesis, Madrid, 2001.

BARRENECHEA ELORRIETA, S.: “Imputación de rentas inmobiliarias” en AAVV: Los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre la Renta de No Residentes (Dir. A. Menéndez Moreno) Ed. Lex Nova, Valladolid, 2008.

BELTRAN DE FELIPE, M.: La intervención administrativa en la vivienda, Lex Nova, Valladolid, 2000.

BELTRÁN DE FELIPE, M.: “Sinsentidos y paradojas de la vivienda”, Congreso Internacional: Municipia Siglo XXI, Ciudadanía y Gobierno Local, noviembre 2004.

BILBAO CASTRO, I.: “Problemas con el recargo del IBI de las viviendas desocupadas”, El Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados, núm. 143, julio 2005.

BORGIA SORROSAL, S.: “Nuevas ayudas y ventajas fiscales destinadas a incentivar el mercado del alquiler. Una solución al mercado de la Vivienda”, Crónica tributaria, núm. 129, 2008.

BUENO MALUENDA, C.: La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ed. La Ley, 2009.

BUENO MIRALLES, B.: El poliedro de la vivienda. Estudio de la vivienda protegida de acuerdo con el Plan estatal 2009-2012, Ed. La Ley, 2009.

CACHORRO RODRIGUEZ, E.: “El nuevo Plan de Vivienda 1998-2001”, Gestión: Revista de Economía, núm. 6, 1998.

CALVO GARCÍA, M., “Paradojas regulativas: las contradicciones del derecho en el estado intervencionista”, en **AÑÓN, M. J., BERGALLI, R., CALVO, M. y CASANOVAS, P.:** Derecho y sociedad, Editorial Tirant Lo Blanch, Valencia, 1998.

CALVO ORTEGA, R.: La Reforma de las Haciendas Locales, Lex Nova, Valladolid, 1991,

CALVO ORTEGA, R.: “Vivienda habitual: aspectos tributarios. Consideraciones críticas”, Nueva Fiscalidad, núm. 1, 2007.

CALVO ORTEGA, R.: “La imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF y el principio de igualdad tributaria”, Nueva Fiscalidad, núm. 5, 2007.

CALVO ORTEGA, R.: Derecho Tributario (parte general), 13ª Ed., Thomson-Civitas, Madrid, 2009.

CARO ROBLES, V.: “La transmisión de la empresa y de la vivienda habitual en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones”, Revista de Estudios Financieros, núm. 223, 2001.

CARRASCO PERERA, Á. y PÉREZ DE CASTRO, N.: Arrendamientos Urbanos. Propiedad horizontal y legislación Complementaria, Editorial Civitas, Biblioteca de Legislación. 1993.

CARRERAS YAÑEZ, J. L.: “ El ajuste del sector de la construcción en los años ochenta”, Papeles de Economía Española, núm. 21, 1984,

CARRIÓN MORILLO, D.: “Aspectos legales de la fiscalidad de la vivienda en el impuesto sobre la renta de las personas físicas”, Revista de la Facultad de Ciencias Sociales y Jurídicas de Elche, Vol. I, núm. 3, enero 2008.

CAZORLA PRIETO, L., y PEÑA ALONSO, J. L.: El impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1999.

CHECA GONZÁLEZ, C.: La supresión del impuesto sobre sucesiones y donaciones. Materiales para la reflexión. Editorial Marcial Pons, Madrid, 1996.

CHECA GONZALEZ, C., MERINO JARA, I.: La reforma de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales en materia tributaria, Thomson-Aranzadi, Pamplona, 2003.

COLOMER FERRÁNDIZ, C.: “Actuaciones para impulsar el mercado de alquiler de viviendas”, Diario La Ley, núm. 6352, 3 de noviembre de 2005.

COMISIÓN PARA LA REFORMA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS: INFORME PARA LA REFORMA DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS de abril de 2002. Madrid, IEF, 2002.

CORDÓN EZQUERRO, T.: “Novedades introducidas en el IRPF, IP e IRNR”, Revista de Estudios Financieros, núm. 215, 2000.

CORDÓN EZQUERRO, T.: “Novedades en el IRPF aprobadas durante 2005 y Anteproyecto de ley de reforma”, Revista de Contabilidad y Tributación, núm. 276, 2006.

COTORRUELO SENDAGORTA, A.: *La política económica de la vivienda en España.* Instituto Sancho de Moncada, C.S.I.C. Madrid. 1960.

CUATRECASAS: Comentarios al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y el Impuesto sobre la Renta de no Residentes, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2000.

DE LA MAZA ARROYO, S.: “La decisión de compra de la vivienda por los consumidores: endeudamiento y fiscalidad”, Estudios sobre consumo, núm. 62, Julio 2002.

DEL CANTO FRESNO, C.: “Localización de residencias secundarias y modelo territorial: el ejemplo de Madrid”, Espacio, Sociedad y Economía en la Comunidad de Madrid. Asociación Madrileña de Ciencia Regional, 1985.

DOMINGUEZ MARTÍNEZ, J. M. y LÓPEZ DEL PASO, R.: “Fiscalidad y coste de uso de la vivienda”, Revista Técnica Tributaria, núm. 80, 2008.

DUCE TELLO, R. M.: “Un modelo de elección de tenencia de vivienda en España”, Moneda y Crédito, núm. 201, 1995.

ESCRIBANO LÓPEZ, F.: “Art. 31. Concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales”, en AAVV: Los nuevos Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre la Renta de no Residentes (Coord. G. Orón Moratal), Mc Graw-Hill, Madrid, 1999.

ESTEBAN PAUL, J. E.: “Incentivos fiscales a la inversión: su efectividad como instrumento de política económica y su efectividad constitucional”, XXXVI SEDF, IEF, Madrid, 1991.

ESTÉVEZ, F.J.: “Tributación de la vivienda protegida en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: especial referencia a su aplicación en Andalucía”, ata, 1-2007, págs. 13-22.

FALCÓN Y TELLA; R.: “El RD Ley 2/2008, de 21 de abril (y III): rehabilitación de edificaciones”, Quincena Fiscal, núm. 12, 2008.

FALCON Y TELLA, R.: “ La insuficiencia de la reforma proyectada en relación con la aplicación del TPO al llamado “pase” de viviendas en construcción: la necesidad de restar las cantidades en que se subroga el cesionario”, Quincena Fiscal, Núm. 21, 2008.

FEMP: Informe de la Comisión para el Estudio y Propuesta de medidas para la reforma de la financiación de las Haciendas Locales, de 3 de julio de 2002.

FERNÁNDEZ CARVAJAL, A.: “Veinticinco años de política de vivienda en España (1976-2001): una visión panorámica”. Tribuna de Economía, julio-agosto 2004.

FERNÁNDEZ ORTE, J.: “Las deducciones autonómicas en el IRPF”, Revista Nueva Fiscalidad, núm. 9, 2006.

GALÁN SANCHEZ, R.: Las ganancias y pérdidas patrimoniales en la Ley 40/1998, de 9 de diciembre del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ed., Marcial Pons, Madrid, 2000.

GARCÍA CALVENTE, Y.: “La interpretación de las causas justificadas que permiten excepcionar el cumplimiento del plazo de tres años de residencia continuada en la vivienda, a los efectos de su consideración como vivienda habitual” Aranzadi, Jurisprudencia Tributaria, núm. 1, 2004.

GALAPERO FLORES, R.: “Fiscalidad de la vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Revista Impuestos, Vol. II, 1999.

GARCÍA DELGADO, J. L. y JIMÉNEZ J.C.: Un siglo de España. La economía, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1999.

GARCIA LÓPEZ, R.: “La regulación del concepto de vivienda desocupada: una cuestión pendiente de resolver”, JORNADA SOBRE EL DERECHO A LA VIVIENDA, EL PAPEL DE LOS PODERES PÚBLICOS COMO GARANTES DEL DERECHO CONSTITUCIONAL Y ESTATUTARIO A ACCEDER A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA. JORNADA ORGANIZADA POR EL DEFENSOR DEL PUEBLO ANDALUZ, EN COLABORACIÓN CON CAJASOL, CELEBRADA EN SEVILLA EL 6 DE NOVIEMBRE DE 2007, Abril, 2008.

GARCÍA MARTÍNEZ, A.: “Los recargos sobre impuestos del Estado como recurso de las Comunidades Autónomas”, Revista Jurídica de la UAM, núm. 2, 2000.

GARCÍA MARTÍNEZ, A.: “La bonificación en el IBI de los inmuebles objeto de la actividad de empresas urbanizadoras, constructoras y promotoras” Tributos locales, núm. 60, 2006.

GARCIA MARTINEZ, A., y JIMENEZ-VALLADOLID DE L'HOTELLERIE-FALLOIS, D. J.: “La fiscalidad especial sobre la vivienda vacía en España y en otros países de la Unión europea”, Contabilidad y tributación (comentarios y casos prácticos), núm. 297, diciembre 2007.

GARCIA MONTALVO, J., et al.: Financiación de la vivienda. Perspectivas del sistema financiero Fundación de las Cajas de Ahorros Confederadas para la Investigación Económica y Social. 2003.

GARCIA MONTALVO, J. “Algunas reflexiones sobre la tributación y las desgravaciones a la vivienda,” (Some thoughts on taxes and tax-breaks on housing expenditure), *Economistas*, March 2005, 191-197).

GARCIA MONTALVO, J, y MAS, M.: La vivienda y el sector de la construcción en España, Caja de ahorros del Mediterráneo, Valencia, 2000.

GARCIA NOVOA, C.: “Tratamiento fiscal de la vivienda y derecho de usufructo”, REDFHP, núm. 230, 1994.

GIL PÉREZ, A., TERRASA MONASTERIO, M., y SÁNCHEZ LÓPEZ, A.: Comentarios al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y al Impuesto sobre la Renta de No Residentes, Ed. Aranzadi, Pamplona, 2000.

GIMÉNO VALLEDOR, L.: “Rentas inmobiliarias y deducciones por adquisición de vivienda habitual” en AAVV. FERNÁNDEZ HERRERO, F, (Dir): Reflexiones en torno al nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ed. Civitas, Madrid, 1999.

GONZÁLEZ BERENGUER, J. L.: Gestión, Financiación y Control del Urbanismo, Instituto de Estudios de la Administración Local, 1979.

GONZÁLEZ GONZÁLEZ, A. I.: “Inversión en vivienda y beneficios fiscales en el IRPF”, Revista Información Fiscal, núm. 77/2006

GREPPI, A.: “Los nuevos y los viejos derechos fundamentales”, Derechos y libertades, núm. 7, 1999.

HERRANZ CASTILLO, R.: “Consideraciones sobre el derecho a la vivienda en la Constitución”, La Ley, núm. 5823, 2003.

HERRERA MOLINA, P.: Capacidad económica y sistema fiscal. Análisis del ordenamiento español a la luz del Derecho alemán, Fundación Oriol Urquijo y Marcial Pons, Madrid, 1998.

HERRERA MOLINA, P (Dir):Tributos Locales y autonómicos, Aranzadi, Pamplona, 2006.

IGLESIAS GONZÁLEZ, F.: Administración Pública y Vivienda, Montecorvo, Madrid, 2000.

IGLESIAS GONZÁLEZ, F.: Régimen Jurídico de la Protección en la Promoción y Adquisición de Viviendas, Aranzadi, Pamplona, 2000.

INFORME AEDAF, “Opiniones de la Asociación de Asesores Fiscales sobre la reforma del IRPF”, Madrid, 254 de febrero de 2002, <http://www.aedaf.es>

Instituto Nacional de Estadística (INE): Censos de población y viviendas 1981, Instituto Nacional de Estadística, 1981, <http://www.ine.es>

Instituto Nacional de Estadística (INE): Censos de población y viviendas 1991, Instituto Nacional de Estadística, 1991. <http://www.ine.es>

Instituto Nacional de Estadística (INE): Censos de población y viviendas 2001, Instituto Nacional de Estadística, 2001, <http://www.ine.es>

Instituto Nacional de Estadística (INE): “Los cambios sociales de los últimos diez años”, Boletín informativo del Instituto Nacional de Estadística, Instituto Nacional de Estadística. 2003, <http://www.ine.es>

INURRIETA BERUETE, A.: “Mercado de vivienda en alquiler en España: mas vivienda social y mas mercado profesional”, Documento de trabajo 113/2007, Fundación alternativas, 2007.

JABALERA RODRIGUEZ, A.: “Tratamiento tributario de los bienes inmuebles en la LRHL” en AAVV: Estudios sobre fiscalidad inmobiliaria y doble imposición interna, Ed. COMARES, Granada, 2000.

JUAREZ MIGUEL, (dir.): “Vivienda”, V Informe sociológico sobre la situación de la vivienda en España. Sociedad para todos en el año 2000. Fundación Foessa (Fomento de Estudios Sociales y de sociología aplicada), volumen II, capítulo 10, 1994.

LAGARES CALVO, M.: “La reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a través del Informe de la Comisión para su estudio”, Cuadernos de Información Económica, núm. 144/145, 1999.

LÓPEZ DIAZ, J.: “La vivienda social en Madrid, 1939-1959”, UNED, Espacio, Tiempo y Forma, Serie VII, Historia del Arte, Tomo 15, 2002.

LÓPEZ DIAZ, A.: “La deducción por adquisición de vivienda habitual en el impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Revista de Estudios Financieros (Civitas), núm. 142, 1995.

LÓPEZ DIAZ, A.: “Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual” en AAVV: Estudios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ed, Lex Nova, Valladolid, 2000.

LÓPEZ ESPADAFOR, C. M.: “La confluencia entre el Impuesto sobre Bienes Impuebles y la imposición estatal sobre el patrimonio” en **SÁNCHEZ GALIANA, J.A (Coord):** Estudios sobre fiscalidad inmobiliaria y doble imposición interna, DODECA, Comares, Granada, 2000.

LÓPEZ ESPADAFOR, C. M.: “La confluencia entre el Impuesto sobre Bienes Impuebles y la imposición estatal sobre la renta” en **SÁNCHEZ GALIANA, J.A (Coord):** Estudios sobre fiscalidad inmobiliaria y doble imposición interna, DODECA, Comares, Granada, 2000.

LÓPEZ ESPADAFOR, C.: “Tratamiento de las cuentas vivienda en materia tributaria” Quincena Fiscal, núm. 20, 2001.

LÓPEZ ESPADAFOR, C.: “La tributación de la segunda vivienda frente a la situación de la vivienda habitual”, Impuestos, Vol. I, 2002.

LÓPEZ ESPADAFOR, C.: “La exención relativa a la vivienda habitual en el Impuesto sobre el Patrimonio”, Crónica Tributaria; Núm. 105, 2002

LÓPEZ ESPADAFOR, C.: “La persistente falta de coordinación del gravamen de la imputación de rentas inmobiliarias dentro del sistema impositivo”, Nueva Fiscalidad, núm. 3, 2007.

LÓPEZ GARCÍA, M. A.: “La fiscalidad y la política de vivienda en España”, Hacienda Pública Española, núm. 141/142, 1997.

LÓPEZ GARCÍA, M. A.: “La vivienda y la reforma fiscal de 1998: un ejercicio de simulación, IEF, 2004, en http://www.ief.es/Publicaciones/PapelesDeTrabajo/pt2004_07-

LÓPEZ GARCÍA, M. A.: “Vivienda en propiedad y política impositiva”, Economía Aragonesa, Servicio de Estudios de IberCaja. Septiembre de 2005.

MARÍN, I. y MILÀ, R. “El alquiler forzoso de la vivienda desocupada”. Revista para el análisis del derecho. Barcelona: InDret, 27/04/2007, núm. 2, <<http://www.indret.com/es/index.php>>.

MARTIN QUERALT, J., LOZANO SERRANO, C., TEJERIZO LÓPEZ, J. M., y CASADO OLLERO, G.: Curso de Derecho Financiero y Tributario, 19ª ed. Editorial Tecnos, 2008.

MARTÍN MORENO, J. L.: “Teoría y Derecho”, Revista de pensamiento jurídico, núm. 1-2007

MARTIN MORENO, J. L.: “Disparidad y complejidad de los beneficios fiscales en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones”, Cuadernos críticos del Derecho, 1-2008.

MARTÍNEZ AZUAR, J. A.: “Las deducciones estatal y autonómicas por adquisición de vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Revista de Información fiscal, núm. 37, 2000.

MARTÍNEZ GÁLVEZ, J. P.: “La deducción por adquisición de vivienda habitual en el IRPF”, Gaceta Fiscal, núm. 211,2002.

MATA SIERRA, M. T.: El principio de igualdad tributaria, Aranzadi, Pamplona, 2009.

MELENDO MARTÍNEZ, M.: “Notas y modelos de urgencia sobre los nuevos tipos aplicables en el territorio histórico de Guipúzcoa, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales a la transmisión de vivienda”, en www.notariosyregistradores.com

MILÁ RAFEL, R y MARÍN GARCÍA, I.: “El alquiler forzoso de la vivienda desocupada”, Revista para el Análisis del Derecho, Barcelona, mayo de 2007.

MINISTERIO DE FOMENTO. El acceso a la propiedad principal en la Unión Europea, Ministerio de Fomento. Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo Serie Monografías, 1997.

MINISTERIO DE FOMENTO. Atlas estadístico de las áreas urbanas en España Ministerio de Fomento. Serie Monografías, 2000.

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS, TRANSPORTE Y MEDIO AMBIENTE (MOPTMA): Informe Nacional de España Habitat II, Madrid, 1996
<http://habitat.aq.upm.es/in>

MINISTERIO DE LA VIVIENDA: Plan de viviendas 1961-1976, Ministerio de la Vivienda 1961.

MINISTERIO DE LA VIVIENDA: Estudio sobre el stock de viviendas a 31 de enero de 2008, Ministerio de la Vivienda 2009.

MIRANDA HITTA, J. S.: “El Catastro y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles”, C. T. Catastro, abril 2004.

MOCHÓN LÓPEZ, L.:”Panorama actual de la imposición sobre Sucesiones”, Tribuna Fiscal, núm. 8, 2008.

MONTERO, J.: Cómo conseguir una vivienda digna Sindicato de Técnicos de Hacienda GESTHA en
http://www.viviendadigna.org/31052008/seminario31mayo_ponenc...

MUÑOZ CASTILLO, J.: Constitución y Vivienda, Centro de Estudios Políticos y Constitucionales, Madrid, 2003.

MUÑOZ CASTILLO, J., El Derecho en una vivienda digna y adecuada, Colex, 2000.

NARBONA RUIZ, C.: “Perspectivas de la política de vivienda en España en los noventa”, Economías, núm. 27, 1997.

NARBONA RUIZ, C.: “El plan de vivienda 1992-1995: especial referencia a sus resultados en Andalucía” en
www.juntadeandalucia.es/economia/hacienda/.../economia/.../BEA16_079.pdf

NAREDO, J. M.:Composición y valor del patrimonio inmobiliario en España 1990-1997. Ministerio de Fomento. Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria. 2000.

ONRUBIA FERNÁNDEZ, J., ROMERO JORDAN, D., SANZ SANZ, J.F.:Una nota sobre la compensación de incentivos a la adquisición de vivienda habitual tras la reforma del IRPF de 1998, IEF, C. P. T. N.º 34/02

ONRUBIA FERNÁNDEZ, J., SANZ SANZ, J. F.: “Los efectos de la reforma del IRPF sobre los compradores de vivienda habitual”, Instituto de Estudios Fiscales, Papeles de trabajo, núm. 12/1998.

ONRUBIA FERNÁNDEZ, J., RODADO RUIZ, M. C.: “Fiscalidad y rentabilidad real de la inversión en vivienda: España 1996-2007”, XVI Encuentro de Economía Pública, Granada, Febrero 2009.

ORÓN MORATAL, G.: “Art. 55. Deducciones” en AA. VV.: ORÓN MORATAL, G (Coord): Los nuevos impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre la Renta de No Residentes, Ed. Mc Graw-Hill, Madrid, 1999.

PAGES i GALTES, J.: “Aspectos novedosos de la fiscalidad inmobiliaria”, Impuestos, núm. 14, 1999.

PAGES i GALTES, J.: Tratado de Ordenanzas fiscales, Marcial Pons, Madrid, 2006.

PAREJO ALONSO, L.: La ordenación urbanística, Editorial Montecorvo, 1979.

PARREÑO CASTELLANO, J. M. “El destino social de la vivienda protegida de promoción privada: el caso de Las Palmas de Gran Canaria (1940-78)”. Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, vol. VII, núm. 146(093). [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(093\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(093).htm)

PASCUAL DE PABLO, P., SERNA BLANCO, L. y URQUIOLA FERNANDEZ, A.: “El tratamiento fiscal de la vivienda en la normativa del IRPF”, Revista Técnica Tributaria, núm. 68, 2005.

PEDRAZA BOCHONS, J. V.: “Imputación de Rentas inmobiliarias y valoración patrimonial de inmuebles”, Tribunal fiscal, núm. 195, 2007.

PEDRO, A.: Espacio urbano y política de vivienda Generalitat Valenciana. Conselleria d'Obres Publiques, Urbanisme i Transports. Colección Tesis Doctorals, 2000.

PELLICER, LL.: “Su desgravación es para el promotor”, Cinco días, 27-05-09.

PÉREZ RON, J. L.: Las exenciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ed. Tirant lo Blanch, Valencia 1999

PÉREZ ROYO, F.: Manual del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Marcial Pons 1999.

PONCE SOLÉ, J.: “Algunas reflexiones sobre la competencia en materia de vivienda y las tendencias actuales en su ejercicio”, Informe Comunidades Autonomas, 2004.

PORTILLO NAVARRO, M. J.: “La tributación de la donación de cantidades de padres a hijos para la adquisición de la vivienda habitual”, Quincena fiscal, Diciembre 2004.

POVEDA BLANCO, F.: Manual de Fiscalidad Local, IEF, Madrid, 2005.

POZUELO ANTONI, F.: “Las nuevas reducciones del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (Leyes 13 y 14 de 1996)”, Revista de Contabilidad y Tributación(Comentarios y casos prácticos), núm. 172, 1997.

RAFOLS i ESTEVE, J.: “Política de vivienda en el Estado de las autonomías. 1981-1988” Revista española de financiación a la vivienda, núm. 7, 1988.

RAMIS CHAMPIN, C.: “La fiscalidad de la vivienda en el nuevo IRPF”, Revista Impuestos, mayo, 2000.

RAMOS PRIETO, J.: “¿Es factible la desaparición de la imputación de rentas inmobiliarias del ámbito de la imposición sobre la renta de las personas físicas?, El aleccionador ejemplo de las Haciendas forales”, publicado en Jurisprudencia Tributaria Aranzadi, núm. 19/2007

RAMOS PRIETO, J.: “Imputación de rentas inmobiliarias en el IRPF y capacidad económica: ¿una controversia zanjada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 295/2006, de 11 de octubre?», Revista de Contabilidad y Tributación, núm. 295, 2007

RAMOS PRIETO, J.: La imputación de rentas inmobiliarias en la imposición sobre la renta de las personas físicas, Centro de Estudios Financieros, Madrid, 2008.

RODRIGUEZ ALONSO, R.: “La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos”, Boletín CF+S, 29/30, junio 2005, <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro2.html>

RODRIGUEZ ALONSO, R.: “Infrautilización del parque de viviendas en España: aparición de viviendas vacías y secundarias” Boletín CF+S, 29/30, junio 2005, <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n29/arro3.html>

RODRÍGUEZ HERNÁNDEZ; J. E.: Análisis de las decisiones de tenencia y demanda de vivienda en España. Tesis Doctoral, Curso 2005-2006. Servicio de publicaciones de la Universidad de la Laguna.

RODRÍGUEZ LÓPEZ, J.: “Los booms inmobiliarios en España. Un análisis de tres periodos”. Revista Papeles de Economía., núm. 109, 2006.

RODRÍGUEZ MÁRQUEZ, J.: “El régimen especial de las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas”, Revista Quincena Fiscal, núm. 9, 2004

RODRÍGUEZ MONTAÑÉS, M. P.: “La tributación de la vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Boletín de la Facultad de Derecho (UNED), núm. 19, 2002.

SAINZ DE BUJANDA, F.: La Contribución territorial urbana. Trayectoria histórica y problemas actuales, Consejo general de Cámaras de la propiedad Urbana de valencia, Valencia 1987

SÁNCHEZ GALIANA, J. A (Coord.): Estudios sobre fiscalidad inmobiliaria y doble imposición interna, DODECA, Comares, Granada, 2000.

SÁNCHEZ GALLARDO, F. J.: Imposición indirecta del sector inmobiliario: situación actual y perspectivas, Ed. Bosch, 2009.

SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T.: La política de vivienda en España, análisis de sus efectos redistributivos, Universidad de Granada, 2002.

SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T.:” El plan de vivienda 1992-1995: un estudio de su incidencia redistributiva”, WP-EC 2003-11, IVIE, 2003.

SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T.: “Gasto público y vivienda: un estudio de su incidencia distributiva”, Revista Valenciana de Economía y Hacienda, núm. 10. 2004.

SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. T.: “El coste de la política de vivienda: Un análisis a través de las distintas Administraciones Públicas” CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales, XXXVI (140) 2004.

SÁNCHEZ PEDROCHE, J. A.: El nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Explicación de las normas vigentes, Comares-Dodeca. Granada, 2000.

SÁNCHEZ TEJEDA, A.M.: “Consideraciones sobre el Proyecto de Reforma del IRPF”, Cuadernos CC .EE. y EE., núm. 50-51, 2006.

SERVICIO DE ESTUDIOS ECONÓMICOS DEL BBVA, Situación inmobiliaria, junio de 2009.

SIMÓN ACOSTA, E.: El proyecto de Ley Reguladora de las Haciendas Locales, Instituto de Estudios Económicos, Madrid, 1988.

SIMON ACOSTA, E.: El nuevo impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ed. Aranzadi, Pamplona, 1999.

SORIANO BEL, J. M.: Fiscalidad inmobiliaria. Promotores, constructores y arrendadores de inmuebles, CISS, Valencia, 2006.

SOUSA SANTOS AQUIAR, N. T.: “El sistema tributario local en Portugal” Tributos Locales, núm. 60, 2006.

SUAREZ PANDIELLO, J. (Coord.): La Financiación Local en España: Radiografía del presente y propuestas de futuro, Ed. FEMP, 2008

TINAUT ELORZA, J. J.: “Desarrollos recientes de la política estatal de vivienda en España: el Plan 2005-2008”, Revista Papeles de Economía Española, núm. 109, 2006.

TRIGUEROS MARTÍN, M. J.: “La imputación de rentas inmobiliarias en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas”, Impuestos, núm. 11, 2002.

TRILLA, C.: La política de vivienda en una perspectiva europea comparada. Colección de Estudios Sociales de La Caixa, Volumen 9, 2002.

VARONA ALABERN, J. E.; y DE PABLO VARONA, C.: “Análisis crítico del gravamen de la utilización de la vivienda en el IRPF”, Presente y futuro de la Imposición Directa en España, Lex Nova, Valladolid, 1997.

VINUESA ANGULO; J.: “La vivienda vacía en España. Un despilfarro social y territorio insostenible”. X Coloquio Internacional de Geocrítica DIEZ AÑOS DE CAMBIOS EN EL MUNDO, EN LA GEOGRAFÍA Y EN LAS CIENCIAS SOCIALES, 1999-2008 Barcelona, 26 - 30 de mayo de 2008. Universidad de Barcelona. <http://www.ub.es/geocrit/-xcol/74.htm>

VINUESA, J.; (Dir.) DE LA RIVA, J. M y PALACIOS, A. J.: El fenómeno de las viviendas desocupadas, FUAM, ISBN: 978-84-691-6638-3. 2008.