

Afi Guías | 21

Vivienda

Desde el punto de vista fiscal se considera **vivienda habitual** aquella vivienda en la que el contribuyente reside durante un plazo continuado de al menos 3 años.



c/ Marqués de Villamejor, 5
28006Madrid
Tlf.: 34-91-520 01 00
Fax: 34-91-520 01 43
e-mail: afi@afi.es
www.afi.es

Índice

1. Concepto de vivienda habitual	3
2. Deducción por alquiler de vivienda	4
3. Deducción por obras de mejora en la vivienda	5
4. Cuenta vivienda	6
5. Préstamo hipotecario	7
5.1. Definición y costes de formalización	7
5.2. Régimen fiscal: deducción por vivienda habitual en IRPF	9
6. Coste de la adquisición de vivienda	12
6.1. En el caso de compra a un promotor	12
6.2. En el caso de compra a un particular	13
6.3. Otros impuestos	14
7. Transmisión de vivienda	16
8. Casos especiales	17
8.1. Separación judicial, divorcio o nulidad matrimonial	17
8.2. Rehabilitación de vivienda habitual	17
8.3. Obras en vivienda habitual para discapacitados	18
8.4. Exención por reinversión en vivienda habitual	18
8.5. Transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años	20
8.6. Hipoteca inversa	21
8.7. Régimen de deducciones previas	22
8.8. Dación en pago de la vivienda habitual	22
9. Impuesto sobre Patrimonio	24

1. Concepto de vivienda habitual

Desde el punto de vista fiscal se considera **vivienda habitual** aquella vivienda en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de al menos 3 años¹. No obstante, se entiende que no pierde tal carácter cuando, a pesar de no transcurrir dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas justificadas.

Cuando la vivienda hubiese sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años se computará desde esta última fecha.

¹ Se considera parte de la vivienda habitual las plazas de garaje (hasta un máximo de dos), jardines, parques, piscinas, instalaciones deportivas y, en general, anexos, siempre que sean adquiridos conjuntamente con la vivienda.

2. Deducción por alquiler de vivienda

A partir de 1 de enero de 2015 se elimina la deducción por alquiler de la vivienda habitual.

No obstante, podrán seguir aplicando la deducción en los términos que se exponen a continuación, los contribuyentes que hubieran celebrado un contrato de arrendamiento antes del 1 de enero de 2015 por el que hubiera satisfecho, con anterioridad a dicha fecha, cantidades por el alquiler de la vivienda habitual.

En todo caso, será necesario que el contribuyente hubiera tenido derecho a la deducción por alquiler de la vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por el alquiler de dicha vivienda en un periodo impositivo anterior a 1 de enero de 2015.

El régimen aplicable en estos casos, es el siguiente:

Los contribuyentes con base imponible inferior a 24.107,20 euros y que estén satisfaciendo alquileres por su residencia habitual podrán aplicarse una deducción sobre la cuota íntegra del impuesto.

La cuantía de esta deducción es el 10,05% de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el alquiler de la vivienda habitual siempre que la base imponible del contribuyente sea inferior a 24.107,20 euros anuales. Los límites son los siguientes:

- Cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: 9.040 euros anuales,
- Cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales.

3. Deducción por obras de mejora en la vivienda

Desde el 1 de enero de 2013, desaparece la deducción por obras de mejora en la vivienda.

4. Cuenta vivienda

El último año en el que las aportaciones a la cuenta vivienda dieron derecho a deducción en la cuota del IRPF fue el 2012. Por tanto, las aportaciones que se hagan a partir de 1 de enero de 2013 no tendrán ningún beneficio fiscal.

5. Préstamo hipotecario

5.1. Definición y costes de formalización

Se trata de un **préstamo de dinero, en el que la devolución del mismo se encuentra garantizada por un bien inmueble y cuyo destino en la mayoría de los casos es la compra del mismo**. El impago del préstamo puede conllevar la pérdida del bien a través de un procedimiento judicial en el que se produce su embargo y posterior venta en pública subasta. Se trata del medio más empleado para facilitar el acceso a la compra de la vivienda.

Básicamente podemos distinguir **tres clases**:

- **De interés fijo**: es un tipo de préstamo en el que se acuerda, entre el cliente y la entidad financiera, un interés que permanece inalterable a lo largo de toda la vida del préstamo.
- **De interés variable**: es un tipo de préstamo en el que el tipo de interés se encuentra referenciado a un índice, siendo el más habitual el EURIBOR, sobre el que se aplica un diferencial o tanto por ciento. El tipo de interés se revisa cada cierto tiempo, normalmente cada año, y su subida o bajada depende de la evolución de los tipos de interés.
- **Mixtos**: Es una combinación de los dos anteriores. O bien los primeros plazos son a un tipo fijo y después variables o bien es variable hasta una fecha y después pasa a tipo fijo.

¿Cuánto me va a costar formalizar la hipoteca?

He aquí una relación orientativa de los gastos totales que el particular deberá satisfacer a la hora de solicitar un préstamo hipotecario:

- Gastos que se deben satisfacer por el solo hecho de solicitar el préstamo**, aunque al final se decida no firmar: **Tasación**: Se ha de indicar quien va a realizar la tasación de inmuebles a hipotecar por parte de la entidad financiera incluyendo información sobre las tarifas las cuales, están sujetas a IVA. La entidad debe entregar una copia de dicho informe de tasación si la operación de préstamo llega a formalizarse o el original de dicho informe, en caso contrario.
- Gastos que conlleva la formalización de la hipoteca**:

- **Comisión de apertura:** Habitualmente representa entre el 0,5% y el 2% de la cantidad que se presta.
- **Impuesto de Actos Jurídicos Documentados:** En las Comunidades Autónomas que no hayan regulado este Impuesto será de un 0,5% de la responsabilidad hipotecaria, que es la suma de todos los conceptos que son garantizados mediante la hipoteca (el capital prestado, los intereses normales y los intereses de demora, costas judiciales, gastos, etc.). Varias Comunidades Autónomas han regulado el tipo impositivo del Impuesto, unas atendiendo al valor del inmueble y otras estableciendo un tipo fijo distinto. Como consecuencia de la modificación del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, mediante Real Decreto-Ley 17/2018, de 8 de noviembre, el sujeto pasivo del AJD pasa a ser el prestamista; esto es la entidad bancaria, revocándose la situación anterior en la que el AJD se exigía al prestatario.
- **Notario:** Depende del capital garantizado, y por tanto, de la cantidad que se presta. Los notarios tienen la posibilidad de realizar un descuento de hasta el 10% sobre el precio aparecido como tarifa oficial. Según reciente criterio establecido por el Tribunal Supremo, los gastos de notaría deberán pagarse a medias entre el cliente y el banco.
- **Aranceles del Registro de la propiedad:** La escritura pública del préstamo hipotecario ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad para hacer constar que sobre dicho bien pesa una carga hipotecaria. El arancel se aplica sobre el total de la deuda contraída por el prestamista, o lo que es lo mismo, sobre el principal del préstamo, más los intereses y gastos. Hasta la total satisfacción de dichas cantidades no se levantará la hipoteca sobre el bien. No obstante, según reciente criterio establecido por el Tribunal Supremo, los gastos del Registro de la Propiedad deberán pagarse por la entidad financiera.
- **Gestoría:** Debe liquidarse el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados por la escritura de constitución de hipoteca y presentar ésta para su

inscripción en el Registro de la Propiedad. La tramitación, normalmente, la va a realizar un gestor elegido por la entidad financiera, ya que, en otro caso la entidad no entrega el dinero hasta que se obtenga la inscripción, lo que puede demorarse hasta dos meses. En relación a este gasto, el Tribunal Supremo ha establecido recientemente que los gastos de gestoría deberán pagarse por la entidad bancaria.

5.2. Régimen fiscal: deducción por vivienda habitual en IRPF

La adquisición de la vivienda habitual mediante un préstamo permite aplicar una deducción en el IRPF siempre que sean viviendas habituales adquiridas con anterioridad al 1 de enero de 2013 o satisfecho cantidades con anterioridad a esa fecha para la construcción de la misma.

En concreto: el 7,5% más el porcentaje que haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma de residencia (si la C.A. no hubiese regulado dicho porcentaje, será de aplicación el 7,5%) del importe del préstamo amortizado, con un máximo anual de 9.040€ conjunto para las cantidades depositadas, en su caso, en una cuenta vivienda).

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

- El coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica (BOE del 12). En el caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.
- Las primas de los contratos de seguro de vida y de incendios, siempre que estén incluidos en las condiciones del préstamo hipotecario obtenido para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.
- Los gastos y tributos originados por la adquisición que hayan corrido a cargo del adquirente, tales como Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, IVA, gastos de notaría y registro, gastos de agencia, etc.

No obstante, es importante tener en cuenta que:

- A partir del 15 de julio de 2012, **se suprime la compensación fiscal por deducción en adquisición de vivienda habitual** aplicable a los contribuyentes que adquirieron su vivienda antes de 20 de enero de 2006.
- **Se elimina la deducción por inversión en vivienda del IRPF para las adquisiciones que se realicen a partir de 1 de enero de 2013.**

Se mantiene, por tanto, para adquisiciones realizadas antes de 1 de enero de 2013 o cantidades satisfechas para la construcción de la vivienda habitual antes de 1 de enero de 2013. A estos efectos, deberán tenerse en cuenta los porcentajes de deducción que hayan podido aprobar las comunidades autónomas conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por el que se regula el sistema de financiación de las comunidades autónomas.

En cuanto al requisito que se haya adquirido la vivienda habitual antes de 1 de enero de 2013, habrá que atender a la fecha en que jurídicamente se produce la adquisición de aquella.

Para determinarse dicha fecha debe tenerse en cuenta que, con carácter general y de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, será la fecha en que concurren el título y la entrega de la nueva vivienda. Por tanto, aquellos supuestos en los que puede existir antes de 1 de enero de 2013 un mero compromiso de adquirir la vivienda, pero no se haya producido la adquisición jurídica, no será posible aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual a partir del ejercicio 2013 en base al régimen transitorio. Por ejemplo, si el contrato de compraventa privado se firma en 2012, pero la entrega de llaves y la escritura se producen en 2013, no habrá derecho a deducción por inversión en vivienda.

Caso especial: viviendas en construcción

En los supuestos de ejecución directa de la construcción por parte del contribuyente, la adquisición se entiende producida con la finalización de las obras. En este caso, la fecha de **declaración de obra nueva** suele ser un indicio del momento en el que la vivienda ingresa en el patrimonio del contribuyente, sin perjuicio de que se admitan otros medios de prueba.

Devoluciones de intereses derivados de la existencia de “cláusulas suelo” (DA 45ª Ley IRPF)

No se incluirán en la base imponible del IRPF las cantidades percibidas como consecuencia de la devolución de los intereses pagados ni los intereses indemnizatorios reconocidas, por aplicación de cláusulas suelo de interés.

No obstante, en los casos en que dichos intereses hubieran formado parte de la deducción por inversión en vivienda habitual o deducciones autonómicas, se perderá el derecho a la deducción, debiendo incluir los importes deducidos en la declaración del IRPF del ejercicio en el que se hubiera producido la sentencia, el laudo arbitral o acuerdo con la entidad.

No aplicará esta regularización cuando dichas devoluciones se destinen a reducir el principal del préstamo.

6. Coste de la adquisición de vivienda

Como norma general los gastos a satisfacer por la adquisición de una vivienda libre son los siguientes:

- Los gastos de Notario y Registro varían en función del precio en que se escritura la vivienda.
- Los gastos de gestoría son fijos.
- Impuestos (IVA, ITP, AJD, IBI, etc.)

¿Qué impuestos gravan la compraventa de una vivienda?

Para obtener la **inscripción de la vivienda** en el Registro de la Propiedad es necesario, además de pasar la **calificación favorable del Registrador**, realizar el pago del impuesto oportuno que grave la compraventa en función de si la vivienda se adquiere a un promotor (vivienda nueva) o se compra a un particular (segunda mano).

En caso de adquisición de vivienda nueva los impuestos que gravan la compraventa son:

6.1. En el caso de compra a un promotor

La transmisión, como operación empresarial habitual, está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), que debe pagar el comprador directamente al vendedor, el cual lo ha de ingresar posteriormente en la Hacienda Pública. El tipo general es, desde el 1 de enero de 2013, del 10%. Si compra una plaza de garaje conjuntamente con la vivienda, también pagará el IVA al mismo tipo. Si la compra por separado, pagará el tipo general de IVA, desde el 1 de septiembre de 2012, al 21%.

En Canarias no existe el IVA, y el impuesto que se paga es el **IGIC** y en Ceuta y Melilla se aplica el IPSI.

El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD). En las Comunidades Autónomas que no hayan regulado este impuesto será de un 0,5 % sobre el precio de escritura. Varias Comunidades Autónomas han regulado el tipo impositivo del Impuesto, unas atendiendo al valor del inmueble y otras estableciendo un tipo fijo distinto.

6.2. En el caso de compra a un particular

- Cuando se trata de viviendas usadas o de segunda mano, el Impuesto que debe pagarse es el de **Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO)**.
- En cuanto a la cuantificación del hecho imponible, hay que atender al valor real del inmueble transmitido. Serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real, pero no las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca. El valor real podríamos decir que, económicamente, coincide con el valor de mercado; ahora bien, dada la dificultad de averiguar en muchas ocasiones su importe, las Comunidades Autónomas, con relación a los inmuebles, tienen obligación de informar del valor que le atribuyen a efectos fiscales.
- A estos efectos es de gran aplicación práctica acudir a las páginas web de las distintas CC.AA, en concreto a la Dirección General de Tributos de las Consejerías de Hacienda correspondientes
- Si existen diferencias entre el valor declarado y el valor real, la Hacienda Pública podrá girar liquidaciones complementarias y, eventualmente, para el caso de que la diferencia exceda ciertos porcentajes, se imponen sanciones que pueden llegar a ser graves.

La normativa estatal tiene regulado un tipo de gravamen del 6% para la transmisión de inmuebles, si bien las diferentes Comunidades Autónomas han aprobado, con carácter general, un tipo del 7% (y del 8% e, incluso, tipos superiores). En Madrid, el tipo aplicable es del 6% desde 1 de enero de 2014, si bien se prevé una bonificación del 10% para el caso de adquisición de vivienda habitual.

6.3. Otros impuestos

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Conocido como el Impuesto Municipal sobre las Plusvalías. Lo debe pagar el vendedor, no el comprador, tal como establece la Ley de Haciendas Locales.

En este sentido, el Tribunal Constitucional, en su Sentencia de 11 de mayo de 2017, declaró inconstitucional el impuesto de plusvalía municipal cuando en la transmisión del inmueble clasificado como suelo urbano se había obtenido una pérdida económica.

En este mismo sentido, en virtud de Sentencia de 31 de octubre de 2019, el Tribunal Constitucional declaró la inconstitucionalidad del impuesto de plusvalía municipal cuando en la transmisión del inmueble se hubiera obtenido una ganancia inferior a la cuota a satisfacer por dicho impuesto.

Asimismo, a raíz de la Sentencia de 9 de diciembre de 2020, el Tribunal Supremo, en sala de lo contencioso, establece que resulta confiscatorio, cuando establezca una cuota impositiva que coincida con el incremento de valor puesto de manifiesto como consecuencia de la transmisión del terreno, esto es, que absorba la totalidad de la riqueza gravable.

Además, el pago de este impuesto se encuentra actualmente en un escenario de inseguridad jurídica debido a diversas sentencias de los Tribunales, en las que se aplican diversos criterios a la hora de determinar cuándo procede su pago, así como el método de cálculo aplicable.

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Por otra parte, y desde la escritura pública de compraventa, el comprador deberá incluir como ingreso en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) el valor que resulte de aplicar un determinado porcentaje (2% con carácter general y 1,1% para inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado), sobre el valor catastral de la vivienda o sobre su precio en escritura si este último fuese superior.

En todo caso, no será de aplicación el porcentaje anterior siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual o a su arrendamiento.

Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

Anteriormente conocido como contribución urbana, es un tributo real que soporta directamente la vivienda, con independencia de quien sea el titular. Se paga cada año y consiste en un porcentaje sobre el valor catastral de la vivienda, si este valor no se conoce se toma como referencia el precio real.

7. Transmisión de vivienda

Las ganancias patrimoniales obtenidas por ventas de elementos patrimoniales (en este caso, inmuebles) se incorporan en la base del ahorro.

Caso particular: exención

Están exentas el 50% de las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de inmuebles urbanos adquiridos a título oneroso entre el 12 de mayo y el 31 de diciembre de 2012.

Requisitos:

- No resulta de aplicación la exención parcial si el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a:
 - Cónyuge.
 - Cualquier persona unida al contribuyente por parentesco (en línea recta o colateral) por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.
 - A una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas mencionadas anteriormente, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.
- Si el inmueble que se transmita hubiera sido la vivienda habitual del contribuyente y este solamente hubiera reinvertido una parte del importe obtenido, se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida, una vez aplicada la exención del 50%, que corresponda a la cantidad reinvertida.

8. Casos especiales

8.1. Separación judicial, divorcio o nulidad matrimonial

Hasta 2006 y dados los requisitos conjuntos necesarios para aplicar la deducción por adquisición de vivienda (básicamente titularidad y necesidad de que constituya la residencia habitual del contribuyente) no le era posible deducirse por este concepto al contribuyente separado o divorciado por la que fue su vivienda habitual hasta la separación o divorcio, aunque siguiera pagando parte o totalmente esta vivienda como cotitular o titular único desde las circunstancias citadas, debido a que a partir de las mismas lo habitual es cambiar de residencia y la que fue el domicilio familiar permanece como residencia habitual de los hijos comunes y del cónyuge a cuyo cargo quedan.

Desde el 1-1-2007 la situación cambia radicalmente, puesto que la Ley permite deducirse por adquisición de vivienda al contribuyente separado judicialmente, divorciado o cuyo matrimonio haya sido declarado nulo y que debe abandonar la vivienda que fue su residencia habitual durante el matrimonio, siempre y cuando se cumplan dos condiciones:

1. Que siga pagando por la que fue su vivienda habitual
2. Que ésta continúe teniendo la consideración de habitual para los hijos comunes y para el progenitor a cuyo cargo queden.

Para la deducción se aplicarán las normas generales.

Entendemos que será aplicable también al cónyuge que deba abandonar la vivienda familiar la deducción por las cantidades aportadas a la rehabilitación o ampliación de vivienda.

8.2. Rehabilitación de vivienda habitual

A partir de 2013, no es posible aplicar la deducción por rehabilitación de la vivienda habitual.

8.3. Obras en vivienda habitual para discapacitados

A partir de 2013, no es posible aplicar la deducción por obras e instalaciones de adecuación de la vivienda por razones de discapacidad.

8.4. Exención por reinversión en vivienda habitual

La legislación tributaria permite aplicar una exención en el caso de reinversión en vivienda habitual. Esta exención consiste en que no tributa la transmisión o venta de la vivienda habitual siempre que el importe total obtenido (no el incremento de patrimonio producido) se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

Si el contribuyente hubiera **utilizado financiación ajena para adquirir la vivienda transmitida**, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido en la venta el resultante de minorar el valor de transmisión por la parte del principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

Cuando el importe reinvertido sea inferior (**reinversión parcial**) sólo se excluye de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial que se reinvierte.

Requisitos

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

1. El **plazo para reinvertir** el importe obtenido en la venta no puede superar 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.
2. Si se realiza la **venta de la primera vivienda a plazos**, 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**.

El Reglamento del IRPF establece la posibilidad de considerar como vivienda habitual aquella edificación que lo sea en el momento de la transmisión o lo haya sido hasta

cualquier día dentro de los dos años anteriores a la transmisión. Con esto se permite que el contribuyente pueda dejar de residir efectivamente en la vivienda transmitida disponiendo de un plazo de dos años para su venta, sin que se produzca la pérdida de la exención.

El incumplimiento de estas condiciones produce el sometimiento a gravamen de la ganancia de patrimonio obtenida. En este caso, el contribuyente tendrá que hacer una declaración complementaria del ejercicio en que se produjo la transmisión, incluyendo los intereses de demora.

El plazo para presentar la declaración complementaria cuenta desde la fecha en que se incumplen las condiciones señaladas hasta el final del siguiente plazo de presentación de la declaración.

Ejemplo práctico de exención por reinversión total o parcial

1. Reinversión total:

El Sr. "X" vende el inmueble, que constituye su vivienda habitual, en los siguientes términos:

Inmueble	Ganancia/Pérdida	Precio Transmisión	Precio Adquisición	Fecha Transmisión	Fecha Adquisición
Vivienda habitual	30.000 euros	90.000 euros	60.000 euros	10/04/202x	06/12/202x-9

A finales del 202x reinvierte el total obtenido en la adquisición de otro inmueble que va a constituir su vivienda habitual. El precio de adquisición de la nueva vivienda es de 130.000 euros, que es satisfecho con los 90.000 euros obtenidos en la venta, y el resto a través de un préstamo hipotecario a 15 años.

La venta del inmueble genera una ganancia patrimonial aproximada de 30.000 euros que debe ser integrada en el IRPF en la renta del ahorro. En condiciones normales esta plusvalía debería tributar a los tipos que aparecen en la siguiente escala en 2021:

Parte de la base liquidable	Tramo estatal	Tramo autonómico	AGREGADO*
Euros	Tipo aplicable Porcentaje	Tipo aplicable Porcentaje	Tipo aplicable Porcentaje
Hasta 6.000 euros	9,5%	9,5%	19%
Entre 6.000,01 - 50.000	10,5%	10,5%	21%
Entre 50.000,01 - 200.000	11,5%	11,5%	23 %
Desde 200.000,01	13,00%	13,00%	26%

* En el agregado no hay diferencias entre Comunidades Autónomas.

Pero, al reinvertirse su importe en la adquisición de una nueva vivienda, aquélla se declara exenta de impuestos:

- Plusvalía 30.000 euros
- Plusvalía exenta 30.000 euros

2. Reinversión parcial

Mismo caso anterior, pero con un precio de adquisición de la nueva vivienda de 78.000 euros que es satisfecho con lo obtenido de la venta de su primera vivienda.

La venta del inmueble sigue generando una ganancia patrimonial aproximada de 30.000 euros que hay que integrar en la renta del ahorro. En condiciones normales toda la plusvalía debería tributar entre el 19%-26%, pero al reinvertirse parcialmente en la adquisición de una nueva vivienda quedará parcialmente exenta:

- Plusvalía 30.000 euros
- Plusvalía exenta 26.000 euros
- Si reinvierte 90.000 euros exonera 30.000 euros
- Si reinvierte 78.000 euros exonera "X" = 26.000 euros

8.5. Transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años

No existe ganancia patrimonial cuando contribuyentes mayores de 65 años o personas con dependencia severa o gran dependencia transmiten su vivienda habitual.

Según criterio de la Agencia Tributaria (CV1299-17), en el supuesto de transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años, que hubieran sido arrendadas parcialmente

durante periodos de tiempo en los que continuaba residiendo en la vivienda, no podrá aplicarse la exención a la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la parte de la vivienda que hubiera estado arrendada, siempre que no hayan transcurridos tres años desde el último arrendamiento parcial.

8.6. Hipoteca inversa

¿Qué es una hipoteca inversa?

Se trata de un crédito garantizado mediante la hipoteca de la vivienda habitual, que permite la obtención de una renta periódica o su disposición de una sola vez a mayores de 65 años o personas en situación de dependencia severa o gran dependencia. De esta forma, el capital obtenido actúa como complemento a la jubilación.

La titularidad de la vivienda por parte del propietario queda garantizada hasta su fallecimiento. Cuando fallece, sus descendientes tienen la opción de recuperarla cancelando el préstamo o pidiendo a la entidad que les reintegre la parte que todavía queda sin entregar de ese préstamo

Tratamiento fiscal

Están exentas de tributación en el IRPF las rentas obtenidas por mayores de 65 años o personas en situación de dependencia severa o gran dependencia por la constitución de hipotecas inversas sobre su vivienda habitual (Disposición Adicional 15ª de la Ley de IRPF).

Además, las escrituras públicas que documenten la constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación (DA1ª 7 y 9 de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre) tienen derecho a:

- Exención de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de AJD del ITPyAJD.
- Reducción del 90% sobre los honorarios registrales.

Destacar que para beneficiarse de la fiscalidad aparejada a la hipoteca inversa es necesario formalización a través de una entidad de crédito o aseguradora autorizada para comercializar este producto.

8.7. Régimen de deducciones previas

Cuando se hubiera adquirido una vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013, habiendo disfrutado de una deducción por la adquisición de otras **viviendas que fueron habituales anteriormente**:

- **Limitación en base**

Constituirá la base de deducción de la nueva vivienda habitual la diferencia entre el precio de la nueva y el precio 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 de la anterior o anteriores y no la deducción en sí practicada.

- **Limitación temporal**

La deducción por la nueva vivienda no será aplicable hasta que las cantidades invertidas en la nueva superen las invertidas en las anteriores.

No obstante, puesto que la deducción por inversión en vivienda habitual se suprimió para viviendas adquiridas con posterioridad a 1 de enero de 2013, en el caso de transmisión de una vivienda por lo que se venía practicando la mencionada deducción y posterior adquisición de una nueva vivienda habitual con fecha posterior a 1 de enero de 2013, no se podrá aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con la nueva vivienda.

8.8. Dación en pago de la vivienda habitual

Con efectos desde el 1-1-2014 y anteriores no prescritos se declaran exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor o garante del deudor, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaigan sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizada en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

En todo caso es necesario que el propietario de la vivienda habitual no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.

9. Impuesto sobre Patrimonio

Recuerde que el Impuesto sobre el Patrimonio (IP) se restableció con carácter temporal para los ejercicios **2011 y 2012**. No obstante, dicho restablecimiento se ha ido prorrogando anualmente hasta la actualidad.

En relación al ejercicio 2021, con la entrada en vigor de la Ley de Presupuesto Generales del Estado para el año 2021, se deroga el carácter temporal de este impuesto y se establece el mantenimiento de este impuesto con carácter indefinido.

Se devenga el 31 de diciembre de cada uno de estos ejercicios. De tal forma que la presentación de la declaración correspondiente al ejercicio 2021 se realizará en 2022 en los mismos plazos que las correspondientes declaraciones de IRPF.

Aspectos importantes del Impuesto sobre Patrimonio:

1. Exención de la vivienda habitual un importe máximo de 300.000 euros.
2. Mínimo exento: con carácter general, 700.000 euros.

Obligación de declarar

En principio están obligados a declarar los sujetos pasivos cuya cuota del IP, determinada de acuerdo con las normas reguladoras del Impuesto y una vez aplicadas las deducciones o bonificaciones que procedieran, resulte a ingresar. No obstante, estarán también obligados todos aquellos cuyo valor de bienes y derechos calculados según la normativa del mismo (y sin computar a estos efectos las cargas, gravámenes, deudas u otras obligaciones personales) resulte superior a 2.000.000 de euros, aun cuando la cuota resultara negativa.

Esto afecta de forma especial a los residentes en alguna Comunidad Autónoma que, en virtud de sus competencias normativas, haya aprobado una bonificación que, si bien no tendrán cuota a ingresar, si podrían estar obligados a declarar si el valor de sus bienes y derechos sobrepasase los 2.000.000 de euros.

Las CC.AA. no tienen competencia para determinar el límite a los efectos de determinar la obligación de presentar declaración.

Tributación

Las reglas para determinar el valor a computar a efectos de este impuesto los inmuebles que no tengan el carácter de vivienda habitual son las siguientes:

1. Regla general: Por el mayor valor de los tres siguientes:
 - El valor catastral
 - El comprobado por la Administración a efectos de otros tributos (por ejemplo el Impuesto sobre Sucesiones)
 - Precio, contraprestación o valor de la adquisición.

Recuerde: Si durante el año solo se ha entregado la señal o un anticipo al promotor para la compra de una vivienda, pero no se ha firmado la escritura, no hay que declarar la vivienda en ese ejercicio. El importe de la señal o anticipo entregado se declarará como un crédito.

2. Casos especiales:
 - Inmuebles arrendados: Las viviendas y locales de negocio arrendados con contrato de alquiler celebrado antes del 9 de mayo de 1985, (DT 2ª Ley 29/1994) se valorarán por la menor de las dos cantidades siguientes:
 - i. La valoración que resulte de aplicar la regla general (mayor de catastral, comprobado o precio de adquisición).
 - ii. La resultante de capitalizar al 4% (dividir por 0,04) la renta del año.
 - Inmuebles en fase de construcción: Se estimará como valor patrimonial las cantidades que efectivamente se hubieran invertido en dicha construcción hasta el 31 de diciembre, además del correspondiente valor patrimonial del solar. Este último se determinará aplicando la regla anterior.
 - Multipropiedad (time-sharing): Su valoración depende de si el contrato firmado supone o no la titularidad del inmueble:
 - i. Si se es propietario de parte del inmueble, se aplicará de forma proporcional la regla general (mayor de catastral, comprobado o precio).

- ii. Si el contrato de multipropiedad no apareja propiedad, se valorará por el precio de adquisición del derecho de aprovechamiento parcial.