



MEDIDAS FISCALES DE ESTÍMULO DE LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Nueva deducción por obras de mejora en la vivienda habitual realizadas hasta el 31 de diciembre de 2012

El artículo 1 del *Real Decreto-ley 6/2010, de 9 de abril, de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo*, introduce en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) una **nueva deducción por obras de mejora en la vivienda habitual** que afectarán a las declaraciones del IRPF correspondientes a los ejercicios **2010, 2011 y 2012**.

Esta deducción resultará aplicable respecto de las **cantidades satisfechas desde el 14 de abril de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2012** por obras realizadas en dicho período en la vivienda habitual del contribuyente o en el edificio en que ésta se encuentre. A estos efectos es importante **conservar las facturas** recibidas por las obras correspondientes.

Quiénes pueden beneficiarse de esta deducción

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 53.007,20 € anuales.

Qué obras permiten beneficiarse de la deducción y en qué plazo

Las obras realizadas en la **vivienda habitual, o en el edificio en el que se encuentra**, desde el 14 de abril de 2010 hasta el 31 de diciembre de 2012, y que tengan por objeto:

1º

En los términos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre):

- mejorar la **eficiencia energética**, la higiene, salud y protección del medio ambiente en los edificios y viviendas, y la utilización de energías renovables, tales como:
 - *instalar paneles solares.*
 - *mejorar la envolvente térmica del edificio.*
 - *mejorar sistemas de instalaciones térmicas.*
 - *mejorar las instalaciones de suministro e instalar mecanismos que favorezcan el ahorro de agua.*
- la **seguridad y la estanqueidad** de los edificios, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas u otros suministros,
- o favorecer la **accesibilidad** al edificio o las viviendas, tales como:
 - *instalar ascensores o adaptarlos a las necesidades de personas con discapacidad.*
 - *instalar o mejorar las rampas de acceso a los edificios.*
 - *instalar elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores.*
 - *obras de adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o mayores de 65 años.*

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

2º

Las obras de instalación de **infraestructuras de telecomunicación** que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda habitual del contribuyente.

3º

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

Importe de la deducción

El **10%** de la base de la deducción.

La base de esta deducción son las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras.

La deducción **no** será aplicable si el pago de la factura se hace en **metálico**.

La base de deducción tiene los siguientes límites:

Por declaración:

4.000 € anuales, para los contribuyentes con base imponible igual o inferior a 33.007,20 € anuales.

Para contribuyentes con base imponible comprendida entre 33.007,20 € y 53.007,20 € anuales, la base de la deducción será el resultado de minorar a 4.000 € el resultado de multiplicar por 0,2 la diferencia entre la base imponible y 33.007,20 € anuales.

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

Por vivienda:

La base acumulada de deducción correspondiente a todos los periodos impositivos en que proceda practicar la misma, no podrá exceder de **12.000 €** por vivienda habitual.

Cuando concurren varios propietarios con derecho a practicar la deducción respecto de una misma vivienda, el citado límite de 12.000 € se distribuirá entre los copropietarios en función de su respectivo porcentaje de propiedad en el inmueble.

La nueva deducción es incompatible, para las mismas cantidades, con la deducción por inversión en vivienda habitual a que se refiere el artículo 68.1 de esta Ley del IRPF.

Qué requisitos debe reunir la factura que debo conservar para aplicar la deducción

El contenido obligatorio de una factura, conforme al artículo 6 del Real Decreto de facturación (RD1496/2003) es el siguiente:

- Número y, en su caso, serie.
- Fecha de expedición.
- Nombre y apellidos o denominación, del expedidor y destinatario.
- NIF del expedidor y, en su caso, del destinatario, domicilio de ambos.
- Descripción de las operaciones realizadas y base imponible a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido (precio sin IVA de la operación). Por lo que se refiere a la descripción de la operación, se efectuará con el suficiente detalle como para que se pueda conocer sin ningún lugar a la duda si se trata o no de una obra que origina el derecho a la deducción, evitándose expresiones como “obras”, “obras diversas”, “albañilería” u otras de tipo genérico.

Así, por ejemplo, podría indicarse que se trata de “obras de albañilería y fontanería para el saneamiento y mejora de las cañerías”, que sí originan el derecho a la deducción, separándolas, si fuese el caso, de otras obras que no originan tal derecho, por ejemplo: “pintura del salón”, e indicando la parte del precio correspondiente a cada tipo de obra.

Adicionalmente, interesa identificar el lugar en el que se haya realizado la obra para que pueda acreditarse que la factura corresponde a una obra efectuada en la vivienda habitual del contribuyente.

Tipo o tipos impositivos de IVA aplicados.

Cuota repercutida de IVA. En el caso de que la cuota repercutida corresponda a la aplicación del tipo reducido conforme al artículo 91.Uno.2.15º de la Ley del IVA, en la factura se hará constar el coste de los materiales aportados o que se cumple el requisito de que el coste de los materiales aportados no excede del 33% de la base imponible.

En el apartado de descripción de las operaciones de la factura, debe recogerse una descripción detallada de las operaciones realizadas que permita justificar la aplicación de la deducción.

Además es importante recordar que es preciso conservar el **justificante del medio de pago** elegido (tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito), que también puede consignarse en factura.