



***INCENTIVOS FISCALES DE LAS
REFORMAS EFECTUADAS EN
VIVIENDAS
IRPF***





INTRODUCCIÓN

- Incentivos fiscales de las reformas efectuadas en viviendas
 - IRPF: Deducción por obras de mejora en la vivienda
 - Novedad normativa y modificación
 - Requisitos
 - Incompatibilidad
 - Reformas incluidas
 - Reformas excluidas
 - Cuantía de la deducción
 - Régimen transitorio
 - Cuestiones prácticas
 - Anexo I. Ejemplos de reformas incluidas



Deducción IRPF por obras de mejora en la vivienda (I)

IRPF: DEDUCCIÓN POR OBRAS DE MEJORA EN LA VIVIENDA

● Novedad normativa y modificación

- Medida introducida en 2010 con el propósito de impulsar la recuperación económica y el empleo.
- Modificación mediante Real Decreto 5/2011, de 29 de abril
 - Amplía el objeto de la deducción: no solo vivienda habitual sino cualquier vivienda en propiedad
 - Incremento de potenciales beneficiarios: requisito base IRPF de quien realiza la obra
 - Incremento en la cuantía de la deducción: cuantía máxima de deducción

● Requisitos

- Supuesto de hecho:
 - Realización de obras de mejora en la vivienda
- Beneficiario de la deducción:
 - Persona física que realiza dichas obras en cualquier vivienda de su propiedad propia o en el edificio
 - Cuya base Imponible del IRPF es inferior a 71.007,20 euros
- Que no se realice el pago de las obras en efectivo. Medios de pago admitidos:
 - Tarjeta de crédito o débito
 - Transferencia bancaria
 - Cheque nominativo
 - Ingreso en cuenta

● Incompatible:

- Con la deducción por inversión en vivienda habitual



Deducción IRPF por obras de mejora en la vivienda (II)

Reformas incluidas:

- Mejora de la eficiencia energética, medidas de higiene y salud, medidas para la protección del medio ambiente y medidas para la utilización de energías renovables
 - Instalaciones paneles solares para producir agua caliente
 - Mejora de le envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética
 - Aislamiento térmico
 - Sustitución carpinterías
 - Acristalamiento huecos
 - Mejoras de los mecanismos que favorezcan:
 - El ahorro de agua,
 - La reutilización de las aguas grises en el edificio, o
 - Reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado
 - Cualquier otra que demuestre su eficacia energética o que potencie la utilización de energías renovables
 - Cualquier otra que sirva para cumplir los parámetros establecidos en los documentos básicos del Código Técnico de la edificación DB-HE ahorro de energía, DB-HS Salubridad y DB-HS protección contra el ruido.
- Sustitución de instalaciones de electricidad, agua, gas y otros suministros



Deducción IRPF por obras de mejora en la vivienda (III)

- **Reformas incluidas:**
 - Mejora en sistemas de seguridad y estanqueidad
 - Cualquier intervención sobre los elementos estructurales del edificio
 - Tales como: muros, pilares, vigas y forjados, cimentación
 - Destinadas a reforzar o consolidar sus deficiencias con objeto de alcanzar una resistencia mecánica, estabilidad y aptitud al servicio que sean adecuadas al uso del edificio
 - Cualquier intervención para minimizar el riesgo de afectación del edificio o de sus elementos constructivos y estructurales por humedades
 - Obras que mejoren la accesibilidad al edificio o la vivienda
 - Instalación y adaptación de ascensores a las nuevas normas
 - Instalación o mejora de rampas de acceso al edificio
 - Instalación o mejora de dispositivos de acceso al edificio adaptados a las necesidades de discapacitados
 - Instalación de elementos de información que permitan la orientación en el uso de escaleras y ascensores
 - Adaptación de las viviendas a las necesidades de personas con discapacidad o mayores de 65 años
 - Obras de instalación de servicios de telecomunicación:
 - Acceso a Internet
 - Acceso a TDT
 - Las obras necesarias para ejecutar las anteriores se incluyen como susceptibles de deducción (obras accesorias)



Deducción IRPF por obras de mejora en la vivienda (IV)

● Reformas excluidas:

- Realizadas en viviendas en las que se realice una actividad económica,
- Garajes,
- Jardines,
- Parques,
- Piscinas y elementos análogos

● Cuantía de la deducción:

- 20% de las cantidades satisfechas
- Valor máximo de las obras susceptible de deducción: 20.000€
 - Si existen varios propietarios se repartirá entre ellos este máximo en función de su % de participación en el inmueble
- Parte del importe de la reforma que excede de la base máxima anual de la deducción (dentro del límite absoluto de los 20 mil euros) puede aprovecharse en los cuatro ejercicios siguientes



Deducción IRPF por obras de mejora en la vivienda (V)

Cuantificación de la deducción

Deducción IRPF por obras de mejora en la vivienda	Inmueble reformado	Tipo de deducción	Base imponible máxima para aplicar deducción	Base máxima anual de la deducción	Importe máximo de la reforma susceptible de deducción
Normativa para reformas <u>anteriores</u> al 10 de mayo de 2011	Vivienda habitual o edificio en que ésta se encuentre	10%	53.007,20	4000*	12.000
Normativa para reformas <u>posteriores</u> al 10 de mayo de 2011	Cualquier vivienda en propiedad o edificio en que ésta se encuentre	20%	71.007,20	6750**	20.000

* i) Base imponible inferior a 33M euros. Base deducción máxima = 4.000€; ii) Base imponible superior a 33M euros. Base deducción máxima = 4.000€- 0,2*(BI-33M)

** i) Base imponible inferior a 53M euros. Base deducción máxima = 6.750€; ii) Base imponible superior a 53M euros. Base deducción máxima = 6.750€- 0,375*(BI-53M)

Ejemplo:

Base imponible del contribuyente	Coste de la reforma para el contribuyente(máximo aprovechable 20M)	Base máxima anual de la deducción	Deducción aplicable en ejercicio (20%)	Cantidades aplicables en ejercicios futuros
40.000,00 €	25.000,00 €	6.750,00 €	1.350,00 €	13.250,00 €
60.000,00 €	25.000,00 €	4.127,70 euros [6750 - 0,375*(60.000-53.007,20)]	825,54 €	15.872,30 €
80.000,00 €	25.000,00 €	- €	- €	- €



Deducción IRPF por obras de mejora en la vivienda (VI)

● Régimen transitorio:

● Elemento temporal

- Aplicable la nueva normativa a obras que se realicen desde el 7 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2012

- Obras anteriores se rigen por normativa anterior

● Relevancia de los pagos anticipados

- A las cantidades pagadas con anterioridad al 7 de mayo se aplicará la norma anterior

- Cantidades satisfechas con posterioridad al 7 de mayo: aplica norma vigente



Deducción IRPF por obras de mejora en la vivienda (VII)

● Cuestiones prácticas:

- Relevancia del concepto a incluir en factura
 - Mención específica al tipo de reforma que genera derecho a aplicar la deducción
 - Inclusión de las obras accesorias a la principal (vg. Para la reparación de una tubería rota puede ser necesario hacer pequeñas obras de albañilería, permaneciendo como concepto principal de la factura el de reparación de la bajante o de la tubería)
 - Destacar como concepto principal el que genera el derecho a la deducción sin perjuicio de mencionar las obras accesorias necesarias para ejecutar la principal
 - Evitar menciones genéricas
- Pago por alguno de los medios reseñados (no metálico)
- Elección deducción vivienda habitual vs. deducción reforma



Anexo I: Ejemplos de reformas incluidas

- **Ejemplos de Reformas incluidas para la Deducción IRPF :**
 - Sustitución de ventanas. Cambio por otras con doble cristal aislante
 - Reparación de fugas en las instalaciones de fontanería
 - Instalación de fosa séptica en la vivienda o comunidad
 - Reparación o instalación del circuito de gas de la vivienda
 - Instalaciones de fontanería para suministro de agua potable
 - Reparación de tuberías y bajantes
 - Reparación de la línea telefónica de la vivienda
 - Instalación de antena comunitaria de televisión digital
 - Reforzamiento de forjado
 - Reforzamiento de pilares del edificio
 - Adaptación del ascensor a la normativa
 - Reparación de daños en la cornisa del edificio
 - Instalación de línea de fibra óptica para Internet
 - Instalación de barandilla en la portería del edificio
 - Instalación de medios eléctricos de elevación de sillas de ruedas
 - Reparación de humedades
 - Reparaciones en azotea para impermeabilización
- Además de la deducción de IRPF, siempre que el coste los materiales sea inferior al 33% de la base imponible de la reforma:
 - Aplicación del tipo de IVA reducido