



- ◆ Trabajo realizado por el equipo de la Biblioteca Digital de la Universidad CEU-San Pablo
- ◆ Me comprometo a utilizar esta copia privada sin finalidad lucrativa, para fines de investigación y docencia, de acuerdo con el art. 37 de la M.T.R.L.P.I. (Modificación del Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual del 7 julio del 2006)

# Doctrina Científica

11

## La determinación de la cuota en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (I).

Por Juan Ignacio Gorospe Oviedo (\*)

**SUMARIO:** I. LA TÉCNICA DE LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO: UNA CONSECUCIÓN DE LA CORRESPONSABILIDAD FISCAL. ESQUEMA LIQUIDATORIO DE LA CUOTA. II. LA CUOTA ÍNTEGRA ESTATAL. 1. *Escala general.* a) Escala estatal. Reducción de los tipos de gravamen y del número de tramos. b) Tipo medio de gravamen estatal. c) Sujeción sin progresividad de las anualidades por alimentos a favor de los hijos satisfechas por decisión judicial. 2. *Tipo de gravamen especial.* 3. *Tipos de gravamen aplicables a los contribuyentes que residan en el extranjero: escala estatal más complementaria y tipo de gravamen especial.* III. LA CUOTA LÍQUIDA ESTATAL. 1. *Deducciones: vivienda habitual, actividades económicas, donativos, rentas obtenidas en Ceuta y Melilla, inversiones y gastos en bienes de interés cultural.* a) Vivienda habitual. a.1) Concepto de vivienda habitual. a.2) ¿Qué se entiende por adquisición y rehabilitación? ¿Y por construcción y ampliación? a.3) Base de la deducción y límites cuantitativos: deducciones practicadas por viviendas anteriores y ganancia patrimonial exenta por reinversión. a.4) Porcentaje general de deducción y porcentajes incrementados. Utilización de financiación ajena. a.5) Cuentas vivienda. Pérdida del derecho a la deducción. a.6) Contribuyentes minusválidos: obras e instalaciones de adecuación. a.7) La ansiada compensación económica por deducciones en la adquisición y arrendamiento de la vivienda habitual. b) *Actividades económicas.* b.1) *Ámbito de la deducción: contribuyentes a los que se aplica. Inversiones con derecho a deducción.* b.2) *Base y límite de la deducción.* c) *Donativos.* c.1) *Deducciones previstas en la Ley 30/1994, de 24 de noviembre, de Fundaciones y de Incentivos Fiscales a la Partici-*

*pación Privada en Actividades de Interés General. Entidades beneficiarias y porcentaje general de deducción.* c.2) *Deducciones específicas de la Ley 40/1998.* d) *Rentas obtenidas en Ceuta y Melilla o por residentes en dichos territorios.* d.1) *Ampliación del ámbito de la deducción.* d.2) *Rentas que se consideran obtenidas en Ceuta y Melilla.* e) *Inversiones y gastos en bienes de interés cultural.* e.1) *Deducción por adquisición de bienes de interés cultural.* e.2) *Deducción por gastos en bienes de interés cultural.* 2. *Límites: vivienda, actividades económicas, donativos. Comprobación de la situación patrimonial.* IV. LA CUOTA ÍNTEGRA AUTONÓMICA: GRAVAMEN AUTONÓMICO O COMPLEMENTARIO. 1. *Competencias normativas de las comunidades autónomas de régimen común. ¿Es inconstitucional la fijación del tramo autonómico por la Ley estatal?* 2. *Escala autonómica o complementaria.* 3. *Tipo de gravamen especial.* V. LA CUOTA LÍQUIDA AUTONÓMICA. 1. *Porcentaje de las deducciones estatales.* 2. *Deducciones de las comunidades autónomas.* a) *Castilla y León.* b) *Cataluña.* c) *Comunidad Valenciana.* d) *Galicia.* e) *Islas Baleares.* f) *La Rioja.* g) *Madrid.* h) *Murcia.* VI. *REGULARIZACIÓN DE LA CUOTA LÍQUIDA POR PÉRDIDA DEL DERECHO A LAS DEDUCCIONES PRACTICADAS.* VII. LA CUOTA DIFERENCIAL. 1. *Deducción por doble imposición de dividendos.* 2. *Deducción por doble imposición internacional.* 3. *Deducción por compensación fiscal en la adquisición o alquiler de la vivienda habitual.* 4. *Pagos a cuenta.* 5. *Cuotas satisfechas por sociedades transparentes: límite legal.* 6. *Deducciones para eliminar la doble imposición en los supuestos de entidades en transparencia fiscal internacional y derechos de imagen.*

(\*) Profesor de Derecho financiero y tributario. Universidad San Pablo CEU.



## I. La técnica de liquidación del impuesto: una consecuencia de la corresponsabilidad fiscal. Esquema liquidatorio de la cuota

La profundización en la corresponsabilidad fiscal llevó al legislador en 1996 a modificar la Ley Orgánica de Financiación de las Comunidades Autónomas y a aprobar una nueva Ley de Cesión de Tributos. En estas normas el Impuesto sobre la Renta se configura como *tributo parcialmente cedido*, con una mayor cesión parcial de su rendimiento, y se conceden *competencias normativas a las comunidades autónomas*. No obstante, a diferencia de lo que ocurre en los restantes tributos cedidos (Impuesto sobre el Patrimonio, Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y tributos sobre el juego) no se cede para nada su gestión a las comunidades autónomas, por lo que la gestión, liquidación, recaudación, inspección y revisión de los actos dictados en vía de gestión de dicho impuesto se llevará a cabo, en todo caso, por los órganos estatales que tengan atribuidas las funciones respectivas. En este sentido, no se trata propiamente de un tributo cedido sino de lo que doctrinalmente se conoce como «tributo compartido» a través de una cesión de características propias, con la cesión de competencias normativas y de una parte del rendimiento<sup>1</sup>.

En cuanto a la *cesión del rendimiento*, la redacción dada por la LO 3/1996 al artículo 11.a) de la LOFCA prevé la posibilidad de ceder a las comunidades autónomas el IRPF, con carácter parcial, con el límite máximo del 30 por 100. Llama la atención que el artículo 2.1.a) de la Ley 14/1996 alude a la cesión del IRPF sin ninguna limitación. No obstante, dada la limitación de la LOFCA, cualquier aumento requeriría una ley orgánica para su aprobación. El rendimiento cedido por el IRPF será, conforme al artículo 3 b) de la Ley 14/1996, la parte autonómica de la cuota líquida que los residentes en el territorio de la comunidad autónoma hayan consignado en la declaración de este impuesto, minorada en la parte correspondiente de la deducción por doble imposición internacional, así como la que proceda de liquidaciones practicadas de la Administración.

El acuerdo del Consejo de Política Fiscal y Financiera 1/1996, de 23 de septiembre, por el que se aprobó el Sistema de Financiación de las Comunidades Autónomas para el quinquenio 1997-2001, señaló como

primer punto en el modelo del sistema que «las comunidades autónomas podrán disponer de una imposición sobre la Renta de las Personas Físicas, con competencias normativas en materia de tarifa, *incluido mínimo exento*, y deducciones. En el momento inicial, el Estado abatirá la tarifa al 85 por 100 de los tipos actuales, atribuyendo recaudación según criterio territorial hasta el 15 por 100.

Una vez que se completen los traspasos en materia educativa, se reducirá en otro tanto la imposición estatal, con lo que, al final del quinquenio, las comunidades autónomas dispondrán de un espacio equivalente al 30 por ciento del IRPF actual». Sin embargo, comparando la tarifa estatal con el tramo autonómico en la Ley 40/1998 (véase epígrafe 2.3, donde se recogen ambas escalas acumuladas), se observa que *todos los tramos son superiores al 15 por 100* (en torno a un 2 por 100 de exceso), lo que podría suponer el incumplimiento del acuerdo establecido para el quinquenio 1997-2001.

Respecto a las *competencias normativas*, el artículo 19.2 de la LOFCA dispone que cada comunidad autónoma podrá asumir, en los términos que establezca la Ley de Cesión de Tributos, competencias normativas en el IRPF sobre la regulación de la tarifa y deducciones de la cuota.

Si todas las comunidades autónomas ejercen sus competencias normativas puede haber veintidós regímenes fiscales distintos del IRPF en España: las quince de régimen común, más Ceuta y Melilla, más las Diputaciones Forales de Vizcaya, Álava, Guipúzcoa y Navarra. Cabría, incluso, añadir uno más para los no residentes por su condición de diplomáticos, cónsules, funcionarios en activo con cargo oficial en el extranjero, etc. (artículo 9.2 y 3 LIRPF), a los que no se aplica ninguna normativa autonómica. No obstante, hay que tener en cuenta que tres comunidades autónomas no han aceptado el nuevo modelo de financiación y se siguen rigiendo por la Ley de Cesión de 1983: Castilla-La Mancha, Extremadura y Andalucía. En todo caso, el panorama que se abre hacia el futuro dista de ser esperanzador, pues cabe entender que la corresponsabilidad ha profundizado en la complejidad del ya de por sí complicado sistema fiscal español, rompiendo la unidad de la Administración tributaria y ahondando en la quiebra del principio de seguridad jurídica<sup>2</sup>.

- (1) Cfr. LASARTE ÁLVAREZ, J., «Conferencia de clausura», en AA VV, *El sistema de financiación autonómica*, Instituto Nacional de Administración Pública, Madrid, 1998, pg. 68. También PÉREZ DE AYALA lo califica como «impuesto compartido entre el Estado y las Autonomías». Ver «La estructura del impuesto», en AA VV (dir. FERNÁNDEZ HERRERO), *Reflexiones en torno al nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Civitas, Madrid, 1999, pg. 95.
- (2) En este sentido, CASADO OLLERO se hace eco de una Sentencia del TS de 20 de febrero de 1996, advirtiendo que la distribución de competencias entre las Administraciones tributarias depende de una decisión política que no puede seguir siendo esencialmente unívoca entre el contribuyente, menoscabando sus derechos y garantías y alterando una relación que existan a la hora de administrar o de gestionar. Cfr. «Capacidades normativas de las comunidades autónomas», en AA.VV., *El sistema...*, ob. cit., pg.28. Por su parte, FALCÓN Y TELLA observa cómo la aplicación de las reglas de determinación de la residencia en cada

**ESQUEMA LIQUIDATORIO DE LA CUOTA**

(tabla 1)

Base liquidable general x escala estatal	Base liquidable especial x 17%	Base liquidable general x escala autonómica o complementaria	Base liquidable especial x 3%
<b>CUOTA ÍNTEGRA ESTATAL</b>		<b>CUOTA ÍNTEGRA AUTONÓMICA</b>	
- 85% deducciones estatales: a) inversión en vivienda habitual: - adquisición - rehabilitación - construcción - ampliación - obras de adecuación por minusválidos - cuentas vivienda b) actividades económicas c) donativos: - de la Ley de Fundaciones - de la Ley del Impuesto sobre la Renta d) rentas obtenidas en Ceuta y Melilla o por residentes en estas ciudades e) inversiones y gastos en bienes de interés cultural: - adquisición de bienes de interés cultural - gastos en bienes de interés cultural		- 15% deducciones estatales (ver columna de la izquierda) - deducciones autonómicas: a) familiares: nacimiento o adopción de hijos, familia numerosa, acogimiento no remunerado de mayores de 65 años, contribuyente de edad igual o superior a 65 años, minusvalía, gastos en guarderías y centros escolares, estudios universitarios fuera del territorio de la comunidad b) adquisición o rehabilitación de vivienda habitual situada en la comunidad autónoma c) donativos: para rehabilitación o conservación del Patrimonio histórico artístico, a fundaciones d) inversiones y gastos en bienes de interés cultural: cantidades destinadas a restauración, rehabilitación o reparación de bienes inmuebles ubicados en la comunidad autónoma e inscritos en el inventario general del Patrimonio histórico español	
Cuota líquida estatal (+)		Cuota líquida autonómica (+)	
<b>CUOTA LÍQUIDA TOTAL</b>			
- deducción por doble imposición de dividendos - deducción por doble imposición internacional - deducción por compensación fiscal en la adquisición o alquiler de la vivienda habitual - retenciones, ingresos a cuenta y pagos fraccionados - deducción por cuotas satisfechas por el Impuesto sobre Sociedades por sociedades transparentes y por cuotas imputadas a dichas sociedades - deducción por régimen de transparencia fiscal internacional - deducción por régimen de imputación de rentas por cesión de derechos de imagen			
<b>CUOTA DIFERENCIAL a ingresar o a devolver</b>			

13

La Ley 14/1996, en su artículo 13.1, señala que las comunidades autónomas podrán regular:

a) La tarifa autonómica aplicable a la base liquidable «regular» (ahora base liquidable general).

b) Las deducciones por circunstancias personales y familiares, por inversiones no empresariales y por aplicación de renta.

Como consecuencia de estos cambios normativos, se ha alterado la técnica de liquidación del impuesto. Para determinar la deuda a ingresar primero hay que calcular separadamente la cuota íntegra estatal y la autonómica. A continuación se restará de la cuota

íntegra estatal el 85 por 100 de las deducciones de la Ley 40/1998, y de la cuota íntegra autonómica el 15 por 100 de las deducciones estatales y las deducciones autonómicas, dando lugar a una cuota líquida estatal y otra autonómica. Ello permite cuantificar la parte que se cede a las comunidades autónomas. Después se sumarán ambas cuotas y se deducirán determinadas prestaciones que podrían calificarse como «a cuenta» de este tributo (pagos a cuenta, impuestos satisfechos en el extranjero...), con lo que se obtendrá la cuota a ingresar o -si lo ingresado a cuenta excede de la cuota líquida- a devolver.

comunidad autónoma podría provocar que «una misma persona física pueda ser residente en comunidades distintas según el impuesto de que se trate» (IRPF, ISyD o ITPyAJD), con la consiguiente merma de su seguridad jurídica. Cfr. «Los problemas de determinación del domicilio fiscal», en AA VV, *El sistema...», ob. cit., pg.57.*

En la página anterior se recoge un cuadro con el esquema liquidatorio de la cuota (véase tabla 1).

Hay que hacer dos salvedades en este esquema. La primera para aquellos contribuyentes a los que la Ley considera residentes, pese a no residir habitualmente en España. Se trata de las personas de nacionalidad española que tengan su residencia habitual en el extranjero por su condición de miembros de misiones diplomáticas españolas, oficinas consulares españolas, delegaciones permanentes acreditadas ante organismos internacionales o funcionarios en activo con cargo o empleo oficial en el extranjero, así como las personas de nacionalidad española que acrediten su nueva residencia en un país o territorio calificado reglamentariamente como paraíso fiscal. Todo ello con los requisitos señalados en el artículo 9, apartados dos y tres, de la Ley. En estos casos sólo habrá una cuota íntegra y una cuota líquida, puesto que al no residir en ninguna comunidad autónoma en particular no se puede ceder parte de su rendimiento ni aplicar normativa autonómica alguna.

Y en segundo término, tampoco se distinguirá el «gravamen autonómico» del «gravamen estatal» en las tres comunidades autónomas que no han aceptado el modelo diseñado en la Ley de 1996. Efectivamente, Castilla-La Mancha, Extremadura y Andalucía continúan rigiéndose por la Ley 30/1983, de 28 de diciembre, de Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas, por lo que la Ley debería recoger una tarifa única para estas comunidades, que además sólo se beneficiarán de las deducciones estatales, y reflejar dicha tarifa en el modelo de autoliquidación. Sin embargo, ni la Ley del IRPF ni los modelos que se han publicado para las declaraciones por los ejercicios 1997 y 1998 han tenido en cuenta esta situación<sup>3</sup>.

## II. La cuota íntegra estatal

Para hallar la cuota íntegra hay que aplicar el tipo de gravamen a la base liquidable, diferenciando la base liquidable general de la especial. La primera se grava mediante una tarifa progresiva por escalones, la segunda con una alícuota proporcional.

### 1. Escala general

a) Escala estatal. Reducción de los tipos de gravamen y del número de tramos.

La *base liquidable general* se gravará con la escala recogida en el artículo 50 para el tramo estatal, en la que se han reducido los tipos aplicables y el número de tramos respecto de la normativa anterior. La escala se divide en alícuotas progresivas, que aumentan a medida que lo hace la base, aplicando a cada tramo la correspondiente alícuota (progresividad por escalones) para evitar el «error de salto» (artículo 56 LGT). Con la

reforma desaparece el mínimo exento de tributación y se tributa a partir de la primera peseta al haberse establecido un mínimo personal y familiar que ya se ha tenido en cuenta para determinar la renta disponible que deberá gravarse (con la Ley 18/1991 operaba el tipo 0 hasta 467.000 ptas., y las 694.000 siguientes se gravaban al 20 por 100 en tributación individual).

Para 1999 la tarifa es la siguiente (véase tabla 2):

Base liquidable hasta pesetas	Cuota íntegra pesetas	Resto base liquidable hasta pesetas	Porcentaje aplicable
0	0	600.000	15,00
600.000	90.000	1.500.000	20,17
2.100.000	392.550	2.000.000	23,57
4.100.000	863.950	2.500.000	31,48
6.600.000	1.650.950	4.400.000	38,07
11.000.000	3.326.030	<i>En adelante</i>	39,60

*Para el año 2000 la escala se ha deflactado un 2 por 100, atendiendo a la inflación prevista en la Ley 54/1999, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2000, quedando como sigue:*

Base liquidable hasta pesetas	Cuota íntegra pesetas	Resto base liquidable hasta pesetas	Porcentaje aplicable
0	0	612.000	15,00
612.000	91.800	1.530.000	20,17
2.142.000	400.401	2.040.000	23,57
4.182.000	881.229	2.550.000	31,48
6.732.000	1.683.969	4.488.000	38,07
11.220.000	3.392.551	<i>En adelante</i>	39,60

A partir de 1999 se establece una sola tarifa, con independencia de que la declaración sea individual o conjunta, aunque se mantenga desdoblado el tramo estatal y el autonómico. En tributación conjunta lo que varía es la reducción por mínimo familiar, pero al

(3) El artículo 61 establece una escala complementaria por si la comunidad autónoma no hubiese aprobado la escala o no hubiese asumido competencias normativas en materia del IRPF, pero lo correcto hubiera sido crear una tarifa única.

aplicarse la misma tarifa el tratamiento fiscal es claramente perjudicial frente a la declaración separada.

Teniendo en cuenta la escala estatal y la autonómica (ver epígrafe 2.3), los tipos marginales máximos se reducen del 56 al 48 por 100 y los mínimos del 20 al 18 por 100. No obstante, la progresividad ha aumentado comparativamente en la escala vigente, pues también se ha reducido el número de tramos, si bien para apreciar la progresividad es preciso analizar todos los elementos cuantitativos del impuesto: exenciones, métodos de determinación de la base, cuantificación de la renta neta, aplicación del mínimo personal y familiar, integración y compensación de las rentas, tipos de gravamen y deducciones<sup>4</sup>. La reducción de tipos funciona como factor incentivador del trabajo y desincentivador del fraude, y obedece a la necesidad de adaptar nuestra tarifa impositiva a los países de nuestro entorno y a evitar una posible deslocalización fiscal en España a partir de la entrada en vigor de la moneda única (Informe Lagares, pg. 163)<sup>5</sup>. Sólo seis de los otros catorce países miembros de la Unión Europea tienen un tipo superior al 56 por 100 (Finlandia es el más elevado con un 67 por 100). En Alemania acaba de aprobarse una reforma que bajará el tipo máximo del 53 al 48,5 por 100 y el mínimo del 25,9 al 19,9 por 100. Hay que recordar en este punto que el Tribunal Constitucional alemán, en la Sentencia de 22 de junio de 1995<sup>6</sup>, situó la confiscatoriedad del sistema tributario en el 50 por 100.

También en cuanto al número de tramos la tendencia es a la simplificación, para tener un mejor conocimiento de las consecuencias fiscales del incremento de la base y evitar que pequeños aumentos de ésta provoquen una progresividad desmedida. Así, en el Reino Unido existen tres tramos, del 20, 30 y 40 por 100. Y en Estados Unidos dos, el 25 y el 30 por 100. La Exposición de Motivos señala que la tarifa del impuesto queda «perfectamente homologada con las que rigen en la mayoría de los países europeos».

A mi juicio, la reducción de tipos y del número de tramos, unida a la aplicación del mínimo vital, beneficia a las rentas medias-bajas y a las más elevadas<sup>7</sup>. Si se analiza la tarifa del epígrafe 2.3 (suma de la estatal y la complementaria) se observa que en la parte baja de la escala los aumentos en cada tramo del tipo marginal son del 6% (desde 600.000) y del 4,3% (desde 2.100.000), mientras que los mayores incrementos del tipo marginal se producen a partir de 4.100.000, con un aumento del 8,9% y de 6.600.000, donde el tipo aumenta un 7,8%. En cambio, en el siguiente tramo a partir de 11.000.000 el tipo marginal sólo aumenta un 3% y se mantiene fijo en el 48% (la tarifa se convierte en proporcional). De este modo, las rentas inferiores a 4.100.000 se benefician de unos tipos marginales menores (18, 24 y 28,3%) y las superiores a 11.000.000 de una reducción del tipo máximo, todo ello unido a la aplicación del nuevo concepto de mínimo vital.

También debe ser objeto de crítica la desaparición del límite máximo del tipo correspondiente al Impuesto sobre Sociedades que se aplicaba a los incrementos patrimoniales derivados de elementos afectos a actividades empresariales o profesionales, provocado por la tributación de estas ganancias en la nueva Ley con arreglo al régimen general<sup>8</sup>. Ello, unido a la desaparición de los coeficientes de actualización en los bienes muebles, puede suponer un claro perjuicio para los empresarios y profesionales por las ganancias que obtengan en no más de dos años<sup>9</sup>.

#### b) Tipo medio de gravamen estatal

El tipo medio de gravamen estatal es el resultado de multiplicar por cien el cociente obtenido de dividir la cuota resultante de aplicar la escala general entre la base liquidable general. Dicho tipo medio se expresará con dos decimales (artículo 50.2 Ley).

Tipo medio estatal = (cuota íntegra general estatal x base liquidable general) x 100

- (4) Cfr. MARTÍN QUERALT, J., LOZANO SERRANO, C., CASADO OLLERO, G., y TEJERIZO LÓPEZ, J.M., *Curso de Derecho Financiero y Tributario*, 9ª ed., Tecnos, Madrid, 1998, pg. 450.
- (5) Por otra parte, como advierten CAZORLA y PENA, una diferencia excesiva entre el marginal máximo de este Impuesto y el tipo proporcional del Impuesto sobre Sociedades, que actualmente es del 35 por 100, incentivaría las operaciones de economías de opción dirigidas a alcanzar este último tipo. Cfr. CAZORLA PRIETO, L.M., y PENA ALONSO, J.L., *El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Aranzadi, Pamplona, 1999, pg. 302.
- (6) Un comentario a esta sentencia se encuentra en HERRERA MOLINA, P.M., «Una decisión audaz del Tribunal Constitucional alemán: el conjunto de la carga tributaria del contribuyente no puede superar el 50 % de sus ingresos», *Impuestos*, núm. 14, 1996.
- (7) En un Seminario sobre política fiscal y familia (CES, Madrid, 10 y 11 de noviembre de 1998) se concluyó que la Ley favorecía a las rentas familiares más altas.
- (8) Según la Exposición de Motivos de la Ley 40/1998, se pretende evitar la discriminación del empresario individual o del profesional con el resto de personas físicas, pero se crea otra discriminación: de aquéllos con el empresario social. Curiosamente aquí se produce un giro importante respecto de la Ley 18/1991, cuya Exposición de Motivos decía justamente lo contrario [textualmente: «De esta forma se logra unificar el tratamiento tributario aplicable para determinar las rentas empresariales con independencia del sujeto que las genera (persona física o jurídica)»]. Con ello, la normativa vigente impide la compensación de los rendimientos de actividades económicas con las pérdidas patrimoniales a largo plazo generadas en la explotación, lo cual carece de sentido.
- (9) Cfr. CAZORLA PRIETO, L.M., y PENA ALONSO, J.L., *El Impuesto sobre la Renta...*, ob. cit., pg. 304. El perjuicio será menor en las ganancias patrimoniales producidas en más de dos años, que tributan al 20 por 100.

Otro concepto relacionado con la escala del impuesto es el de tipo marginal, que es aquél al que tributa la última peseta de renta del sujeto pasivo. La reducción del tipo marginal máximo en 8 puntos (hasta el 48 por 100) pretende paliar el efecto desincentivador para la actividad económica e incentivador para el fraude fiscal que suponen los tipos marginales elevados.

Ejemplo. Determinar el tipo medio de gravamen estatal y el tipo marginal de un contribuyente con una base liquidable general de 3.000.000.

Solución:

- La cuota íntegra general estatal será:

Hasta 2.100.000 ..... 392.550

Resto 900.000 al 23,57% ..... 212.130

Cuota íntegra general estatal ..... 604.680

- El tipo medio de gravamen estatal será:

Tipo medio estatal =  $(604.680 \cdot 3.000.000) \cdot x$

100 = 20,15%

- El tipo marginal aplicable a este contribuyente es el 23,57%

c) Sujeción sin progresividad de las anualidades por alimentos a favor de los hijos satisfechas por decisión judicial

Un caso particular en la aplicación de la escala general se plantea en las anualidades por alimentos a los hijos satisfechas en virtud de decisión judicial, interpretado este término en sentido amplio (sentencia, transacción judicial)<sup>10</sup>. Estas prestaciones se declaran exentas para los hijos [artículo 7.k) LIRPF] y, por tanto, no son deducibles de la base imponible general del pagador (artículo 46.2 LIRPF). No obstante, para minorar el aumento de progresividad en la renta de los padres, la Ley dispone que los contribuyentes que satisfagan anualidades por alimentos a sus hijos por decisión judicial, cuando el importe de aquéllas sea inferior a la base liquidable general, aplicarán la escala del impuesto separadamente al importe de las anualidades por alimentos y al resto de la base liquidable general (artículo 51 LIRPF). Y lo mismo habría que hacer con la escala autonómica o complementaria (artículo 62 LIRPF). Este mecanismo, conocido conceptualmente como *sujeción sin progresividad*, evita la tributación al tipo marginal que inicialmente correspon-

dería de unas rentas de las que el contribuyente no puede disponer<sup>11</sup>. En cuanto al requisito legal de que el importe de la anualidad sea inferior a la base liquidable general, responde a la necesidad de que las anualidades se satisfagan con los ingresos «normales» (base liquidable general), que tributan al tipo marginal, puesto que los ingresos «extraordinarios» -ganancias patrimoniales de más de dos años- (base liquidable especial) tributan al 20 por 100 y no incrementarían la progresividad<sup>12</sup>.

Ejemplo. Un contribuyente con una base liquidable general de 8.000.000 ptas. satisface a sus hijos por decisión judicial una anualidad por alimentos de 3.000.000 ptas. Calcular la cuota íntegra general estatal.

Solución:

Dado que se satisfacen anualidades a los hijos por decisión judicial y su importe es inferior a la base liquidable general, habrá que desglosar ésta en dos partes para aplicar la escala general:

- Anualidad por alimentos: ..... 3.000.000

Hasta 2.100.000 ..... 392.550

Resto 900.000 al 23,57% ..... 212.130

Cuota íntegra general estatal por anualidades ..... 604.680

- Resto base liquidable general:  
8.000.000 - 3.000.000 = 5.000.000

Hasta 4.100.000 ..... 863.950

Resto 900.000 al 31,48% ..... 283.320

Resto cuota íntegra general estatal ..... 1.147.270

- Cuota íntegra general estatal total:

1.147.270 + 604.680 = 1.751.950

Este sistema reduce notablemente la progresividad del impuesto, pues si aplicamos la escala general a los 8.000.000 la cuota hubiera sido 2.183.930. El ahorro fiscal es de 431.980 ptas. en el tramo estatal.

## 2. Tipo de gravamen especial

La *base liquidable especial* se gravará al tipo del 17 por 100. Este tipo, sumado al aplicable en el tramo autonómico, que es el 3 por 100, supone una tributación del 20 por 100 para las ganancias y pérdidas de patrimonio a largo plazo -más de dos años-<sup>13</sup>. Se sigue, con ello, el sistema iniciado por el RD Ley 7/1996, de 7 de junio, y la recomendación del Informe «Lagares-

- (10) Ver RAMALLO MASSANET, J., «Determinación de la cuota íntegra estatal», en AA VV (COORD. ORÓN MORATAL), *Los nuevos impuestos sobre la renta de las personas físicas y sobre la renta de no residentes*, McGrawHill, Madrid, 1999, pg. 397.
- (11) VEGA HERRERO aboga por la minoración de estas anualidades en la base al no constituir renta disponible, en coherencia con la finalidad del impuesto de gravar la renta discrecional. Cfr. VEGA HERRERO, M., «Base liquidable. Cálculo del impuesto», en AA VV (COORD. MUÑOZ DEL CASTILLO), *El nuevo Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Lex Nova, Valladolid, 1999, págs. 208 y 220.
- (12) Por eso, observa RAMALLO, fiscalmente no interesa sustituir las anualidades alimenticias por una cantidad global, ya que en este caso se imputará su totalidad al ejercicio en que se abonen. Ver RAMALLO MASSANET, J., «Determinación de la cuota íntegra estatal...», ob. cit., pg. 395.
- (13) El tipo se gira desde la primera peseta, supriméndose la exención de las primeras 200.000 que operaba con la Ley 18/1991 como regla general.

**Escala estatal más complementaria***(tabla 3)*

Base liquidable hasta pesetas	Cuota íntegra pesetas	Resto base liquidable hasta pesetas	Escala estatal	Escala complementaria	Porcentaje total
0	0	600.000	15,00	3,00	18
600.000	108.000	1.500.000	20,17	3,83	24
2.100.000	468.000	2.000.000	23,57	4,73	28,3
4.100.000	1.034.000	2.500.000	31,48	5,72	37,2
6.600.000	1.964.000	4.400.000	38,07	6,93	45
11.000.000	3.944.000	En adelante	39,60	8,40	48

para la Reforma del Impuesto<sup>14</sup>. La Exposición de Motivos de la Ley justifica este tipo en la necesidad de armonizar la tributación en España con la que rige en los demás países de nuestro entorno. También podría deberse a la necesidad de combatir la deslocalización fiscal y atraer capital extranjero. No obstante, este tipo reducido profundiza en el carácter analítico del impuesto y va en detrimento de su neutralidad<sup>15</sup>.

### 3. Tipos de gravamen aplicables a los contribuyentes que residan en el extranjero: escala estatal más complementaria y tipo de gravamen especial

Aquellos contribuyentes que pese a residir en el extranjero se consideren legalmente residentes en España, aplicarán a la base liquidable general la tarifa general del artículo 50 y la complementaria del artículo 61, y a la base liquidable especial el tipo del 20 por 100. Se trata de personas de nacionalidad española que residen habitualmente en el extranjero por su condición de miembros de misiones diplomáticas u oficinas consulares, de delegaciones y representaciones permanentes ante organismos internacionales, por ser funcionarios en activo con cargo o empleo oficial en el extranjero o porque han trasladado su residencia fiscal a un territorio calificado como paraíso fiscal (artículo 9.2 y 3 Ley).

Al no residir efectivamente en España no se les puede aplicar el tramo autonómico y, por tanto, se les gira sobre la base liquidable general la suma de la escala general más la complementaria (dicha escala coincide con la utilizada para hallar la cuota de retención en el artículo 79 RIRPF) (véase tabla 3):

Comparando la escala estatal con la complementaria se aprecia lo que antes se dijo: el porcentaje de los tipos de gravamen de la escala autonómica o com-

plementaria es superior al 15 por 100 de la suma total acordado para el quinquenio 1997-2001. Concretamente, para los seis tramos es del 16,66%, 15,9%, 16,71%, 18,17%, 18,2% y 17,5%, respectivamente. El exceso va del 0,9 al 3,2 por 100. Esto supone un aumento de la recaudación para las comunidades autónomas que han aceptado el nuevo régimen de financiación de la Ley 14/1996 en torno al 2 por 100, y la consiguiente reducción de ingresos para el Estado.

### III. La cuota líquida estatal

La configuración del IRPF como impuesto subjetivo, que toma en consideración las circunstancias personales y familiares, se debe en gran medida a las deducciones de la cuota, si bien algunas de ellas se han incorporado en la nueva Ley al mínimo vital. Las deducciones responden a diversos objetivos, algunos de ellos proclamados de manera expresa en la Constitución: el derecho a disfrutar de una vivienda digna (artículo 47 CE), los incentivos a la inversión, conservación y promoción del enriquecimiento del patrimonio histórico español (artículo 46 CE), la promoción del progreso económico y de la formación profesional (artículo 40 CE), el favorecimiento de actuaciones filantrópicas a favor de entes públicos y determinadas entidades sin ánimo de lucro y los beneficios fiscales por razones geográficas.

La cuota líquida estatal es el resultado de restar de la cuota íntegra estatal el 85 por 100 de las deducciones previstas en la Ley, que son cinco. El resultado no podrá ser negativo, puesto que la cuota líquida representa la deuda del contribuyente por este impuesto. Veamos las deducciones aplicables y sus correspondientes límites.

(14) Informe de 13 de febrero de 1998, pg. 163.

(15) FALCÓN señala que el establecimiento de un tipo del 20 por 100 para las ganancias de capital correspondientes a elementos adquiridos con más de dos años de antelación «podría reputarse inconstitucional frente a la escala aplicable a los demás componentes de la renta». Cfr. «El nuevo IRPF y la capacidad contributiva (II): coeficientes de corrección monetaria y rendimientos irregulares», *QF*, núm. 2, 1999, pgs. 5 y 6.

1. *Deducciones: vivienda habitual, actividades económicas, donativos, rentas obtenidas en Ceuta y Melilla, inversiones y gastos en bienes de interés cultural.*

El número de deducciones se ha reducido considerablemente en la Ley 40/1998. Así, se han integrado de manera expresa en el mínimo personal las deducciones por edad y minusvalía del sujeto pasivo, y en el mínimo familiar las deducciones por descendientes, ascendientes, edad, minusvalía y gastos de custodia de niños.

Han desaparecido las deducciones por gastos de enfermedad, alquileres (si bien se mantiene, en los términos que luego se expondrán, para los contratos celebrados antes del 28 de abril de 1998), seguros, rendimientos del trabajo e impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana. Realmente, las deducciones por gastos de enfermedad y alquileres se han sustituido por el mínimo personal.

No obstante, ello puede no ser suficiente, por lo que considero que debería haberse mantenido la deducción por gastos de enfermedad para los casos más graves no cubiertos por la Seguridad Social<sup>16</sup>, y en cuanto a los alquileres, si finalmente se ha mantenido la deducción por vivienda habitual (contra el criterio del Informe de 13 de febrero de 1998, pgs. 172 y 173), por la protección constitucional del derecho al disfrute de la misma, se me ocurre que el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada (artículo 47 CE) se refiere tanto a viviendas en propiedad como en régimen de alquiler, y que el importe del alquiler será, normalmente, muy superior a la parte que pueda asignársele en el conjunto del mínimo personal y familiar. En todo caso hay que recordar que la deducción por alquiler se mantiene en régimen transitorio.

Respecto a la supresión de la deducción por seguros, se ve acompañada por un mejor régimen fiscal en la percepción de las indemnizaciones (se aplican reducciones del 30, 60 y 70 por 100, según su antigüedad), y la que se aplicaba por rendimientos del trabajo se ha transformado en una reducción de los rendimientos netos del trabajo (artículo 18 Ley). Por lo que concierne a la plusvalía municipal, aunque se elimina como deducción hay que recordar que en las transmisiones onerosas (donde el sujeto pasivo es el vendedor) si la paga el vendedor constituirá un menor valor de transmisión, y si es a cargo del comprador sería un

mayor valor de adquisición sobre el que calcular la deducción por vivienda habitual, y en las adquisiciones lucrativas (el sujeto pasivo es el adquirente) constituirá un mayor valor de adquisición.

De todos modos la situación es peor para el contribuyente, que antes se aplicaba como deducción el 75 por 100 del importe satisfecho por dicho impuesto y con el resto operaba en el sentido expuesto. Finalmente, la deducción por doble imposición de dividendos pasa de ser una deducción para calcular la cuota líquida a deducirse de ésta para hallar la cuota diferencial, y lo mismo ocurre con las deducciones por alquiler y adquisición de vivienda habitual instrumentadas como compensaciones fiscales por la Ley de Presupuestos Generales del Estado para el año 2000.

Las deducciones de la cuota que se mantienen (aunque modificadas algunas) son aquéllas que, o bien responden a un mandato constitucional, como es el caso de la adquisición de vivienda habitual, actividades económicas e inversiones y gastos en bienes de interés cultural, o bien favorecen el interés general, supuesto de los donativos, o resultan necesarias por razones de equilibrio territorial, como ocurre con la deducción por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla, según se desprende de la Exposición de Motivos.

Así pues, las únicas deducciones que permanecen como tales tras la profunda modificación del impuesto son la deducción por inversión en vivienda habitual, por actividades económicas, por donativos, por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla y por inversiones y gastos en bienes de interés cultural.

En el siguiente cuadro se recogen las modificaciones y la situación actual en el régimen de deducciones.

<b>Modificación de las deducciones</b> (tabla 4)	
Se integran en el mínimo personal	- deducciones por edad, - por minusvalía del sujeto pasivo, - gastos de enfermedad, y - alquileres (salvo para contratos anteriores a 24-4-1998, que se mantiene)

(16) Como el gasto por enfermedad no es en modo alguno -discrecional-, sino obligatorio, debe incluirse en el mínimo vital cuando no sobrepase los consumos medios habituales. En cuanto al exceso sobre los niveles considerados normales, el Informe de la Comisión para el estudio y propuesta de medidas para la reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas propuso su supresión como deducción debido a la extensión generalizada del sistema de la Seguridad Social y a las cotas de fraude presumidas en la aplicación de la deducción. Ver Informe de 13 de febrero de 1998, pgs. 175 y 176.  
A mi juicio, las dificultades de control por la Administración no debieron motivar la supresión de esta deducción en todos los casos. Debería haberse mantenido para los supuestos más graves no cubiertos por la Seguridad Social.

<b>Modificación de las deducciones</b> (tabla 4)	
Se integran en el mínimo familiar	- deducciones por descendientes, - ascendientes, - edad, - minusvalía, y - gastos de custodia de niños
Desaparecen	- deducciones por seguros, - por rendimientos del trabajo, y - por el impuesto municipal sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana
Se mantienen	- deducciones por vivienda habitual, - actividades económicas, - donativos, - rentas obtenidas en Ceuta y Melilla o por residentes en estas ciudades, e - inversiones y gastos en bienes de interés cultural

A continuación se analizarán todas ellas, prestando especial atención a la deducción por vivienda habitual por ser la que afecta a un mayor número de contribuyentes (cada vez son más los propietarios de una vivienda que constituye su residencia habitual) y también la que ha «sufrido» una transformación mayor, no sólo respecto a la deducción, sino también en el tratamiento de los rendimientos del capital inmobiliario por la vivienda habitual.

#### a) Vivienda habitual

##### a.1) Concepto de vivienda habitual

Se considera 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 necesari-

amente 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. Entiendo que entre estas circunstancias podría incluirse el nacimiento de un hijo o la disminución drástica de los ingresos (despido, crisis en el sector, etc.), con la consiguiente necesidad de una vivienda mayor o menor, respectivamente, o una minusvalía sobrevenida (cuando la anterior resulte inadecuada). La DGT admite también la ruina de la vivienda y la enfermedad que requiera cambio de domicilio (consultas de 4-5-1995 y 12-6-1995)<sup>17</sup>. El artículo 51.2 del Reglamento añade que deberá ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente en un plazo de un año contado a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, salvo:

- fallecimiento;

- que éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no se utilice, en cuyo caso se seguirá practicando la deducción y el plazo contará desde la fecha del cese;

- que concurran circunstancias que impidan su ocupación, como las arriba citadas.

Por ejemplo, si un señor adquiere una vivienda con destino a su residencia habitual y al año le nombran funcionario en otra ciudad, debiendo ocupar una vivienda pública por razón de su cargo en la que permanece otros tres años, no perdería el derecho a la deducción. En cambio, si esta persona alquila su vivienda a un tercero durante este tiempo no procedería la deducción por haberla destinado a otra utilización. No obstante, cabe inferir que si finalizado el alquiler el dueño instala su residencia en ese piso con vocación de permanencia «tres años» constituirá, sin duda, su vivienda habitual y podrá practicar la deducción sobre las cantidades satisfechas desde su ocupación efectiva, tal como afirma PÉREZ ROYO<sup>18</sup>.

Se entiende que la vivienda habrá de estar situada en España, pues en caso contrario se tributaría como no residente por la Ley 41/1998, que no admite esta deducción. Se exceptúa de esta regla a los contribuyentes que residan en el extranjero por su condición de diplomáticos, cónsules... (artículo 9.2 Ley).

Aunque la Ley no lo diga, considero factible la adquisición simultánea de varias viviendas habituales en el seno de una misma familia, pero siempre una por cada sujeto. Sería el caso de un matrimonio en el que

- (17) CAZORLA y PEÑA observan que se trata de un concepto abierto y cargado de subjetividad, y citan como casos que podrían motivar el cambio de vivienda la falta de integración en la comunidad o los ruidos excesivos en las viviendas colindantes. Cfr. *El Impuesto sobre la Renta...*, ob. cit., pg. 312.
- (18) Cfr. PÉREZ ROYO, I., *Manual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Marcial Pons, Madrid, 1999, pg. 473. Según consulta de la AEAT de 10 de marzo de 1995, la deducción no es aplicable cuando la vivienda deja de constituir la residencia habitual, pero puede aplicarse nuevamente si en un futuro volviera a tener dicho carácter sobre las cantidades pagadas a partir de la fecha en que se habite de nuevo (ver ARIAS FERNÁNDEZ, S.A., *Guía práctica de las deducciones y otros aspectos del IRPF*, Planeta, Barcelona, 1999, pg. 277).

cada cónyuge viva en una localidad distinta por razones laborales, o el de un hijo que forme parte de la unidad familiar y se compre un piso en otra ciudad para cursar estudios durante más de tres años. Más dudosa resulta la posibilidad de computar dos viviendas habituales para la misma persona. Por ejemplo, un trabajador que resida en una ciudad y se desplace a otra en la que trabaje durante varios días cada semana. Quizás podría entenderse esta última como el lugar de residencia si en ella pasa la mayor parte del año<sup>19</sup>.

a.2) ¿Qué se entiende por adquisición y rehabilitación? ¿Y por construcción y ampliación?

El derecho a la deducción se obtiene por la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. No obstante, el artículo 52 del Reglamento señala como situaciones asimiladas a la adquisición de vivienda la construcción o ampliación de la misma. Veamos los cuatro casos.

- La *adquisición* puede ser por compraventa, permuta, dación en pago, aportación, etc. (p.e., compra de acciones de una promotora para adjudicarse una vivienda a su disolución), pero debe suponer la propiedad de la vivienda habitual (no el usufructo, salvo en el caso especial de los minusválidos, que se verá después). La Sentencia del TSJ de Madrid de 25 de enero de 1996 admitió como instrumento jurídico adecuado para efectuar la adquisición de la vivienda habitual un contrato oneroso de renta vitalicia. La Administración se había opuesto, argumentando que el precio del inmueble era incierto y no podía hallarse la deducción. El Tribunal señaló que «la razón de la deducción es sustancialmente económica y a ella nada opone un instrumento jurídico determinado», y para resolver la dificultad planteada sugirió que la base de la deducción tomase como límite el valor real de la vivienda<sup>20</sup>.

- En cuanto a la *rehabilitación* de vivienda, es necesario que las obras cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

- Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio. Los programas de rehabilitaciones han de integrarse en un conjunto de actuaciones urbanísticas reguladas jurídicamente.

- Que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por 100 del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los

dos años anteriores a la rehabilitación o, en otro caso, el valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de su rehabilitación.

- Por *construcción* se entiende cuando el contribuyente *satisfaga directamente* los gastos derivados de la ejecución de las obras, o *entregue cantidades a cuenta al promotor* de aquéllas (incluidas las Cooperativas), siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión. Si este plazo se incumple como consecuencia de quiebra o suspensión de pagos judicialmente declaradas, se ampliará en otros cuatro años. Para ello, el contribuyente deberá acompañar a la autoliquidación del período impositivo en que se incumpla el plazo inicial tanto los justificantes que acrediten sus inversiones en vivienda como cualquier documento justificativo de la quiebra o suspensión. También, cuando por otras circunstancias excepcionales no imputables al contribuyente y que supongan paralización de las obras, no puedan éstas finalizarse antes de transcurrir el plazo inicial de cuatro años, el contribuyente podrá solicitar de la Administración su ampliación en los treinta días siguientes al incumplimiento del mismo, haciendo constar los motivos del incumplimiento del plazo y el período de tiempo que se considera necesario para finalizar las obras de construcción, que no podrá ser superior a cuatro años. La solicitud se entenderá desestimada si no se resuelve expresamente en el plazo de tres meses. En todos estos casos, el plazo de doce meses para habitar la vivienda comenzará a contarse a partir de la entrega.

- La *ampliación* de vivienda requiere el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año. El caso típico es el cerramiento de terrazas, pero también podría serlo la unión de dos pisos adyacentes o de uno que se halle encima de otro.

Por el contrario, no se consideran adquisición de vivienda:

- Los gastos de conservación para mantener el uso normal de los bienes materiales (como el pintado de paredes, acuchillado del suelo, revoco de fachadas) o reparación por inutilización de sus componentes (arreglo de instalaciones, sustitución de elementos).

- Las mejoras (instalación de rejas, doble ventana, puerta de seguridad, ascensor...).

- La adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no cons-

(19) PÉREZ ROYO considera factible que un contribuyente tenga más de una vivienda habitual, y pone como ejemplo un diputado al Congreso que tenga su domicilio familiar en cualquier ciudad española y pase la mitad del año o más en Madrid, aunque advierte que la DGT (contestación de 25-3-1998, Normacef Fiscal) y los escasos pronunciamientos jurisprudenciales al respecto (SAT de Valladolid de 17-12-1986, Normacef Fiscal) son contrarios a tal posibilidad. Cfr. *Manual del Impuesto sobre la Renta...*, ob. cit., págs. 473 y 474.

(20) Cfr. JT 1996, 86.

tituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independientemente de ésta. Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con el máximo de dos. Entiendo que no es preciso que el garaje se halle en la propia vivienda, bastando que se adquiera conjuntamente con una vivienda próxima (por ejemplo, los aparcamientos de residentes en las grandes ciudades que se construyen en el subsuelo de las vías públicas).

Ejemplo 1. Una persona adquiere un chalé con piscina y tres garajes. Se considera adquisición de vivienda habitual el chalé, la piscina y dos garajes, al haberse adquirido conjuntamente con el chalé, pero se excluiría el tercer garaje (artículo 52.2.c RIRPF).

Ejemplo 2. Una persona compra un piso antiguo, con trastero y garaje, y le pone una instalación moderna de tuberías y electricidad y una puerta blindada. Constituye la adquisición la compra del piso, el trastero y el garaje. El resto son mejoras que no integran la base de deducción por vivienda habitual.

a.3) Base de la deducción y límites cuantitativos: deducciones practicadas por viviendas anteriores y ganancia patrimonial exenta por reinversión.

La base de la deducción 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 (o aplazamiento o fraccionamiento), la amortización, los intereses y demás gastos derivados de la misma. Si no media precio en la adquisición, por ejemplo una permuta o una adjudicación en pago de deudas, se tomará el valor de mercado de la vivienda adquirida más los gastos inherentes a la adquisición. En esta base se incluirán, por tanto:

- El precio de adquisición, incluidos los pagos al promotor o al constructor. La Administración sólo admite como tal el que figura en la escritura pública, no el del documento privado (DGT 10-6-98).

- Los impuestos satisfechos por la adquisición. Si es nueva construcción el IVA y Actos Jurídicos Documentados. Si es de segunda mano el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. Si se adquiere por herencia o donación el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos. Si la transmisión es onerosa el sujeto pasivo de la plusvalía municipal es el vendedor, pero si el comprador asume su pago también lo añadirá al

valor de adquisición. En cambio, no forman parte de la base según la contestación de la DGT de 10 de junio de 1998 el recargo de apremio y los intereses de demora consecuencia del impago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

- Licencias y permisos municipales.

- Gastos de Notaría y Registro.

- Honorarios de arquitectos, abogados, agentes de la propiedad, anuncios en prensa.

- Trasteros, plazas de garaje con un máximo de dos, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos *adquiridos junto con la vivienda*. La DGT, en contestación de 14 de diciembre de 1999, ha señalado que «para que el garaje se asimile a la vivienda será necesario que se encuentre en el mismo edificio, se entregue en el mismo momento aunque las escrituras sean distintas y que su uso no esté cedido a terceros»<sup>21</sup>. Entiendo que la adquisición de un garaje de residentes propiedad del Ayuntamiento también debería dar derecho a esta deducción si se vincula a la adquisición de la vivienda habitual y no se cede simplemente el derecho de uso sino la propiedad.

Capital e intereses y gastos del préstamo. A diferencia del régimen anterior, puesto que los intereses no son deducibles de los rendimientos del capital inmobiliario, dado que tampoco se imputa renta alguna por la vivienda habitual, se integran en la base de la deducción. Entre los gastos se incluyen los de escrituración del préstamo, tasación del inmueble, comisiones por cancelación anticipada, etc. Lógicamente, si con el préstamo se pagan las partidas señaladas en los puntos anteriores, no se computarán aquéllas para aplicar la deducción, pues no podemos deducirnos dos veces la misma cantidad. Las cantidades deducidas en concepto de préstamo se integrarán en la declaración a medida que éste se vaya amortizando, puesto que, como luego se verá, para aplicar esta deducción es preciso que el valor comprobado del patrimonio del contribuyente al final del ejercicio exceda del valor que arroja su comprobación al principio del mismo al menos en la cuantía de las inversiones realizadas. En el caso extremo de que todos los gastos se financiasen con el préstamo y no hubiera más rentas, el patrimonio se incrementaría anualmente en el importe de la amortización del capital (puesto que el capital prestado constituye una deuda que se resta del valor de la vivienda), lo que impediría la deducción de los intereses.

La base máxima de esta deducción será de 1.500.000 pesetas anuales<sup>22</sup>. Al fijarse anualmente habrá que prorratearla para períodos impositivos inferiores a un año. El establecimiento de una cuantía fija, frente al

(21) Puede verse en la página «web» de la AEAT.

(22) El Informe para la reforma del Impuesto apuntó la necesidad de que «en ningún caso la cantidad sobre la que se calcule la mencionada deducción pueda sobrepasar en la base liquidable del impuesto una cuantía relativa equivalente a la actual en el ejercicio y sin perjuicio de que, a tales efectos, pueda convenirse... un sistema de cómputo lineal de las cantidades invertidas en esa finalidad...» (pg. 173).

límite de la normativa anterior que lo situaba en el 30 por 100 de la base liquidable, perjudica a las rentas superiores a 5 millones. Ahora la deducción no podrá superar las 225.000 ptas. (salvo en el caso de financiación ajena con los requisitos reglamentarios que se comentan después, en cuyo caso podría ser de 300.000 ptas.). Esta medida incide claramente en la progresividad del impuesto, favoreciendo a las rentas medias-bajas, y se justifica porque la deducción por vivienda equivale a una subvención. No obstante, hay que observar también que este régimen resulta más gravoso cuanto más cara sea la vivienda. En este sentido, resultan discriminados los contribuyentes que residan en comunidades autónomas donde el suelo sea más caro (por ejemplo, una vivienda de 100 metros cuadrados que en Badajoz costaría 10 millones ptas. en Madrid asciende a 26 millones). Realmente, si la vivienda constituye una necesidad básica del ciudadano cuyo coste debería integrarse en el mínimo personal, su importe -con un límite porcentual y no fijo- debería disminuirse de la renta total para hallar la renta disponible.

2 Junto al límite fijo de 1.500.000 ptas. anuales, el artículo 55.1.2º LIRPF señala que «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» (véase la contestación de la DGT de 10-9-1999, en este sentido). La novedad radica en que la base de la deducción sólo comenzará a computarse cuando se supere aplicada en la anterior vivienda, trasladando a la Ley la tesis mantenida al respecto por la DGT (y echada por tierra en la Res. del TEAC de 9-10-1997, para unificación de criterio<sup>23</sup>) bajo el anterior Reglamento. Ello supone, además, que deberemos conservar la declaraciones durante toda la vida para saber qué parte del valor de las viviendas anteriores ha sido objeto de deducción, lo que no parece muy lógico<sup>24</sup>.

Veamos un ejemplo: se compra una vivienda en 15 millones de ptas., incluidos gastos e impuestos satisfechos por el comprador, aprovechando la deducción sobre 14 millones. Posteriormente se adquiere una nueva vivienda habitual en 30 millones. La base de la deducción será  $30-14 = 16$  millones. En cambio, si se hubiera aplazado la mitad del precio hasta el segundo año, la base máxima de deducción el primer año sería de  $15-14 = 1$  millón, y el segundo  $15-0 = 15$  millones.

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por

reversión, 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 reversión. En este caso, *no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto las cantidades invertidas en la anterior que hayan sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reversión*. El anterior Reglamento de 1991 obligaba a sustraer de la base de deducción todo el importe obtenido en la venta de la anterior vivienda habitual, y no sólo el incremento exento, pero ese extremo fue anulado por la STS de 30 de mayo de 1998 (RJ 1998, 3656). La nueva Ley establece la incompatibilidad entre ambos beneficios fiscales (exención por reversión y deducción por vivienda) respecto de la misma cantidad.

Siguiendo el ejemplo anterior, si la vivienda inicial se vende en 20 millones tendríamos:

- Ganancia patrimonial exenta =  $20-15 = 5$  millones (sobre el valor de adquisición habría que aplicar los coeficientes de actualización). Queda exenta toda la ganancia, puesto que se han invertido los 20 millones en la nueva vivienda.

Base de la deducción por inversión en vivienda habitual =  $30-14-5 = 11$  millones (del valor de adquisición se resta la anterior base de deducción utilizada y la ganancia exenta).

La deducción no podrá aplicarse hasta que la cantidad invertida no supere los 19 millones, con el límite anual de 1.500.00 y total de 11 millones.

Si el contribuyente decide no acogerse a la exención por reversión (el artículo 36.1 LIRPF señala que «podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales... siempre que el importe total... se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual», pero no obliga a ello) sólo se excluiría de la base de deducción la aplicada por las viviendas habituales anteriores. Será, por tanto, necesario analizar cómo se conseguirá un mayor ahorro fiscal:

- Aplicando la exención por reversión y la deducción por vivienda habitual.

- Tributando por la ganancia patrimonial y aplicando sólo la deducción.

Normalmente será más favorable la primera opción, pues la exención de la ganancia patrimonial operará sobre el tipo marginal de la tarifa (si se genera en menos de dos años) o al 20 por 100 (si se produce en más de dos años), frente al porcentaje general de deducción aplicable, que es del 15 por 100, y además no se limita a 1.500.000 en su base, como ocurre con

(23) Cfr. JT 1997, 1501.

(24) Esta falta de lógica es puesta de manifiesto por PÉREZ DE AYALA PELAYO: «¿Es que va a ser necesario conservar las declaraciones durante toda la vida para poder justificar, pongamos 20 años después, las cantidades invertidas en la primera vivienda, a las que se aplicó la deducción? Véase el comentario al artículo 77 de la Ley 18/1991 en AA VV, *Comentarios a la Ley del IRPF y Reglamento del Impuesto*, Colex, Madrid, 1993, pg. 538.

Año	Primeras 750.000	750.000 siguientes	500.000 restantes	Deducción total
1º	187.500	112.500	0	300.000
2º	187.500	112.500	0	300.000
3º y sig.	150.000	112.500	0	262.500

la deducción. Por otro lado, esta limitación cuantitativa supondrá habitualmente que en el año de adquisición del piso se pierda una gran parte del derecho a la deducción. Para evitar esto último, habrá que analizar la conveniencia de aplazar parte del precio para disfrutar de la deducción en futuros ejercicios y, en todo caso, constituir previamente a su adquisición una cuenta vivienda en los términos que más adelante se exponen.

a.4) Porcentaje general de deducción y porcentajes incrementados. Utilización de financiación ajena

Con carácter general, podrá deducirse el 15 por 100 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. Puesto que la Ley no lo menciona y tampoco prevé compensación alguna, hay que entender suprimida la deducción del 10 por 100, aplicable a viviendas de nueva construcción distintas de la habitual, que se creó en 1985 (RD Ley 2/1985) y se mantuvo con la Ley 18/1991.

Cuando en la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se utilice financiación ajena, los porcentajes de deducción aplicables a la base de deducción serán los siguientes:

- Durante los dos años siguientes a la adquisición o rehabilitación, el 25 por 100 sobre las primeras 750.000 pesetas y el 15 por 100 sobre el exceso hasta 1.500.000 pesetas. Este porcentaje incrementado se aplica sólo en los dos primeros años, porque es cuando se pagan más intereses, debido al sistema francés de amortización de créditos seguido en España.

Con posterioridad, los porcentajes anteriores serán del 20 por 100 y del 15 por 100, respectivamente.

La diferencia respecto al régimen general no es demasiado significativa, al producirse sólo en las primeras 750.000 ptas., donde se pasa del 15 al 25 ó al 20 por 100. Mientras que la deducción general puede alcanzar las 225.000 ptas., con financiación ajena podría incrementarse, en el mejor de los casos, en 75.000 ptas. más, llegando a las 300.000 ptas.

Veámoslo con un ejemplo. Se adquiere una vivienda habitual en 30.000.000, formalizándose un préstamo de 20.000.000. Cada año paga 2.000.000 en con-

cepto de capital e intereses. La deducción total que se aplicará este contribuyente será la máxima, por exceder de 1.500.000 la cantidad pagada al banco cada año (véase la tabla adjunta en esta página).

Aunque en estos supuestos el porcentaje de deducción es mayor que en la anterior normativa, en la que se aplicaba siempre un porcentaje fijo del 15 por 100, la minoración de los intereses en la base que permitía aquélla (con el límite de 800.000 ptas. en tributación individual y 1.000.000 en conjunta) suponía, normalmente, una tributación más favorable habida cuenta que el tipo marginal mínimo era del 20 por 100 y podía llegar al 56 por 100.

Además, la regulación reglamentaria ha limitado sensiblemente su aplicación, estableciendo las condiciones y requisitos determinantes para la práctica de estos porcentajes de deducción. Dispone el Reglamento en el artículo 53 que para aplicar los porcentajes incrementados del 25 por 100 y del 20 por 100 deberán producirse las siguientes circunstancias:

- Que el importe financiado del valor de adquisición o rehabilitación de la vivienda suponga, al menos, un 50 por 100 de dicho valor. En el caso de reinversión por enajenación de la vivienda habitual el porcentaje del 50 por 100 se entenderá referido al exceso de inversión que corresponda, que será, básicamente, la diferencia entre el valor de venta de la antigua y el de compra de la nueva.

- Que la financiación se realice a través de una entidad de crédito o entidad aseguradora o mediante préstamos concedidos por las empresas a sus empleados.

- Que durante los tres primeros años no se amorticen cantidades que superen en su conjunto el 40 por 100 del importe total solicitado.

Estos porcentajes no serán de aplicación, en ningún caso, a las cantidades destinadas a la construcción o ampliación de la vivienda, ni a las depositadas en cuenta vivienda<sup>25</sup>. La restricción es criticable tratándose de la construcción de la vivienda, como postula ORÓN MORATAL, pues supone introducir una discriminación entre quienes accedan a la titularidad de una vivienda con financiación ajena, según la vía jurídica que se utilice<sup>26</sup>.

- (25) También se excluyen de la deducción, puesto que la Ley la limita a la adquisición o rehabilitación, los importes del préstamo destinados a obras de acondicionamiento de la vivienda con carácter previo a su ocupación, como, por ejemplo, pintura o aire acondicionado. Cfr. CORDÓN EZQUERRO, T., MANCHENO GARCÍA-LAJARA, S., y MOLINA FERNÁNDEZ, J., *Impuesto sobre la Renta 1999. Comentarios y casos prácticos*, Centro de Estudios Financieros, Madrid, 1999, pg. 781.
- (26) Cfr. ORÓN MORATAL, G., «Determinación de la cuota líquida estatal», en AA VV (COORD. ORÓN MORATAL), *Los nuevos impuestos sobre la renta de las personas físicas y sobre la renta de no residentes*, McGrawHill, Madrid, 1999, pg. 419.

La Administración justifica esta medida en que la deducción sirva para los que realmente necesitan una ayuda para comprar su vivienda. La idea de beneficiar en mayor medida a quienes lo precisen (estableciéndose un importe mínimo del crédito y un porcentaje máximo de amortización en los primeros años) es plausible, si bien puede plantear problemas por la forma en que se ha regulado. La necesidad de que la financiación ajena proceda de una entidad de crédito o de la propia empresa y sea superior al 50 por 100 del valor del inmueble es criticable por lo elevado del porcentaje y, fundamentalmente, por la limitación de la fuente de financiación, al quedar excluidos de la aplicación de estos porcentajes los contribuyentes que reciban préstamos de familiares o amigos (el padre que presta dinero a su hijo). Cabe interpretar que también quedarían fuera quienes compren un piso a plazos, aunque la parte aplazada supere el 50 por 100 del valor total, salvo que el vendedor sea una entidad de crédito o la propia empresa. Se excluye también la cancelación anticipada del préstamo, al menos por encima del 40 por 100 hasta el tercer año. Aquí puede producirse un error de salto (artículo 56 LGT) si se amortiza ligeramente por encima de ese límite, al disminuir la deducción sobre las primeras 750.000 ptas. del 25 ó del 20 por 100 al 15 por 100. Para evitarlo será preciso aplicar el 15 por 100 sólo al exceso de amortización sobre el 40 por 100, y no a las 750.000 ptas. en su totalidad.

Todo ello beneficia fundamentalmente a los bancos, pues obliga al contribuyente a financiar a través de ellos más del 50 por 100 del valor del inmueble y a mantener el préstamo durante más de tres años. De todos modos se ha mejorado la redacción sobre la del proyecto de Decreto para quienes reinviertan por enajenación de la vivienda habitual, que establecía el porcentaje del 50 por 100 sobre el valor de la nueva, lo que obligaba a que la nueva costase más del doble que la anterior para aprovechar el tipo incrementado. Finalmente se decidió aplicar el porcentaje sobre la diferencia de valor de ambas viviendas, lo que parece más lógico.

También se han defendido estos límites bajo la idea de evitar que por esta vía se blanquee dinero negro. Efectivamente, la desaparición de la peseta en julio de 2002 provocará vías de escape al dinero negro, y una de las más socorridas es la inversión en vivienda (tras la derogación de la normativa que convertía en opacos ante el fisco a los pagarés de empresa, los AFROS y los pagarés del Tesoro). Pero el blanqueo de dinero se produce al declarar por debajo del valor real, y con esta medida interesará valorar lo más bajo posible para que el préstamo exceda de la mitad de dicho valor, sin importar una menor base de deducción al estar limitada en 1.500.000 ptas. Quizá la formalización de préstamos con parientes o amigos sea una vía de

dinero negro, pero no es lo habitual. En todo caso correspondería a la Inspección averiguar la procedencia de esos fondos. Además, entiendo que el Reglamento no puede cercenar el derecho concedido por la Ley, sino completar los aspectos en los que debe interpretarse y aplicarse ésta (el artículo 133.3 CE señala que los beneficios fiscales que afecten a los tributos del Estado deberán establecerse en virtud de Ley). La habilitación legal («en las condiciones y requisitos establecidos reglamentariamente») en ningún caso permite al Reglamento limitar de forma tan amplia la cuantía de la deducción.

Hay que elogiar, no obstante, la previsión contenida en el artículo 66 del Reglamento, que impone a las entidades que concedan préstamos hipotecarios la obligación de presentar una declaración informativa de los mismos en los treinta primeros días naturales del mes de enero del año siguiente, lo que en un futuro debería suponer la posibilidad de practicar las correspondientes devoluciones sin necesidad de declararlo todos los años, e, incluso, sin tener que presentar la oportuna comunicación de datos del artículo 81 LIRPF (aunque para ello tendría que suprimirse dicha comunicación en todos los casos en que no exista obligación de declarar), para aquellos contribuyentes que estén por debajo del límite legal para declarar, disminuyendo así la presión fiscal indirecta<sup>27</sup>.

De otra parte, puesto que los porcentajes incrementados se aplican durante un plazo contado desde la adquisición o rehabilitación, es preciso conocer dichas fechas.

En cuanto a la adquisición, la fecha inicial del cómputo de los dos años para la aplicación del porcentaje de deducción del 25 por 100 tiene lugar cuando se transmite jurídicamente la propiedad (contestación de la DGT de 19 de julio de 1999, página «web» de la AEAT), lo que exige, conforme a la teoría del título y del modo (fundada en los arts. 609 y 1095 del Código Civil):

El acuerdo de voluntades (contrato), y

La entrega de la cosa vendida (puesta en poder y posesión del comprador), que se producirá, si se documenta ante notario, con el otorgamiento de la escritura pública, si de la misma no resulta o se deduce lo contrario, y tratándose de un contrato privado cuando se entreguen las llaves o los títulos de pertenencia.

Ello permite resolver el problema que se plantea cuando el piso se compra a una promotora y se entrega finalizado el segundo año, en el que se produce una subrogación en el préstamo hipotecario por el adquirente. Aunque la deducción se practique por las cantidades satisfechas (artículo 55.1.1º a) LIRPF), y, por tanto, desde el primer momento, no se considerará

(27) El artículo 79.4 LIRPF obliga a declarar, en todo caso, a los contribuyentes que tengan derecho a la deducción por inversión en vivienda, *tengan o no derecho a la devolución*. Y los artículos 81 Ley y 62 Reglamento imponen la obligación –para los no obligados a declarar– de presentar una comunicación de datos para obtener la devolución que corresponda.

efectuada la adquisición hasta el momento de la entrega (cuando se produce la «traditio»), computando desde ese instante el plazo de dos años y aplicando durante el mismo el porcentaje del 25 por 100.

Respecto a la rehabilitación, la cuestión es más complicada y ni la Ley ni el Reglamento determinan cuándo se entiende producida. Quizás pueda atenderse a la fecha del certificado final de obra.

Por último, hay que señalar que los plazos se computarán de fecha a fecha, por lo que puede ocurrir que se apliquen los tres porcentajes en un solo año.

Ejemplo. Se adquiere una vivienda el uno de mayo de 1999 mediante préstamo bancario por importe del 60 por 100 del valor de la misma. Durante el año 2001 paga una cuota mensual (amortización de capital más intereses) de 100.000 ptas. Calcular la deducción por inversión en vivienda habitual.

#### *Solución:*

De enero a abril estamos todavía en el segundo año, aplicándose un porcentaje del 25 por 100 sobre 400.000 ptas. Las siguientes 350.000 ptas. -hasta 750.000- van al 20 por 100. Las últimas 450.000 ptas., hasta la inversión total del ejercicio de 1.200.000, irían al 15 por 100

En total:  $400.000 \times 25\% + 350.000 \times 20\% + 450.000 \times 15\% = 237.500$ .

a.5) Cuentas vivienda. Pérdida del derecho a la deducción.

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, con el límite, conjuntamente con el previsto en el apartado anterior, de 1.500.000 pesetas anuales. Cada contribuyente sólo podrá mantener una cuenta vivienda.

*Se limita a la primera adquisición o rehabilitación, frente a la normativa anterior que no imponía este requisito, siguiendo la postura de la DGT que entendía que sólo cabía deducir sobre el exceso de base de deducción de la anterior vivienda, de modo que la cuenta abierta para adquirir o rehabilitar una segunda vivienda no daría derecho a la deducción, pero entiendo que debería haberse admitido la desgravación por el citado exceso. Esta limitación se aplicará con independencia de cuál sea el momento de apertura de la cuenta, anterior o posterior al 1 de enero de 1999, de modo que una cuenta abierta, por ejemplo, en 1998 para adquisición de vivienda que no va a ser la primera habitual no generará el derecho a la deducción con*

la nueva Ley por las cantidades aportadas en los años 1999 y siguientes (DGT, 27-7-1999 y 22-10-1999<sup>28</sup>).

Las cuentas viviendas deberán identificarse separadamente en la declaración del impuesto, consignando, al menos, la entidad donde se ha abierto la cuenta, la sucursal y el número de la cuenta.

Se perderá el derecho a la deducción (art. 54 RIRPF):

- 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. Esto puede afectarle si cambian los porcentajes de deducción.

- Cuando transcurran cuatro años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya adquirido o rehabilitado la vivienda. Para controlar este requisito se establece que cada contribuyente sólo puede tener una cuenta vivienda. Es aconsejable abrir las cuentas vivienda al final del ejercicio para disponer de más tiempo para la inversión el último año, puesto que el cómputo temporal finaliza a los cuatro años contados desde el día en que se abrió. No obstante, el Reglamento señala que las cuentas vivienda abiertas antes del 1 de enero de 1999 se podrán mantener durante cinco años desde su apertura, manteniéndose así el régimen anterior (disposición transitoria segunda).

- Cuando la posterior adquisición o rehabilitación de la vivienda no cumpla las condiciones que determinan el derecho a la deducción por ese concepto.

Hay que advertir que la deducción por cuentas vivienda es compatible con la que se haga en el momento de la adquisición de la vivienda habitual (Resolución del TEAR de Andalucía de 29 de enero de 1997), pero lo que no cabe es deducirse dos veces por la misma cantidad. Por tanto, la limitación de 1.500.000 ptas. es para todas las cantidades invertidas durante el año.

Veámoslo con un ejemplo. Un contribuyente invierte anualmente un millón de pesetas en una cuenta destinada a la adquisición de su vivienda habitual durante cuatro años. A finales del cuarto año compra un piso de diez millones ptas., pagando cuatro con la cuenta vivienda, otros dos con su cuenta corriente y los cuatro restantes con un crédito que se amortizará a partir del año siguiente.

#### *Solución:*

En este caso la base de la deducción en el año de la compra vendrá constituida por el millón

invertido en la cuenta vivienda y los dos millones de la cuenta corriente (sin perjuicio de los límites legales). En total, tres millones. Los tres años anteriores se computó un millón cada ejercicio, y los años siguientes a la compra tomará como base el capital amortizado más los intereses del préstamo.

a.6) Contribuyentes minusválidos: obras e instalaciones de adecuación

También podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual los contribuyentes minusválidos, en grado igual o superior al 33 por 100 (artículo 67 RIRPF), que efectúen obras e instalaciones de adecuación en la misma, *incluidos los elementos comunes del edificio y los que sirven de paso necesario entre la finca y la vía pública*, con las siguientes especialidades:

- 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 minusvalía, en los términos que se establezcan reglamentariamente.

- La base máxima de esta deducción, independientemente de la general de 1.500.000, será de 2.000.000 de pesetas anuales. En total, 3.500.000 ptas.

- Cuando en la inversión para la adecuación de la vivienda se utilice financiación ajena, los porcentajes de deducción del 25 ó del 20 por 100 se aplicarán, como máximo, sobre 1.000.000 de pesetas, aplicándose el 15 por 100 sobre el exceso, hasta 2.000.000 de pesetas. El porcentaje de deducción del 25 por 100 se aplicará, exclusivamente, durante los dos años siguientes a la realización de las obras o instalaciones de adecuación. Además, deberán producirse las siguientes circunstancias:

- Que el importe financiado de las obras o instalaciones de adecuación suponga, al menos, un 30 por 100 de dicha inversión.

- Que la financiación se realice a través de una entidad de crédito o entidad aseguradora o mediante préstamos concedidos por las empresas al empleado minusválido.

- Que durante los tres primeros años no se amorticen cantidades que superen en su conjunto el 40 por 100 del importe total solicitado.

Conforme al artículo 55.1 del Reglamento, se entiende por obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de los discapacitados 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, ascenso-

res, 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.

La acreditación de la necesidad de las obras e instalaciones para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de la persona con minusvalía, se efectuará ante la Administración tributaria mediante certificado o resolución expedido por el Instituto de Migraciones y Servicios Sociales o el órgano competente de las comunidades autónomas en materia de valoración de minusvalías, basándose en el dictamen emitido por los equipos de valoración y orientación dependientes de la misma (artículo 55.2 RIRPF).

También darán derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación que deban efectuarse en viviendas ocupadas por el contribuyente minusválido a título de arrendatario, subarrendatario o usufructuario. Éste es el único supuesto en el que no se requiere la condición de propietario de la vivienda (presente ni futuro) para generar el derecho a la deducción, y puede plantear problemas de cara al requisito de la comprobación patrimonial, como se verá después.

Resta añadir, por último, que la Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, ha dado nueva redacción al apartado 4º del artículo 55.1 de la LIRPF —con vigencia desde el 1 de enero de 1999 (disposición transitoria undécima)—, ampliando la deducción a los supuestos de *minusvalía del cónyuge, ascendientes o descendientes que convivan con el contribuyente* [art. 55.1.4º.b) LIRPF], y dispone que «la vivienda deberá estar ocupada por cualquiera de las personas a que se refiere la letra anterior a título de propietario, arrendatario, subarrendatario o usufructuario» [art. 55.1.4º.c) LIRPF]. Como en el apartado b), anterior, se incluyen tanto el contribuyente como los parientes citados, cabe considerar que *ni siquiera es necesario que el usufructuario o el arrendatario sea el propio contribuyente* para beneficiarse de la deducción.

a.7) La ansiada compensación económica por deducciones en la adquisición y arrendamiento de la vivienda habitual

El tratamiento fiscal de las deducciones por vivienda habitual se ha visto perjudicado<sup>29</sup>. De manera clara para los inquilinos, con la desaparición de la deducción por alquiler. En cuanto a la deducción por vivienda habitual, la forma de minorar los gastos financieros por su adquisición, que han pasado de la base a la cuota, y el señalamiento de un límite fijo como base de deducción suponen un trato menos favorable en su conjunto. Pese a la creación del mínimo perso-

(29) Aparte del perjuicio económico para el contribuyente, en términos globales, hay que decir —siguiendo a VEGA HERRERO— que la deducción por vivienda habitual se ha complicado en exceso, como se podrá comprobar a lo largo de la vida de esta nueva normativa. Cfr. VEGA HERRERO, M., «Base liquidable. Cálculo del impuesto...», *ob. cit.*, pg. 230.

nal, la supresión de la renta imputada por la vivienda habitual (en forma de porcentaje sobre el valor catastral) y el establecimiento de un porcentaje de deducción incrementado (hasta el 25 por 100) para el caso de financiación ajena, el saldo de la reforma sigue siendo negativo para el contribuyente en términos globales. El mínimo personal -en el que debería incluirse el gasto por vivienda habitual- es similar en su cuantía al mínimo exento de la tarifa para 1998: 550.000 ptas. y 467.000 ptas. en tributación individual, respectivamente. Teniendo en cuenta la deflactación de la tarifa la diferencia es inferior a las 80.000 ptas. En cuanto a la renta imputada no era demasiado elevada habida cuenta de los valores catastrales de los pisos y de la minoración del IBI para hallar el rendimiento neto, si bien no dejaba de ser una ficción que había que suprimir (lamentablemente sólo se ha hecho así en la vivienda habitual). Respecto al mayor porcentaje de deducción, normalmente será inferior al tipo marginal del contribuyente (que va del 18 al 48 por 100) que operaba sobre los intereses en la normativa anterior. De todos modos, también hay que considerar la reducción de los tipos de gravamen, que beneficia particularmente a las rentas más bajas y a las más altas, por lo que habrá que analizar caso por caso.

Para evitar o mitigar estos perjuicios, la disposición transitoria cuarta de la Ley 40/1998 dispone que los contribuyentes que adquirieron su vivienda habitual con anterioridad al 4 de mayo de 1998 o tuvieron suscrito un contrato de alquiler de la vivienda en la que residan con anterioridad al 24 de abril de 1998 y se vean perjudicados con la nueva deducción tendrán derecho a una compensación económica «previa solicitud del contribuyente, dentro de los seis meses siguientes a aquél en que finalice el plazo para presentar la declaración por el Impuesto sobre la Renta», en la forma prevista en la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

Pienso que debería haberse respetado el régimen anterior para las viviendas adquiridas antes de la entrada en vigor de la Ley el 1 de enero de 1999, esto es, entre el 4 de mayo y el 31 de diciembre de ese año. Probablemente la adopción de la fecha señalada respecto de la inversión en vivienda se deba al intento de evitar el efecto anuncio por la aparición en el Boletín Oficial de las Cortes del Proyecto de Ley (4 de mayo de 1998), y que podría suponer un aumento de la compra de pisos hasta fin de año (lo que no acierto a comprender es por qué se fija otra fecha en la deducción por alquiler). ¿Pero, por qué no se hizo lo mismo con la medida antifraude creada para impedir la gene-

ración artificial de pérdidas patrimoniales en el artículo 31.5 de la Ley? Además, siguiendo la citada disposición de la LIRPF las personas afectadas deberían pagar su impuesto conforme a la Ley 40/1998, compararlo con la Ley 18/1991 efectuando cálculos nada sencillos, solicitar la compensación en un plazo de seis meses desde que finalice el período voluntario de pago, y esperar a que la Administración la realice. Todo ello en la forma prevista en la Ley de Presupuestos Generales del Estado. Esto hacía pensar que el sistema iba a resultar demasiado complejo.

Quizás por ello, la disposición transitoria quinta de Ley 54/1999, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2000, prevé la compensación fiscal por deducción en adquisición de vivienda habitual en 1999 en unos términos más sencillos que los mencionados en la Ley del Impuesto sobre la Renta<sup>30</sup>. Así, en vez de establecerse una compensación «a posteriori», ésta se materializa en un ahorro directo en la propia autoliquidación, al calcular la deducción teniendo en cuenta los datos esenciales de la anterior normativa en la tributación de la vivienda habitual. Todo ello con arreglo a unas pautas que se estudiarán en el epígrafe 7.3 de este artículo (junto a la deducción por alquileres), dentro de la cuota diferencial, pues es en este apartado de la autoliquidación en el que el legislador ha incluido dicha compensación fiscal, tras practicar las deducciones por doble imposición.

#### b) Actividades económicas

b.1) **Ámbito de la deducción:** contribuyentes a los que se aplica. Inversiones con derecho a deducción.

A los contribuyentes en régimen de estimación directa, ya sea normal o simplificada, que ejerzan actividades económicas, les serán de aplicación los incentivos y estímulos a la inversión empresarial establecidos en la normativa del Impuesto sobre Sociedades, con igualdad de porcentajes y límites de deducción. Estas deducciones se recogen en los artículos 33 a 37 de la LIS. Estos incentivos sólo serán de aplicación a los contribuyentes en régimen de estimación objetiva cuando así se establezca reglamentariamente, y de momento no se ha previsto tal posibilidad.

Las deducciones actualmente vigentes son:

- Por actividades de investigación y desarrollo (artículo 33 LIS)<sup>31</sup>.
- Por actividades de exportación (artículo 34 LIS)

- (30) Hay que agradecer, también, que no ocurriera como con la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, cuya disposición final 4.<sup>a</sup> previó una compensación para los rendimientos del capital inmobiliario derivados de alquileres de renta antigua que han debido esperar, para su regulación, precisamente a la Ley 40/1998 (DT 10.<sup>a</sup>).
- (31) La Ley 55/1999, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, modifica a partir del año 2000 el artículo 33 LIS, estableciendo una «deducción por actividades de investigación científica e innovación tecnológica», dando una nueva configuración a la desgravación hasta ahora vigente, con un porcentaje general del 30 por 100, frente al 20 por 100 anterior, y creando nuevos incentivos fiscales.

- Por inversiones en bienes de interés cultural, producciones cinematográficas y edición de libros (artículo 35 LIS).

- Por inversiones en protección del medio ambiente (artículo 35.4 LIS)<sup>32</sup>.

- Por gastos de formación profesional (artículo 36 LIS).

- Por creación de empleo para trabajadores minusválidos (artículo 36 bis LIS).

#### b.2) Base y límite de la deducción

La base de la deducción por actividades económicas está formada por la contraprestación convenida (normalmente el precio) sin incluir los intereses ni el IVA soportado deducible (IGIC en Canarias y Arbitrio a la Producción e Importación en Ceuta y Melilla). Su importe no podrá ser superior al precio que se habría acordado en condiciones normales de mercado entre sujetos independientes, cuando se trate de operaciones realizadas entre sujetos vinculados.

Estas deducciones tienen un límite conjunto del 35 por 100 de la diferencia entre la cuota íntegra y las deducciones por vivienda habitual y por inversiones y gastos en bienes de interés cultural (ver 3.2). No obstante, las cantidades que no se puedan deducir en el ejercicio podrán aplicarse, con el mismo límite, en los cinco ejercicios siguientes.

#### c). Donativos

Los contribuyentes podrán aplicar, en este concepto:

c.1) Las deducciones previstas en la Ley 30/1994, de 24 de noviembre, de Fundaciones y de Incentivos Fiscales a la Participación Privada en Actividades de Interés General. Entidades beneficiarias y porcentaje general de deducción

Como entidades beneficiarias de este régimen especial puede citarse, entre otras, al Estado, comunidades autónomas, corporaciones locales, universidades públicas, determinados entes públicos y organismos autónomos administrativos, la Iglesia Católica y las iglesias, confesiones y comunidades religiosas que tengan suscritos acuerdos de colaboración con el Estado español, el Instituto de España y las reales academias oficiales integradas en el mismo y las análogas de las comunidades autónomas, la Cruz Roja Española, la ONCE, el Consejo Superior de Deportes, y las fundaciones y asociaciones de utilidad pública.

La deducción aplicable es, con carácter general, del 20 por 100. Este porcentaje se aplicará sobre el importe de las donaciones previstas en la Ley: bienes que formen parte del Patrimonio Histórico Español, obras de arte de calidad garantizada, bienes que deban formar parte del activo material de la entidad donataria,

cuotas de afiliación a las asociaciones de utilidad pública incluidas en el ámbito de la Ley 30/1994, cantidades donadas para la conservación, reparación y restauración de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico Español, y cantidades donadas para la realización de las actividades que efectúen en cumplimiento de sus fines las citadas entidades.

La Ley 54/1999, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2000, establece para dicho ejercicio en su disposición adicional decimonovena una deducción específica del 25 por 100 para actividades y programas prioritarios de mecenazgo (patrimonio histórico, ayuda oficial al desarrollo, promoción de lenguas oficiales y formación de voluntariado).

#### c.2) Deducciones específicas de la Ley 40/1998

Según el artículo 55.3.b) LIRPF podrá deducirse el 10 por 100 de las cantidades donadas a las fundaciones legalmente reconocidas que rindan cuentas al órgano del protectorado correspondiente, así como a las asociaciones declaradas de utilidad pública, no comprendidas en la letra anterior. Las aportaciones deberán serlo en concepto de donación, por lo que no se incluirán las cuotas satisfechas por los socios a la asociación de la que son miembros, salvo que tales entregas se realicen con ánimo de liberalidad (DGT 7 de abril de 1994).

Hay que mencionar también la obligación que tienen todas las entidades receptoras de los donativos que den derecho a deducción por este impuesto de presentar, con los requisitos señalados en el artículo 66 del RIRPF, una declaración informativa de tales donaciones.

d) Rentas obtenidas en Ceuta o Melilla o por residentes en dichos territorios

#### d.1) Ampliación del ámbito de la deducción

La Ley amplía considerablemente el ámbito de esta deducción. Para ello establece tres deducciones:

- una para los residentes en estas plazas por las rentas obtenidas en Ceuta o Melilla,

- otra para los no residentes en las mismas por las rentas obtenidas en Ceuta o Melilla, que incrementa el número de supuestos,

- y una deducción de nuevo cuño para los residentes en estas plazas durante cinco o más años por todas sus rentas, con determinados requisitos.

d.1.1) Contribuyentes que tengan su residencia habitual en Ceuta o Melilla: deducción general y nueva deducción para los contribuyentes que mantengan su residencia habitual en Ceuta o Melilla durante un plazo no inferior a cinco años

- Los contribuyentes que tengan su residencia habitual en Ceuta o Melilla se deducirán el 50 por 100

(32) Esta deducción se amplía por la Ley 55/1999 a la adquisición de nuevos vehículos industriales o comerciales de transporte por carretera, con determinados requisitos.

de la parte de la suma de las cuotas íntegras estatal y autonómica o complementaria que proporcionalmente corresponda a las rentas computadas para la determinación de las bases liquidables que hubieran sido obtenidas en Ceuta o Melilla. Las bases liquidables deben ser positivas porque, en otro caso, no habría cuota íntegra sobre la que girar el porcentaje de deducción. De otra parte, dado que la Ley habla de bases liquidables, en plural, habrá que distinguir la base liquidable general de la especial<sup>33</sup>.

- También gozarán de la presente deducción los contribuyentes que mantengan su residencia habitual en Ceuta o Melilla durante un plazo no inferior a cinco años, en los períodos impositivos iniciados con posterioridad al final de ese plazo (si el plazo finalizó en enero de 1999, la deducción se aplicará en el 2000), por las rentas obtenidas fuera de dichas ciudades, con un requisito y un límite:

- que, al menos, una tercera parte del patrimonio neto del contribuyente, determinado conforme a la normativa reguladora del Impuesto sobre el Patrimonio, esté situada en dichas ciudades;

- la cuantía máxima de las rentas obtenidas fuera de dichas ciudades que pueden gozar de la deducción será el importe neto de los rendimientos y ganancias y pérdidas patrimoniales obtenidos en dichas ciudades.

d.1.2) Contribuyentes que no tengan su residencia habitual en Ceuta o Melilla

Estos contribuyentes se deducirán el 50 por 100 de la parte de la cuota íntegra (estatal más autonómica o complementaria) que proporcionalmente corresponda a las rentas computadas para la determinación de las bases liquidables positivas que hubieran sido obtenidas en Ceuta o Melilla. La deducción se amplía a los rendimientos obtenidos por la titularidad de bienes inmuebles en estos territorios (alquiler o derechos reales), a las ganancias patrimoniales por tales bienes y a los rendimientos del capital mobiliario por obligaciones o préstamos cuando los capitales se inviertan en dichas plazas.

En ningún caso se aplicará esta deducción a:

- las rentas procedentes de instituciones de inversión colectiva, salvo cuando la totalidad de sus activos esté invertida en Ceuta o Melilla, en las condiciones que reglamentariamente se determinen;

- los rendimientos del trabajo realizados en dichos territorios;

- las ganancias patrimoniales que procedan de bienes muebles situados en Ceuta o Melilla;

- los rendimientos procedentes de depósitos o cuentas en toda clase de instituciones financieras situadas en Ceuta o Melilla.

d.2) Rentas que se consideran obtenidas en Ceuta o Melilla.

A los efectos previstos en la Ley, se considerarán rentas obtenidas en Ceuta o Melilla las siguientes:

- Los rendimientos del trabajo, cuando se deriven de trabajos de cualquier clase realizados en dichos territorios.

- Los rendimientos que procedan de la titularidad de bienes inmuebles situados en Ceuta o Melilla o de derechos reales que recaigan sobre los mismos.

- Las que procedan del ejercicio de actividades económicas efectivamente realizadas, en las condiciones que reglamentariamente se determinen, en Ceuta o Melilla. El artículo 56 RIRPF exige el cierre de un ejercicio mercantil que determine resultados económicos.

- Las ganancias patrimoniales que procedan de bienes inmuebles radicados en Ceuta o Melilla.

- Las ganancias patrimoniales que procedan de bienes muebles situados en Ceuta o Melilla.

- Los rendimientos del capital mobiliario procedentes de obligaciones o préstamos, cuando los capitales se hallen invertidos en dichos territorios y allí generen las rentas correspondientes.

- Los rendimientos del capital mobiliario procedentes del arrendamiento de bienes muebles, negocios o minas, siempre que el objeto del arrendamiento esté situado y se utilice efectivamente en dichos territorios.

- Las rentas procedentes de sociedades que operen efectiva y materialmente en Ceuta o Melilla y con domicilio y objeto social exclusivo en dichos territorios.

- Los rendimientos procedentes de depósitos o cuentas en toda clase de instituciones financieras situadas en Ceuta o Melilla.

e) Inversiones y gastos en bienes de interés cultural

Los contribuyentes podrán aplicar una deducción por estos conceptos, con arreglo a cualquiera de las siguientes modalidades:

e.1) Deducción por adquisición de bienes de interés cultural

El 15 por 100 de las inversiones realizadas en la adquisición de bienes que estén inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69.2 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, siempre que el bien permanezca en el patrimonio del titular durante un período de tiempo no inferior a tres años y se formalice la comunicación de la transmisión a dicho Registro General de Bienes de Interés Cultural.

e.2) Deducción por gastos en bienes de interés cultural.

(33) Véase, en este sentido, CORDÓN EZQUERRO *et al.*, ob. cit., pg. 823.



**Límites aplicables a las deducciones analizadas***(tabla 6)*

DEDUCCIONES	CUANTÍA	LÍMITES DE LA BASE DE LAS DEDUCCIONES	REQUISITOS ADICIONALES
Vivienda habitual	Porcentaje general: 15% Con financiación ajena: - los dos primeros años el 25% hasta 750.000 ptas. y 15% exceso hasta 1.500.000 ptas. - posteriormente el 20% hasta 750.000 ptas. y 15% exceso hasta 1.500.000 ptas.	1.500.000 ptas. anuales  Además del anterior, 2.000.000 ptas. anuales para los minusválidos por adecuación de la vivienda o edificio a su discapacidad	El valor del patrimonio al final del período impositivo debe exceder del valor al principio del mismo en el importe de la inversión realizada
Actividades económicas	Según la normativa del Impuesto sobre Sociedades	35% de la cuota íntegra menos deducciones por vivienda habitual y por inversiones y gastos en bienes de interés cultural	
Donativos	Las de la Ley 30/1994 y el 10% a las fundaciones que rindan cuentas al protectorado y asociaciones de utilidad pública		Rendición de cuentas al órgano de protectorado correspondiente
Adquisición de bienes de interés cultural	15%	10% de la base liquidable	Permanencia tres años y comunicación al Registro de BIC
Conservación, reparación y restauración de bienes de interés cultural	15% incluyendo exposición y difusión		Permanencia tres años, comunicación al Registro de BIC e incompatibilidad con gastos deducibles
Rentas obtenidas en Ceuta o Melilla	50% de la parte de la cuota íntegra que corresponda a las rentas obtenidas	Para los residentes durante cinco o más años: las rentas obtenidas fuera de estas ciudades no pueden exceder del importe neto de las rentas netas obtenidas en Ceuta o Melilla	En el caso anterior una tercera parte del patrimonio neto debe estar situada en Ceuta o Melilla

El 15 por 100 del importe de los gastos de conservación, reparación, restauración, difusión y exposición de los bienes que cumplan los requisitos establecidos en la letra anterior, en tanto en cuanto no puedan deducirse como gastos fiscalmente admisibles, a efectos de determinar el rendimiento neto que, en su caso, procediere.

## 2. Límites: vivienda, actividades económicas, donativos. Comprobación de la situación patrimonial

En el siguiente cuadro se recogen los límites aplicables a las deducciones analizadas. En algunos casos se imponen límites en cuanto a la base de la deducción sobre la que se aplicará el porcentaje de

deducción. También se añaden otros requisitos, como que la inversión en vivienda habitual proceda de ahorro del ejercicio -mediante la comprobación de la situación patrimonial-, o que los gastos de conservación, reparación, difusión y exposición de bienes de interés cultural no puedan deducirse como gastos fiscales para hallar el rendimiento neto.

El requisito de que la base de deducción por vivienda habitual no exceda del resultado de la comprobación del patrimonio del contribuyente al finalizar el período impositivo sobre el que tenía al comienzo del mismo supone que el pago se haga con renta generada en el ejercicio, incluyendo las rentas exentas,

	Valor inicial	Valor final	Bienes no computables en el límite	Bienes computables en el límite
Inmuebles: - desde el 1-1 - nuevos	16.000.000	18.000.000 20.000.000	2.000.000	20.000.000
Acciones	3.000.000	2.000.000	-1.000.000	
Fondo de inversión		3.000.000		3.000.000
Cuentas bancarias	5.000.000			-5.000.000
Préstamo hipotecario		-15.000.000		-15.000.000

por lo que no procederá la deducción cuando se financie con rentas ahorradas en ejercicios anteriores, ni se computarán tampoco los incrementos o disminuciones de valor de los elementos patrimoniales que sigan formando parte del patrimonio (p. ej. por aumento de cotización de las acciones o revisión de los valores catastrales de los inmuebles), ni los intereses y demás gastos de financiación, conforme al artículo 57 LIRPF. Dado que la Ley 40/1998 computa en la base de deducción los intereses, será más complicado calcular este límite, al requerir un previo desglose del capital amortizado, que es sobre el que se aplica.

**Ejemplo 1.** Un contribuyente tiene a 1 de enero una vivienda habitual valorada en 20.000.000 ptas. adquirida con un préstamo hipotecario del que le restan por pagar 1.500.000 ptas. de capital y 500.000 ptas. de intereses. Durante el ejercicio amortiza el capital pendiente y paga los intereses. ¿Cuál será la base de la deducción por vivienda habitual teniendo en cuenta el requisito de la comprobación de la situación patrimonial?

*Solución:*

- El patrimonio a 1 de enero será de: 20.000.000
- 1.500.000 = 18.500.000
- El patrimonio a 31 de diciembre será de 20.000.000
- La base de la deducción será de 1.500.000, pese a que la inversión total haya sido de 2.000.000 (capital más intereses)

**Ejemplo 2.** Un contribuyente tiene el siguiente patrimonio valorado a 1 de enero:

Inmuebles ..... 16.000.000  
 Acciones con cotización oficial ..... 3.000.000  
 Cuentas bancarias ..... 5.000.000  
 Durante el ejercicio ha adquirido por 20.000.000 ptas. una vivienda habitual por la que entrega 5.000.000 ptas., haciéndose cargo de un préstamo hipotecario de 15.000.000 ptas. que comenzará a

pagar al año siguiente. Además ha obtenido unas rentas de 6.000.000 ptas. de las que ha destinado la mitad al consumo y la otra mitad a un fondo de inversión.

A 31 de diciembre las acciones han disminuido 1.000.000 ptas. en su cotización, y los inmuebles se valoran a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio en 18.000.000 ptas.

Se pide: calcular la base de la deducción por vivienda habitual teniendo en cuenta los límites legales.

*Solución:*

En principio, la base de deducción serán los 5.000.000 ptas., pero habrá que calcular la variación del patrimonio inicial y final del contribuyente para comprobar que la inversión se ha realizado con renta generada en el ejercicio.

Para ello puede hacerse el siguiente esquema:

Aunque la variación en el valor del patrimonio es de 4.000.000, hay que restarle el millón que no se computa por derivarse de elementos que ya se poseían al inicio del período. De este cuadro se desprende que el patrimonio del contribuyente se ha incrementado en la inversión en vivienda habitual y en el fondo de inversión, pero se ha reducido en las cuentas bancarias (por el pago del piso) y en préstamo hipotecario que constituye una deuda a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio. Esto arroja un saldo de 3.000.000 ptas. que será la base de la deducción por inversión en vivienda habitual, si bien sólo se tomaría 1.500.000 que es el límite legal cuantitativo.

La operatividad de este requisito reviste enormes dificultades en aquellos contribuyentes que no declaran por el Impuesto sobre el Patrimonio<sup>31</sup>. Especialmente problemática resulta la situación de los minusválidos arrendatarios, subarrendatarios o usufructuarios que realicen obras de adecuación en la vivienda habitual [artículo 55.1.4.1 e) LIRPF], puesto que esta adaptación del inmue-

ble no incrementa su patrimonio. En estos casos no debería jugar el requisito apuntado. La única

solución sería computar como crédito frente al propietario la mejora en el inmueble.

---

(34) Cfr. CAZORLA y PEÑA, *El Impuesto...*, ob. cit., pg. 327.