

Rehabilitación de la vivienda habitual

Escrito por [tucapital.es](https://www.tucapital.es) - 04/11/2009 15:04

Un usuario de www.tucapital.es nos ha remitido la siguiente pregunta:

Hola,

Tengo una cuenta vivienda y pensaba destinarla a reformar la casa donde vivo ahora, ya que es de mi suegra y ha dicho que nos la da (cosa muy apreciable hoy en día). La casa necesita cambiar los baños y la cocina, pero en la página de hacienda en el apartado de rehabilitación no se encuentra esta casuística. Puedo o no hacer la reforma con la cuenta vivienda? En caso de que no, comprar un solar para una futura edificación se puede desgravar de la cuenta?

Gracias

El concepto de rehabilitación no incluye reformas en la vivienda tales como: cambio de baños, cocina o pintar la casa y temas similares. La rehabilitación consiste en realizar cambios estructurales en la casa.

Concepto de rehabilitación de vivienda.

A efectos de esta modalidad de deducción, se considera rehabilitación de vivienda habitual las obras realizadas en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que las obras 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, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001 (BOE del 26); en el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2001-2005 (BOE del 12), modificado por el Real Decreto 1721/2004, de 23 de julio (BOE del 28) o en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

b) Que las obras tengan por objeto principal 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 la adquisición durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

Conceptos que no dan derecho a deducción.

A efectos de la deducción, en ningún caso tienen la consideración de inversión en vivienda habitual los siguientes conceptos:

a) Los gastos de conservación y reparación efectuados regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones y similares.

b) Los gastos de sustitución de elementos tales como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad y otros.

c) Las mejoras.

d) Las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con la vivienda que excedan de dos.

e) La adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independientemente de ésta.

=====