

deducción por rehabilitación de vivienda habitual

Escrito por Eva Heras Yegros - 08/10/2010 13:20

Hola!!

Tengo una duda sobre la deducción por rehabilitación.
Y es que no me queda claro si cumple el siguiente requisito:

"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".

Porque no sé como calcular o donde buscar el precio proporcional correspondiente al suelo de mi vivienda.

Y tampoco me queda claro que implica reconstrucción de la vivienda, nosotros lo que vamos a cambiar es las ventanas, la fontanería, la electricidad, la caldera y su instalación completa, las paredes (alicatados y pintura), el suelo, las puertas, en fin todo. Pero lo que no sabemos si sólo se te puedes deducir por reformas que implique ahorro energético, por todo (bueno imagino que por todo no)...

En fin, espero que haya expresado con claridad mis dudas y que podais darme algo de luz sobre el asunto.

Muchas gracias de antemano y un saludo

Re: deducción por rehabilitación de vivienda habitual

Escrito por asepro - 08/10/2010 13:50

Existe 2 deducciones actualmente que afecta a la rehabilitación de las viviendas habituales.

Por un lado está la deducción por habilitación en sí, que consiste en rehacer una vivienda en muy mal estado: reforma de la fachada, estructura, tejados ... El cambio de ventanas, fontanería, electricidad, alicatados, pintura ... son reformas de una vivienda y no se considera rehabilitación.

Por otro lado está las ayudas para las reformas de ahorro energético. Para estos tipos de ayuda, consulta el siguiente artículo:

-
<http://www.preguntasfrecuentes.net/2010/07/29/ayudas-para-la-rehabilitacion-de-la-vivienda-y-edificios/>

Salu2.

Re: deducción por rehabilitación de vivienda habitual

Escrito por Eva Heras Yegros - 08/10/2010 19:21

Gracias por responder tan rápido,

De todas formas ahora que veo la diferencia entre rehabilitación y reformar de vivienda, veo que mi pregunta estaba mal formulada y no da solución a mi duda.

Veras, mi novio y yo teníamos una cuenta ahorro vivienda (que vence si no me equivoco en Dic de 2011) y este Julio compramos una vivienda, para pagarla usamos el dinero de mi cuenta ahorro vivienda y un préstamo hipotecario de un banco; y con el dinero de la cuenta ahorro vivienda de mi novio pensábamos pagar la reforma de la casa (pensando, erroneamente, que rehabilitación es lo mismo que reforma), así que ahora imagino que nos va a toca devolver a Hacienda el dinero que nos dedujimos por su cta ahorro vivienda y que no hemos empleado para comprar la vivienda, a no ser que haya otra solución, la hay? o estoy en lo cierto?

Gracias y saludos!!

Re: deducción por rehabilitación de vivienda habitual

Escrito por asepro - 09/10/2010 05:50

El dinero de la cuenta vivienda se ha de destinar a los siguientes conceptos:

- adquisición de la primera vivienda habitual
- rehabilitación de la vivienda habitual.
- autoconstrucción de la primera vivienda habitual.

En vuestro caso, lo que hay que hacer es utilizar el dinero de la cuenta vivienda para la adquisición, y utilizar parte de la financiación ajena para las reformas, muebles, arreglos que no entran en las deducciones.

Aunque la vivienda lo hayáis adquirido en julio, todavía hay solución.

Imaginamos que la vivienda os ha costado 100 (incluidos los gastos e impuestos de la compra), y que tu cuenta vivienda había 10 (y tu novio también), y habéis solicitado una hipoteca de 95:

- Podéis declarar que en el momento de la compra habéis invertido ambos la totalidad del dinero de la cuenta vivienda: 20€.
- No os podéis deducir la totalidad de la hipoteca solicitada, ya que sólo se puede deducir lo invertido en la vivienda habitual. El exceso (15) de la hipoteca solicitada no es deducible ya que no se ha destinado a la adquisición de la vivienda habitual.

De esta forma, en los próximos años os podréis deducir el 83,22% de las cuotas de la hipoteca.

Salu2

Re: deducción por rehabilitación de vivienda habitual

Escrito por Eva Heras Yegros - 09/10/2010 09:59

Qué repidez para contestar!! Muchas gracias.

Me ha quedado claro, ahora imagino que tenemos que sacar el dinero de la cta. vivienda de mi novio a otra de nuestras cuentas (donde nos cargan las cuotas de la hipoteca por ejemplo), para que no conste en la cuenta.

De todas formas yo pensé que de esa cuenta solo podría salir el dinero para pagar una vivienda habitual, si por desgracia nos vienes un inspector de hacienda ésto no supondría un problema??

Aunque supongo que nos estamos poniendo en lo peor, porque si no nos estamos deducción demás no tendría porque venir.

En fin, me reitero, Muchas gracias!!

Saludos,

=====

Re: deducción por rehabilitación de vivienda habitual

Escrito por asepro - 11/10/2010 06:28

Una vez comprada la vivienda podéis hacer lo que queráis con la cuenta (no es nada especial) y no tiene ningún significado.

Simplemente cuando hagáis la declaración el próximo año no lo pongáis que esa es vuestra cuenta vivienda.

Además, tenéis los documentos que prueban que habéis comprado una vivienda y adquirido la vivienda habitual (y una explicación clara de cómo habéis hecho las cosas: habéis pedido de más de la hipoteca para poder reformar la vivienda) y si hacéis correctamente la declaración de la renta, es casi imposible que os vaya a revisar la declaración.

Pero si queréis quedaron aún más tranquilos, cierra la cuenta.

Salu2.

=====