

Deducción vivienda 2011

Escrito por Car - 03/02/2010 10:29

Buenos días:

Tras haber leído varios artículos y consultas en el foro sobre las cuentas vivienda y la deducción por compra de vivienda a partir de 2011, me surge la siguiente duda, que no sé si alguien está en posición de poder aclarar:

La ley según la cual no se podrá desgravar por las viviendas adquiridas a partir del 1/1/11 aún no está aprobada y por lo tanto hay matices que se desconocen, pero: ¿qué sucede para el caso de quien adquiera el COMPROMISO de comprar una vivienda en 2010 (compra sobre plano) pero cuya hipoteca no se firmará hasta 2011? Mi caso es el siguiente: el piso que me interesa se empezará a construir dentro de un mes y a partir de ese momento empezaré a pagar letras a la constructora, pero no formalizaré la hipoteca (ni la escritura del piso) hasta que me entreguen las llaves del piso (ya en 2011 o incluso en 2012). ¿Creen que en estas circunstancias podremos hablar de que estoy adquiriendo una vivienda en 2010 y por lo tanto podré beneficiarme de las deducciones fiscales como hasta ahora? Porque lo cierto es, como dicen ustedes, "si disponemos de suficientes ahorros y nuestros ingresos estuvieran garantizados durante los próximos años, todo parece que lo más sensato sería aprovechar los bajos precios actuales del mercado y evitar la subida del IVA y consolidar el privilegio de las desgravaciones por vivienda habitual." No obstante, dado el caso que les expongo, ¿estas ventajas se me podrían aplicar? ¿O conocen alguna manera de acordar con la constructora la firma de algún documento para poder fijar que efectivamente estoy adquiriendo una vivienda en 2010?

Muchas gracias por su ayuda y enhorabuena por el trabajo que realizan.

Carmen

Re: Deducción vivienda 2011

Escrito por tucapital.es - 03/02/2010 10:41

La adquisición definitiva de la vivienda sólo se establece en el momento de la firma de la escritura pública. Por lo tanto, aunque estés pagando ahora las letras de la compra, ésta no se formalizará hasta después del 2011.

Según el anteproyecto que he leído, para la gente como en tu caso, no podréis beneficiaros de las deducciones vigentes, sino las que haya en el momento de la firma, a diferencia de los que se está autoconstruyendo la vivienda, que disponen de más tiempo hasta la firma de la escritura (esta gente ya tienen la hipoteca concedida).

Así, que salvo modificación del anteproyecto en su tramitación parlamentaria (que seguramente se modificará), no te podrías deducir de la vivienda a partir del 2011 si ganas más de 24.000€.

Salu2.

Re: Dedución vivienda 2011

Escrito por Car - 04/02/2010 22:11

Muchas gracias por la respuesta, tan rápida y tan clara. No obstante, me surge la siguiente duda.

He estado leyendo el anteproyecto de la ley de economía sostenible y leo, en su artículo 133, que añade una disposición transitoria que dice lo siguiente:

«Disposición transitoria decimoctava. Dedución por inversión en vivienda habitual adquirida con anterioridad a 1 de enero de 2011.

1. Los contribuyentes cuya base imponible sea superior a 17.724,90 euros anuales que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2011 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma, tendrán como base máxima de deducción respecto de dicha vivienda la establecida en el artículo 68.1.1º de esta Ley en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2010, aún cuando su base imponible sea igual o superior a 24.107,20 euros anuales."

De ahí deduzco que en realidad, si antes del 31 de diciembre de 2010, entrego dinero a una constructora para una vivienda, entraré dentro del saco, a pesar de cobrar más de 24000 euros anuales, ¿no es así? Y por lo tanto podré desgravar como hasta ahora.

Quizá dispongan ustedes de otra información o, si son tan amables, ¿podrían aclararme si ese párrafo lo he entendido bien?

Muchas gracias por su paciencia, un saludo,

Carmen

Re: Dedución vivienda 2011

Escrito por tucapital.es - 04/02/2010 23:24

No te equivoques. Dice que los que adquieran (la adquisición no se hace efectiva hasta la escritura pública) con anterioridad (es decir, lo que haya escriturado antes del 2011) o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma, afectan a los de autoconstrucción, que generalmente antes de empezar el proyecto ya han formalizado la hipoteca.

En definitiva, para la adquisición a terceros, tienes que escriturar antes del 2011 y para autoconstrucción debes de pagar algo de la construcción antes del 2011 para entrar en la ley vigente ahora mismo.

Espero que la ley definitiva modifiquen estos punto y que te puedas beneficiar de las deducciones actuales.

Suerte

Re: Deducción vivienda 2011

Escrito por Car - 10/02/2010 09:42

Gracias de nuevo.

Sigo sin comprender por qué su interpretación de la frase "o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma" va ligada únicamente a los de autoconstrucción. Ya sé que ellos tienen la hipoteca firmada antes de que se empiece a construir, pero en la frase entrecerrillada del anteproyecto no aparece la palabra "autoconstrucción". De hecho, en dos asesorías en las que he consultado interpretan la frase de manera favorable a la situación que yo les planteaba, es decir, que, al estar pagando letras (y tener firmado un contrato de compraventa con una constructora) dentro de 2010 para la construcción de una vivienda, entraría dentro de los que podríamos seguir deduciendos.

Mi pregunta es ¿por qué interpretan ustedes que es por "autoconstrucción"? Muchísimas gracias y disculpen que sea tan reiterativa,

Carmen

Re: Deducción vivienda 2011

Escrito por tucapital.es - 10/02/2010 09:54

Nosotros hemos pensado que seguramente sea para autoconstrucción, ya que en estos casos, la formalización de la hipoteca se hace antes de que se acabe de construir la vivienda a diferencia de la compra/venta que se formaliza en el momento de la escritura pública de la vivienda.

Otro punto que nos hace pensar es que darían preferencia a la compra de vivienda nueva frente a la compra de la vivienda de segunda mano. En este último caso, una persona pudiera firmar un contrato de compra-venta en diciembre y al pago de la señal o arras y se firme en 2011. En este caso no hay construcción y según la frase tampoco entraría.

Por añadidura, una persona que tiene la cuenta vivienda, en realidad ya ha satisfecho una cantidad de dinero para adquirir la vivienda, ya que esa es la base de la deducción de la cuenta vivienda... aquí tampoco hay construcción.

Ojalá que nos equivoquemos, y recalcar que lo que decimos es una mera interpretación... pero preferimos no decir que seguro os mantendrá las deducciones para después estar equivocados, que decir que no os van a dar y después resulta que sí.

Salu2.

Re: Deducción vivienda 2011

Escrito por tucapital.es - 26/05/2010 09:20

Según Ignacio Jimenez Matías, asesor fiscal del Altae del grupo Caja Madrid en su intervención en el foro fiscal de Intereconomía:

Minuto 13 y siguientes...

http://www.intereconomia.com/archivo/intereconomiaradio/intereconomiaradio/2010/intereconomiaradio_Espacio%20Semanal%20Capital_1036_20100526.asf

dice que según el anteproyecto de ley: una persona que compre una vivienda en construcción antes del 2011 consolida también las deducciones de vivienda habitual sin limitaciones vigentes durante el 2010.

Salu2.

=====