Dudas acerca de la cuenta ahorro vivienda

Escrito por rrecover - 13/04/2010 14:33

Hola,

Tengo unas par de dudas acerca de la cuenta ahorro vivienda. Mi caso concreto es el siguiente:
- Tengo una cuenta ahorro vivienda que caduca el día 4 de Enero de 2011, en la que tengo ahorrados 29500 euros (este año solamente he aportado 2250 euros). Por otra parte, estoy en proceso de compra de una vivienda de VPO. En los próximos días tengo que pagar una reserva de 6420 euros. En octubre de este año firmaré el contrato de compra-venta que asciende a 16200 euros. Y partir de ahí, tendría que pagar durante 24 meses mensualidades a razón de cada una a 530 euros. Además, en la entrega de llaves, tendría que pagar también el precio del iva de la vivienda.
La suma de las cantidades que tendría que acometer en 2010 entre reserva, contrato de compra-venta y mensualidades de noviembre y diciembre ascendería a 23150 euros, 6350 euros menos del total que tengo ahorrado.
Como en enero tengo que cerrar la cuenta, tendría que devolver lo desgravado de estos 6350 euros o por el contrario puedo seguir utilizando este dinero para pagar las mensualidades del año 2011? Cuantos años puedo utilizarlo? Si es así, podría llegar a a realizar la máxima aportación este año sin tener que devolver lo que desgrave el próximo año o no?

Muchas gracias :laugh:

==========

Re: Dudas acerca de la cuenta ahorro vivienda

Escrito por tucapital.es - 13/04/2010 15:04

Según la consulta vinculante nº 1072-04, si firmas un contrato de compra venta, desde ese momento dispones de 4 años para la escritura pública de la adquisición de la vivienda, sin embargo, se ha de invertir la totalidad de las cantidades depositadas en la cuenta vivienda: pagos al promotor ...

Las cantidades no gastadas, hay que devolver las deducciones correspondiente a ese dinero.

==========

Nº. CONSULTA: 1072-04

Escrito por tucapital.es - 13/04/2010 15:05

Nº. CONSULTA 1072-04
ORGANO SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
FECHA SALIDA 23/04/2004
NORMATIVA Ley 40/1998, Art.55-1-1º-a); RIRPF (RD 214/1999), Arts. 52-1, 54
DESCRIPCION La consultante, abrió cuenta vivienda el 8-9-2000, teniendo un saldo de 18.000 euros a 5-12-03.

CUESTION
1. Plazo para materializar el saldo.

2. Si dentro del plazo es necesario adquirir o bastaría con firmar un contrato de compra, pagar una parte a la constructora, por ejemplo la entrada, y destinar el resto a satisfacer letras, con posterioridad a los cuatro años desde su apertura.

3. Consecuencias fiscales de cancelar voluntariamente la cuenta vivienda.

CONTESTACION
La regulación de las cuentas vivienda se recoge en el artículo 55.1.1º,a) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 40/1998, de 9 de diciembre), siendo desarrollada en el artículo 54 de su Reglamento (Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero) en los siguientes términos:

"1. 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."

2. Se perderá el derecho a la deducción:

a) 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.

b) Cuando transcurran cuatro años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya adquirido o rehabilitado la vivienda.

c) Cuando la posterior adquisición o rehabilitación de la vivienda no cumpla las condiciones que determinan el derecho a la deducción por ese concepto.
(…)"

La inversión en plazo comporta que deberá materializarse la totalidad del saldo de la cuenta vivienda en la adquisición de la vivienda habitual del consultante dentro de ese plazo máximo de cuatro años, siendo dicho plazo improrrogable, ya que la regulación normativa del mismo no admite posibilidad alguna de ampliación. Una cuenta vivienda abierta el 8-9-2000 tiene como plazo máximo para destinarse a la adquisición de vivienda habitual del contribuyente hasta el 8-9-2004.

La fecha de adquisición de inmuebles se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.462 del Código Civil, el cual dispone:

"Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario."

A mayor ahondamiento, para determinar la fecha de adquisición, debe tenerse en consideración que el Derecho español, según el Tribunal Supremo y la opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo, de tal manera que "la constancia de un contrato de compraventa en documento privado no transfiere por sí sola el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida" (Sentencia de 27 de abril de 1983). La tradición puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse para los bienes inmuebles: la puesta en poder y posesión de la cosa vendida, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública; dicho otorgamiento, conforme dispone el Código Civil, equivale a la entrega siempre y cuando de ésta no resulte o se deduzca lo contrario.

En el texto de la consulta plantea la posibilidad de adquirir una vivienda en construcción. En un supuesto de este tipo ha de considerarse el artículo 52.1 del Reglamento del Impuesto, el cual la asimila a la adquisición, en los siguientes términos:

“Construcción, cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.”

En un caso extremo, la contribuyente podría destinar el total saldo de la cuenta vivienda a adquirir la vivienda el día en que finalice el plazo de cuatro años (8-9-2004), iniciando, con dicha aportación, la inversión en el proceso de construcción, debiendo finalizarse las obras y adquirir la vivienda en un plazo no superior a los cuatro años posteriores. En ningún caso podrá aplicar parte del saldo de la cuenta vivienda con posterioridad al 8-9-2004. El saldo no invertido en esa fecha perdería cuantos beneficios hubiera disfrutado.

De llegar a ésta situación, la contribuyente tendría que regularizar su situación fiscal conforme dispone el artículo 57 del Reglamento del Impuesto:

"1. Cuando, en periodos impositivos posteriores al de su aplicación se pierda el derecho, en todo o en parte, a las deducciones practicadas, el contribuyente estará obligado a sumar a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica o complementaria devengadas en el ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos, las cantidades indebidamente deducidas, más los intereses de demora a que se refiere el artículo 58.2,c) de la Ley 230/1963, de 28 de diciembre, General Tributaria.

2. Esta adición se aplicará de la siguiente forma:
a) Cuando se trate de la deducción por inversión en vivienda habitual, regulada en el apartado 1 del artículo 55 de la Ley del Impuesto, se añadirá a la cuota líquida estatal la totalidad de las deducciones indebidamente practicadas.
(…).”

De ésta misma forma deberá proceder la consultante en el caso de cancelar voluntariamente dicha cuenta, respecto de la totalidad de las deducciones practicadas.
Todo lo cual, con el alcance previsto en el apartado 2 del artículo 107 de la Ley General Tributaria, según redacción dada por la Ley 25/1995, de 20 de julio, comunico a Vd. para su conocimiento.

==========

Re: Nº. CONSULTA: 1072-04
Escrito por rrecover - 13/04/2010 19:43

_____

Entonces de los 6350 euros que no me gastaría, tendría que devolver el 15%, es así?

==========

Re: Nº. CONSULTA: 1072-04
Escrito por tucapital.es - 13/04/2010 20:37

_____

El 15% del dinero no invertido además de los intereses de demora de ese dinero, que es un 5% anual.

Salu2.

==========

Re: Nº. CONSULTA: 1072-04

Escrito por AL - 13/04/2010 21:00

_____

Hola, otra opción que tienes y a la que no creo que te ponga pegas la promotora es que le adelantes el dinero justo para vaciar la cuenta vivenda antes de que se te acaben los 4 años, (vamos adelantar unas cuantas cuotas, 11 creo), pagando 6350-530= 5820 euros en noviembre o diciembre del 2010. Háblalo con la promotora no creo que tengan problema, eso sí, guarda bién los recibos de pago por si las fly.

Salu2.

==========