

Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por raqueltb - 15/09/2009 13:52

Abrí una cuenta vivienda hace 3 años, cada año he ido metiendo 9000€ y me he ido deduciendo por ello. En estos tres años, nunca he sacado nada de dinero de ella. Este año decidí comprarme un piso, el edificio donde se encuentra tenía aprobada una obra de rehabilitación del edificio y además podía solicitar una ayuda para rehabilitación de la vivienda.

En principio pensé que tanto la adquisición de la vivienda como todas las obras de rehabilitación las haría este mismo año. De hipoteca pedí algo más del precio del piso, pero como el coste de la rehabilitación iba a ser grande, cumplía que (hipoteca + cuenta vivienda)

En principio me daba igual usar el dinero de la cuenta vivienda para la adquisición o para la rehabilitación, y como todo iba a ser el mismo año, al final daría igual. Me puse a sacar dinero de la cuenta vivienda incluso algo antes de firmar las escrituras, ahora algo lo tengo yo en mano, otra parte en otras cuentas, otra pequeña cantidad sigue en la cuenta vivienda... total un jaleo.

Hasta la fecha, el único gasto que he tenido ha sido el de la adquisición junto con sus gastos asociados y parece que al final las obras de rehabilitación se pueden retrasar, con lo cual, dudo que al final de año haya podido invertir el resto del dinero en esto. Seguiría teniendo el dinero restante pero intuyo que hasta el año que viene no lo habré pagado todo.

Ahora no sé qué hacer con la cuenta vivienda para hacer las cosas bien de cara al ejercicio fiscal de este año. ¿Vuelvo a meter todo lo que tenía en la cuenta vivienda y lo voy usando para rehabilitación según vayan viniendo los gastos? La dejo a cero como si ese dinero se hubiera empleado en la adquisición y con lo que sobra de hipoteca hago la rehabilitación.

En realidad todo el dinero del préstamo y el de la CV lo voy a usar en adquisición y rehabilitación, pero no sé si este mismo año y lo malo es que en estos últimos meses tengo movimientos raros en la C.V. porque no sabía si tenía que ir sacando todo el dinero o no, cada persona que pregunto me dice una cosa.

Gracias.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por tucapital.es - 15/09/2009 14:05

Tienes un pequeño problema: el dinero de la cuenta vivienda sólo se puede utilizar para la inversión en vivienda habitual. Es decir, sacar dinero de la cuenta y utilizarlo (pudiendo demostrar mediante facturas o recibos el pago en algún concepto de la vivienda habitual). En tu caso, has sacado parte del dinero de la cuenta vivienda y no lo has utilizado, teniendolo parte en efectivo, y peor aún, parte en otras cuentas.

Más aún, según cuentas, cuando acabe el año, no habrás gastado todo el dinero que has retirado de la cuenta vivienda en invertir en la vivienda habitual y hacienda va a saber lo que has retirado de la cuenta y si te solicitara los recibos y documentos de la inversión, no lo vas a tener...

La solución más fácil, pero no totalmente correcto, sería volver a ingresar el dinero en la cuenta vivienda y esperar que hacienda no se dé cuenta de que lo has retirado.

Digo que no totalmente correcto, porque cuando se retira el dinero de la cuenta vivienda, hacienda considera que es el primer dinero que se retiró, aunque lo vuelvas a ingresar, hacienda considera que el dinero ingresado y el retirado no es el mismo:

- El retirado: obtuvo beneficios fiscales en su momento y al no utilizarlo para invertir en vivienda habitual, debes de devolver lo deducido por ese dinero más lo intereses.
- El ingresado: es un nuevo dinero que se pone en la cuenta vivienda y da derecho a deducciones.

Lo que pasa, es que si al final del año, el saldo de tu cuenta coincide con: Saldo año anterior - invertido en vivienda habitual, hacienda no va a tener muchos mecanismos para averiguar si durante el año has retirado algo de dinero salvo que pida el historial de la cuenta, cosa que no creo que lo haga.

Salu2.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por raqueltb - 16/09/2009 11:03

Gracias por la respuesta.

Ahora sigo teniendo alguna pregunta más. De el dinero de la C.V, ¿se puede usar parte para adquisición y parte para rehabilitación o tiene que ser todo el dinero para una de las dos cosas?. Lo pregunto porque lo que costó el piso más los gastos sí es más que lo que pedí de hipoteca, entonces esa diferencia quizá la pueda descontar ya de la C.V. y acabar el año con algo menos de lo que tenía al principio. El resto, según vaya haciendo pagos de rehabilitación.

La obra de rehabilitación del edificio probablemente empiece el mes que viene, el precio ya está fijado, pero resulta que la empresa nos lo financia a 12 meses, así, cada vecino al mes ingresará una cantidad a una cuenta común. De estas operaciones yo no tendré ninguna factura, sólo podré demostrar ingresos en una cuenta de una comunidad, ¿es eso suficiente para demostrar a hacienda? ¿qué es lo que yo tendría que mostrar para justificar esos pagos? Y si yo ingresara el total de la obra estos primeros meses para solucionar un poco lo de la C.V., ¿valdría?

Gracias.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por tucapital.es - 16/09/2009 11:23

La Agencia tributaria no establece en ningún sitio que se tenga que utilizar exclusivamente para la adquisición o la rehabilitación de la vivienda, por lo que supongo que daría igual. Pero debes de tener claro lo del concepto de la rehabilitación que establece la agencia tributaria, no vale por ejemplo poner las paredes y esas cosas ;)

En cuanto a las facturas de la rehabilitación, servirá los recibos de la comunidad, y si llegara el caso de que hacienda diga que no vale, puedes solicitar al administrador de la comunidad un recibo en el que se especifique que el dinero será para la rehabilitación de la vivienda e incluso que te de una copia de las facturas de los proveedores que nos han hecho las obras.

Salu2.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por raqueltb - 28/09/2009 14:31

Buenas tardes,

respecto al último párrafo del mensaje anterior, tendré recibos bancarios que demuestren movimiento de dinero desde una cuenta mía a la cuenta de la comunidad de propietarios, pero ¿ésta debe de ser mi cuenta vivienda?. Es decir, tengo que tener movimientos desde la C.V a la cuenta de la comunidad o vale con que sea desde una cuenta mía. Como yo ya saqué parte del dinero de la C.V. porque creía que estos pagos los tenía que realizar antes, ahora no sé si volver a ingresar ese dinero en la C.V. para volverlo a sacar desde ahí o directamente hacer el pago en efectivo o desde otra cuenta distinta.

Gracias.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por tucapital.es - 28/09/2009 15:03

No es imprescindible que haya movimientos desde la cuenta vivienda a la cuenta de la comunidad, porque entre otras cosas, muchas cuentas bancarias que se utilizan como cuenta vivienda no permiten adeudos en cuenta.

Para que no haya ningún tipo de problemas, debes de mover la misma cantidad de dinero desde la cuenta vivienda a la cuenta donde realizar los pagos de la comunidad con el fin de tener trazabilidad del dinero.

La cuestión es poder demostrar ante la Agencia Tributaria, que has sacado x dinero de la cuenta vivienda, y ese x dinero se ha hecho un pago a la comunidad en concepto de rehabilitación de la vivienda habitual.

Salu2.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por tucapital.es - 05/10/2009 10:17

El usuario I.R.V no ha remitido desde la web de www.tucapital.es la siguiente consulta sobre la cuenta vivienda:

Hola, tengo un depósito que utilizo como cuenta vivienda, el mismo vence el 15 de diciembre, por lo que

voy a abrirme otro depósito, mi pregunta es si puedo abrirme el depósito antes de que venza el anterior: en dic. del 2008 abrí mi depósito con 9000 euros, si ahora en Octubre abro uno nuevo con 18.000 euros y cuando venza mi primer depósito retiro el dinero sin más, puedo declarar mi 2º depósito como cuenta vivienda en la declaración del 2010 sin problemas?

Muchas gracias

Imagino que lo que quieres hacer es para aprovechar los tipos altos de este mes y no esperar a diciembre que posiblemente los tipos de los depósitos bancarios baje.

El problema de lo que quiere hacer puede motivar ciertos problemas con hacienda, ya que se pierde la trazabilidad del dinero de la cuenta vivienda y podría considerar que el dinero del nuevo depósito sea todo ingresado en este año y te tocaría devolver lo deducido del año anterior.

Yo haría una de las 2 siguientes opciones:

- Si el depósito abierto el año anterior no tiene comisiones de cancelación: lo cancelaría y volvería a contratar otro depósito.
- Esperar hasta vencimiento para contratar un nuevo depósito con otros 9.000€ adicionales.

Ten en cuenta, que al utilizar depósitos bancarios, anualmente vas a cambiar de cuenta o depósito como cuenta vivienda, y puede que hacienda te pida explicaciones, y para ello debes de llevar los recibos de movimientos de dinero. De la formas como te indico a hacerlo, no vas a tener ningún problema, porque los movimientos son claros.

SAlu2.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por tucapital.es - 05/10/2009 15:35

El usuario I.R.V no ha remitido desde la web de www.tucapital.es la siguiente consulta sobre la cuenta vivienda:

Hola, muchas gracias por la respuesta, eso haré, cancelaré anticipadamente mi depósito actual (tiene penalización, pero con el tiempo que falta hasta vencimiento me merece la pena), y me abriré el nuevo depósito ahora que me ofrecen un 4% anual (sospecho que en Diciembre ya no conseguiré esta rentabilidad). Tengo otra duda, el nuevo depósito que pretendo abrir tiene un mínimo de 25.000 euros, ya sé que como concepto de cuenta vivienda sólo me podre deducir por 18.000 (es mi segundo año), pero quiere decir esto que ingresando sólo 3000 euros adicionales podré deducirme por 27.000 el próximo año? o aunque haya tenido este año 25.000 tendré que incrementar otros 9.000 para poder deducirme el máximo?

Un saludo, sois de gran ayuda.

Veo que quieres contratar el depósito de citibank al 4%, es un gran depósito bancario

La deducción por la cuenta vivienda es como máximo 9.015€ al año. Si se ingresa dinero a mayores, dicha cantidad no tiene derecho a desgravación ni en el año en curso, ni en los siguientes años. Es

decir, el año siguiente, se desgravará lo que incrementa de saldo con respecto a 31 de diciembre de este.

Salu2.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por tucapital.es - 07/10/2009 12:04

Nuestro lector "citizan kane" nos he remitido la siguiente consulta desde el artículo de la cuenta vivienda:

Acabo de cambiar mi cuenta vivienda de un banco a otro y cancelar la primera. El problema es que la única forma que el banco me lo ha querido hacer es fraccionándolo en 2 transferencias consecutivas (y luego otra con los intereses de este mes), todo ello en el mismo día. ¿Puede hacienda reclamar porque no he transferido todo a la vez en un solo movimiento (es que no me dejaba el banco cancelar la cuenta y transferir el total).

Gracias.

Rigurosamente sí que tendrías problemas, ya que según la Agencia Tributaria sólo se puede tener una única cuenta vivienda simultáneamente, y durante ese día, o tenías 2 cuentas, o sólo tenías 1 en la que faltaba parte del dinero que se ingresaría al día siguiente (te tocaría devolver lo deducido por el dinero retirado más intereses) y te podrías desgravar el nuevo dinero ingresado.

Sin embargo en tu caso creo que la justificación sería válida, además de que puedes demostrar que el dinero se movió de la cuenta 1 al 2 y no se dispuso en ningún momento del dinero.

De todas formas, guarda los recibos de las transferencias.

Salu2.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por rebecar - 13/10/2009 20:29

Hola!

Continuando con el mismo tema de cambiar de banco la cuenta vivienda. Yo tengo una abierta en la caja vital kutxa obteniendo 1,5% por lo que querría cambiarme a otro banco para obtener mayor rentabilidad. Sin embargo no sé cómo hacerlo. He de abrir una cuenta en el banco de mi elección y desde mi cuenta vivienda hacer una transferencia completa de todos mis ahorros, o se puede hacer una ote para evitarme los gastos de comisión de transferencia?

Al dejar a cero la cuenta vivienda inicial ésta se anula directamente evitando así tener 2 cuentas viviendas al mismo tiempo??? Los intereses que me haya originado mi cuenta vivienda inicial habré de ingresarlos posteriormente en la nueva no???

Muchas gracias por responderme pq tengo un jaleo en mente... Soy muy novata en esto de las finanzas

jeje.

Muchas gracias y un besote.

Rebeca.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por tucapital.es - 13/10/2009 22:03

Los intereses generados en la cuenta vivienda son de libre disposición, al menos que te lo ingrese el banco en la misma cuenta, entonces, no lo puedes sacar pero te lo puedes desgravar al año siguiente.

Para mover el dinero de una cuenta a otra, puedes hacer una transferencia o una OTE, daría igual. Tan sólo para evitar problemas y tener que andar explicando, lo mejor es mover la totalidad del dinero y de golpe de una cuenta a otra y además hay que guardar los recibos de dicho movimiento.

Salu2.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por tucapital.es - 29/10/2009 06:49

Un usuario de www.tucapital.es nos ha enviado la siguiente consulta a nuestro correo electrónico:

Yo tengo contratado un depósito vivienda CMCool de Caja Madrid y por lo visto me dicen que este producto no tiene ampliación de 4 a 6 años ya que no es una cuenta vivienda. Mi duda es: ¿ Cuando termine el plazo de este deposito puedo sacar todo el dinero y abrir uan cuenta vivienda y así ampliar mi plazo en 2 años? Si es asi, ¿cómo lo tengo que indicar en la declaración de la renta? El depósito vence en 2011. Gracias por vuestra ayuda.

No te preocupes, el dinero de la cuenta vivienda se puede pasar de una cuenta a otra sin retirar del sistema bancario, y por cada cuenta que pase, ésa es tu nueva cuenta vivienda.

Tan sólo debes de asegurarte en no dejar el dinero en ninguna cuenta con imposiciones y no mezclar ese dinero con otro dinero que tengas...

Salu2.

=====

Re: Operativa con la cuenta vivienda.

Escrito por tucapital.es - 09/11/2009 16:18

Eva, una usuario de www.preguntasfrecuentes.net no ha remitido la siguiente consulta desde el artículo de la cuenta vivienda:

Buenas tardes.

Antes de casarnos, mi marido y yo hicimos por separado una cuenta vivienda.

Ahora queremos dedicar ese dinero a restaurar una vivienda de mis padres.

Puede usar mi marido su cuenta viviendo en ese piso?

Cúal es la edad mínima que tiene que tener el piso para poder invertir el dinero de la cuenta viviendo en su rehabilitación?

Cúal es la cuantía mínima que tiene que tener la reforma?

Muchas gracias!

Eva

El uso del dinero de la cuenta vivienda se ha de dedicarse única y exclusivamente para la vivienda habitual EN PROPIEDAD.

Si la titularidad de la vivienda es de sus padres, no puede emplear el dinero de la cuenta vivienda para la rehabilitación, y por lo tanto, las otras preguntas ya no tiene sentido.

De todas las formas, leete el siguiente post sobre rehabilitación de la vivienda:

-

=====