

Simultanear desgravación por entregas al promotor y cuenta vivienda

Escrito por ivan - 16/09/2009 10:39

Tengo una pequeña duda...

Estamos comprando una vivienda nueva de VPA mi pareja y yo, para la cual nos piden como en casi todos los sitios pues una cantidad de entrada + unos pagos mensualizados + el pago total del IVA de la hipoteca a la entrega de llaves.... la duda que me surge es la siguiente:

Podríamos complementar los pagos que hacemos mensualmente al constructor, junto con un ingreso en una cuenta vivienda (la cual aun no esta abierta???. la idea seria para ir acumulando en ella la cantidad total que nos falta del IVA, y asi poder deducir el maximo posible.... Es decir... si podrian convivir a la vez ambas deducciones sumandose hasta alcanzar el maximo posible... (9015€ x 2 personas = 18030€)

Re: Simultanear desgravación por entregas al promotor y cuenta vivienda

Escrito por tucapital.es - 16/09/2009 10:44

Efectivamente, se puede simultanear varios conceptos de las deducciones por vivienda habitual y la suma de todas las deducciones como máximo serán 9.015€ anuales.

De esta forma, anualmente puede desgravarse las cuotas mensuales, además ingresar lo que le falte hasta los 9.015€ en la cuenta vivienda para sufragar los gastos e impuestos de la compra/venta.

Una única advertencia: Calcule bien la cantidad que vaya a ingresar en dicha cuenta, puesto que cuando le entregue la vivienda, ha de gastar la totalidad del dinero que haya en dicha cuenta, en caso contrario deberá de devolver lo deducido más intereses.

Salu2.

Re: Simultanear desgravación por entregas al promotor y cuenta v

Escrito por Huexxx - 19/10/2009 16:07

Buenas,

estoy en una situación muy similar a la de Ivan, pero tengo alguna otra duda.

Mi caso concreto es el siguiente:

Actualmente no tengo ni cuenta ahorro vivienda, ni he formalizado los contratos de arras.

La reserva de la vivienda asciende a 6.420€. El posterior contrato de compra-venta asciende a 10.700€. Si a esto le sumo dos mensualidades (noviembre y diciembre) a razón de 428€/mes, antes del 31 de

diciembre de 2009 habremos aportado 17.976€.

En 2010 la historia cambia, pues la aportación será solo la hecha mediante las mensualidades, un total de 5.160€ (teniendo en cuenta ya la subida del IVA que ocurrirá a mediados del año que viene).

En 2011, si todo va bien, tendríamos que pagar la letra final en agosto. Por lo tanto ese año pagaríamos 3.024€ en concepto de cuotas (de enero a julio), 24.408€ en concepto de letra final, 15.040€ del IVA del total del valor de la vivienda que falta por pagar, los gastos asociados (escrituras, etc) más la cantidad que humanamente podamos aportar "a toca teja" entre los dos para tratar de reducir lo máximo posible la cuantía de la hipoteca. Este año las cosas se desmadran un poco... 42.472€ + gastos + aportación "a toca teja".

Después de bastante leer, la idea es crearnos una cuenta ahorro vivienda cada uno para completar cada año la cantidad que nos falte hasta los 9015€ máximos deducibles, siempre y cuando sea interesante.

¿Merece la pena que abramos las cuentas ahorro vivienda inmediatamente para poder aumentar la cantidad deducible hasta los 9.015€ desde 2009? No tenemos miedo de no gastarnos el dinero de la cuenta vivienda, ya que en 2011 nos vamos a gastar bastante más. ¿Sería preferible abandonar esos pocos euros de diferencia y esperar al año 2010 para ver si suben los tipos de interés?

¿Cuánto nos deduciríamos cada uno? ¿Por el hecho de que en los contratos (de arras y de compra-venta) aparezcamos los dos, supone una proporción concreta? ¿Qué hay que hacer para asegurarse que todas las cantidades aportadas consten como pagadas al 50% por cada uno de los dos?

Para las cuotas mensuales (que van a ser de 428€ y 432€ cuando suba el IVA) había pensado hacer una transferencia periódica desde una cuenta común que tenemos en la que somos los dos titulares. Por el hecho de utilizarla, ¿nos desgravaremos la mitad cada uno directamente, o se apunta el total a la persona que solicite la transferencia periódica?

¿Merece la pena que sigamos ingresando dinero alguno en las cuentas ahorro vivienda durante 2011, teniendo en cuenta que la cantidad que pagaremos será muy superior al máximo desgravable?

Por favor, sentíos libres no solo de resolver las dudas, sino de proponer formas alternativas de realizar la gestión para ahorrar lo máximo posible.

Un saludo y muchas gracias.

=====

Re: Simultanear desgravación por entregas al promotor y cuenta vivienda

Escrito por tucapital.es - 19/10/2009 16:33

No te preocupes por lo del 50%, generalmente cuando se compra una vivienda entre los 2 hacienda presupone que la titularidad es al 50%, pero si haces como dices, pues mucho mejor.

En cuanto a la cuenta vivienda, lo bueno sería abrirlo lo más tarde posible, de esta forma se dispone de más plazo. Considerando lo que os váis a gastar este año en la adquisición de la vivienda, no os merece la pena abrirlo, ya que prácticamente habéis alcanzado el máximo desgravable (9.015€ cada uno), sin embargo, sí que merecería abrirlo el próximo año, ya que las entregas al promotor no

alcanzará ese máximo.

Por último debo de daros una mala noticia, y es que el gobierno está planteando quitar las deducciones de la vivienda habitual a partir del 2011 si ganas más de 24.000€ anuales. Es decir, todas las vivienda adquiridas a partir del 2011 (firma de la escritura pública) no tendrá derecho a desgravación si el contribuyente tiene rentas superiores a 24.000€.

Esta ley aún no está aprobada, sólo es un proyecto que el gobierno está planeando sacar a partir del 2011.

Salu2.

=====

Re: Simultanear desgravación por entregas al promotor y cuenta v

Escrito por Huexxx - 19/10/2009 16:54

Gracias por la información.

En cuanto a la ley de la deducciones fiscales a la que haces referencia, ¿no sería a partir de la firma del contrato de compra-venta?

Pongamos un supuesto, que la casa nos la diesen en diciembre de 2010... si por culpa del constructor el plazo se dilata 1 mes (o dos, o tres), ¿dejaría de desgravarme por su culpa? ¿Qué ocurriría en ese caso?

Un saludo y gracias.

=====

Re: Simultanear desgravación por entregas al promotor y cuenta vivienda

Escrito por tucapital.es - 19/10/2009 17:05

Como aún se desconoce la nueva ley, no te puedo asegurar nada.

De momento, en uno de los comunicados de prensa, el gobierno ha asegurado que las vivienda adquiridas antes del 2011 seguirá disfrutando de las desgravaciones de la vivienda habitual, pero no dice nada de las vivienda adquiridas después de esa fecha.

Por último el momento de la adquisición de la vivienda es el momento de la escritura pública de la vivienda. Que el promotor se retrase en la entrega no cambia nada con referencia a las deducciones. Si te quieres asegurar, debes de hacer que figure en el contrato de compra/venta las clausulas oportunas y las penalizaciones que le aplicarías al promotor en caso de retraso.

Salu2.

=====

Re: Simultanear desgravación por entregas al promotor y cuenta v

Escrito por Huexxx - 19/10/2009 18:52

Muchas gracias por tu respuesta.

Un saludo.

=====