

**Número: 44 /13****Fecha: 25 de marzo de 2013****Tema: FISCAL****Subtema: IRPF****Asunto: DEDUCCION POR OBRAS EN VIVIENDA O EN EL EDIFICIO  
EN LA QUE ESTA SE ENCUENTRE (3)**

Como continuación de las circulares 60/11 y 37/12 en las que les informábamos de la deducción en el Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF), por obras de mejora en la vivienda habitual o en el edificio en la que estas se encuentren, debemos recordar que el Real Decreto Ley 5/2011 de 29 de Abril (B.O.E: de 6 de Mayo), extiende su vigencia hasta el día 31 de Diciembre de 2012

En consecuencia, estando próxima la declaración anual correspondiente al ejercicio de 2012, del Impuesto de la Renta de las Personas Físicas (IRPF), le reiteramos que el Real Decreto Ley 5/2011, de 29 de Abril, B.O.E. de 6 de Mayo, ([pinche aquí](#)), amplía el objeto de la deducción así como los porcentajes, la cuantía de la base imponible y la base de deducción.

**Ámbito objetivo:**

Darán derecho a deducción las obras de mejora realizadas en viviendas propiedad del contribuyente o en el edificio en que estas se encuentren.

**Ámbito subjetivo:**

Sólo podrán aplicar la deducción los contribuyentes que cumpliendo el resto de requisitos tengan una base imponible inferior a 71.007,20 euros anuales.

No se exige que la vivienda sea ocupada con carácter habitual y permanente.

**Porcentaje aplicable:**

El 20% de las cantidades satisfechas en cada período.

**Base máxima de deducción:**

- Si la base imponible del contribuyente es igual o inferior a 53.007,20 euros anuales, la base máxima anual será de 6.750 euros anuales.

- Si la base imponible está comprendida entre 53.007 y 71.007,20 euros anuales, la base máxima será 6.750 euros menos 0,375 por la diferencia entre la base imponible y 53.007,20 euros anuales.

El importe de la deducción se restará de la cuota íntegra estatal después de las deducciones previstas en el artículo 68 apartados 2, 3, 4, 5, 6 y 7 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF.

Importante: No darán derecho a deducción las obras realizadas en viviendas afectas a



una actividad económica ni las realizadas en plazas de garaje, jardines, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

**Base máxima anual por vivienda:**

La base acumulada de la deducción del 20% para viviendas propiedad del contribuyente en los períodos en que sea de aplicación, no podrá exceder de 20.000 euros por vivienda.

En ningún caso la base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que ésta sea de aplicación, podrá exceder de 20.000 euros por vivienda o por comunidad de propietarios. En este último caso en caso de que los pagos excedan esta cantidad, la base máxima se repartirá entre los propietarios según sus coeficientes de propiedad. Para el cómputo hay que atender a los pagos realizados y no a la fecha de facturación.

Tanto, en aquellos casos en que se hubiesen satisfecho cantidades por la realización de obras de mejora entre el 14 de abril de 2010 y el 6 de mayo de 2011, por las que se hubiera tenido derecho a la deducción en los términos previstos en su redacción original (Real decreto-ley 6/2010) del que dábamos información en la ya referida circular 60/11, las cantidades satisfechas darán derecho a la deducción conforme a la redacción original y computarán a los efectos de determinar la base de deducción anual y acumulada.

**Aspectos comunes de la referida deducción con la anterior (circular 60/11):**

Las obras deberán tener por objeto la mejora de eficiencia energética, la higiene, salud y protección del medio ambiente, la utilización de energías renovables, la seguridad y la estanqueidad, y en particular la sustitución de las instalaciones de electricidad, agua, gas y otros suministros, o favorezcan la accesibilidad al edificio o las viviendas, en los términos previstos en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y rehabilitación 2009-2012, así como por las obras de de instalación de infraestructuras de telecomunicación.

Se consideran obras de mejora de la eficiencia energética, higiene, salud, protección del medio ambiente en edificios y viviendas y utilización de energías renovables:

- Instalación de paneles solares, a fin de contribuir a la producción de agua caliente sanitaria demandada por las viviendas, en un porcentaje, al menos, del 50 % de la contribución mínima exigible para edificios nuevos.
- Mejora de la envolvente térmica del edificio para reducir su demanda energética, mediante actuaciones como el incremento del aislamiento térmico, la sustitución de carpinterías y acristalamientos de los huecos, u otras, siempre que se demuestre su eficacia energética, considerando factores como la severidad climática y las orientaciones.
- Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables.
- Mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que



favorezcan el ahorro de agua y, así como la realización de redes de saneamiento separativas en el edificio que favorezcan la reutilización de las aguas grises en el propio edificio y reduzcan el volumen de vertido al sistema público de alcantarillado.

Se consideran obras para garantizar la seguridad y estanqueidad de los edificios:

- Intervenciones sobre elementos estructurales del edificio: muros, pilares, vigas, cimientos, etc. para reforzar o consolidar sus deficiencias.
- Adaptar las instalaciones eléctricas a la normativa vigente.
- Intervenciones sobre cubiertas y muros afectados por humedades.

Se consideran obras para mejora de la accesibilidad:

- Instalación de ascensores, rampas o dispositivos de acceso.
- Adaptación de ascensores o rampas ya existentes a las nuevas normativas o a necesidades de personas con discapacidad.
- Instalación de elementos de información que permitan la orientación en el edificio, adaptados a las necesidades de personas con discapacidad sensorial.
- Obras de adaptación de las viviendas a las necesidades específicas de las personas con discapacidad o de personas mayores de 65 años.

Instalación de infraestructuras de telecomunicación que permitan el acceso a Internet y a servicios de televisión digital en la vivienda.

Puedes encontrar más información en: AEAT/Consultas frecuentes: DEDUCCIONES GENERALES EXCEPTO VIVIENDA HABITUAL

#### **Forma de pago:**

Para calcular la base de deducción se consideran las cantidades satisfechas mediante tarjeta de débito o crédito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas de entidades de crédito, no dando derecho a deducción las cantidades satisfechas en metálico.

#### **Incompatibilidades:**

La nueva deducción es incompatible, para las mismas cantidades con la deducción por inversión en vivienda habitual.

Para aplicar la deducción se deberán guardar las facturas recibidas, y deberán cumplir los requisitos señalados en el Real decreto de facturación (artículo 6 RD 1496/2003).

#### **Compatibilidades:**

Esta deducción es compatible con la percepción de subvenciones al amparo del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 o de cualquier otra subvención a la rehabilitación concedida en planes autonómicos o municipales.

**Ejercicio de aplicación:**

Las cantidades satisfechas en el ejercicio deberán deducirse en la declaración de IRPF del ejercicio correspondiente. Las cantidades satisfechas en un ejercicio que no hayan podido ser deducidas por exceder de la base máxima anual, podrán deducirse con el mismo límite, en los cuatro ejercicios siguientes.

Cuando concurren cantidades deducibles en el ejercicio con cantidades deducibles procedentes de ejercicios anteriores que no hayan podido ser objeto de deducción por exceder de la base, el límite indicado será único para el conjunto de deducciones, deduciéndose en primer lugar las correspondientes a ejercicios anteriores.

Consecuencia de esta deducción el administrador puede verse obligado a emitir certificados por obras realizadas en las comunidades de propietarios, cuyo modelo adjuntamos. [Puedes acceder directamente pinchando aquí.](#)

Recibe un cordial saludo,

**Vº BºEL PRESIDENTE**

Miguel Ángel Muñoz Flores

**EL SECRETARIO**

Ángel Ignacio Mateo Martínez