



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

8. FISCALIDAD

8.1. INTRODUCCIÓN

- Se considera de especial importancia el tratamiento fiscal de la vivienda como factor claramente influyente en la problemática de este bien inmueble. La adquisición de una vivienda está gravada por diversos impuestos que hacen que el valor de venta se vea incrementado de manera considerable.
- Las diferentes normativas de aplicación en la CAPV, en los últimos años, han tratado de conseguir por un lado, que la compra de una vivienda habitual sea menos gravosa, haciendo especial hincapié en los jóvenes que acceden a su primera vivienda, y por otro en el fomento del régimen de alquiler.
- Se recogen a continuación, los principales impuestos que gravan la adquisición y propiedad de la vivienda, así como las deducciones que contempla el actual Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a la compra y alquiler de vivienda. Al mismo tiempo, se realiza una aproximación a los principales aspectos sobre la fiscalidad del proceso de edificación, desde la compra de terrenos hasta la construcción de las viviendas.

8.2. FISCALIDAD DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA

8.2.1. Impuestos que gravan la adquisición de viviendas

Cuadro 8.1. Impuestos que gravan la adquisición de viviendas

VIVIENDA USADA				VIVIENDA NUEVA			
	T.H.	Normal	Reducido*		Reducido	Super-reducido	
ITP	Bizkaia	6%	3%	IVA	VPO y libres	Viviendas sociales	
	Gipuzkoa	6%	3%				
	Alava	4%	2,5%				
AJD (constitución hipoteca)			0,5%	AJD (constitución hipoteca)		0,5%	
(exención si vivienda habitual, y en Gipuzkoa además <120 m ² construidos y no propietario de otra vivienda en Gipuzkoa)				(exención si vivienda habitual, y en Gipuzkoa además <120 m ² construidos y no propietario de otra vivienda en Gipuzkoa)			
					AJD (adquisición vivienda)		0,5%
IVTNU (Plusvalía municipal)				IVTNU (Plusvalía municipal)			
Tarifa fijada por el Ayuntamiento oscilando entre el 5% y el 30%				Tarifa fijada por el Ayuntamiento oscilando entre el 5% y el 30%			
Aunque corresponde al vendedor, en la práctica lo suele pagar el comprador				Aunque corresponde al vendedor, en la práctica lo suele pagar el comprador			



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

a) *Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (I.T.P.)*

- El comprador de una vivienda de segunda mano deberá pagar el **ITP** (Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales) en el momento de la compraventa. La cuota tributaria se calcula aplicando el tipo impositivo sobre el valor de escrituración del bien inmueble, que es el valor real declarado por el contribuyente y que puede ser comprobado por la Administración.

b) *Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA)*

- En lo que respecta a las viviendas de nueva construcción, el impuesto que grava la adquisición de la vivienda es el IVA. El comprador de una vivienda libre o una VPO deberá pagar un 7% (IVA reducido) sobre el valor de venta, mientras que si se trata de una vivienda social se aplica el tipo super-reducido (4%).

c) *Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (A.J.D.)*

- La compra de viviendas nuevas está también gravada por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD), siendo la cuota un 0,5% del precio de venta de la vivienda. Asimismo, este impuesto grava la constitución de préstamos (tanto de vivienda nueva como de vivienda usada), si bien, las hipotecas destinadas a adquisición de vivienda habitual quedan exentas de este impuesto.

d) *Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) – Plusvalía Municipal*

- Se trata de un impuesto municipal directo que se debe abonar en el momento de la transmisión de viviendas nuevas y usadas. La base imponible está constituida por el incremento real del valor de los terrenos experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. La tarifa del impuesto la fija el Ayuntamiento oscilando entre un mínimo del 5% y un máximo del 30%.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

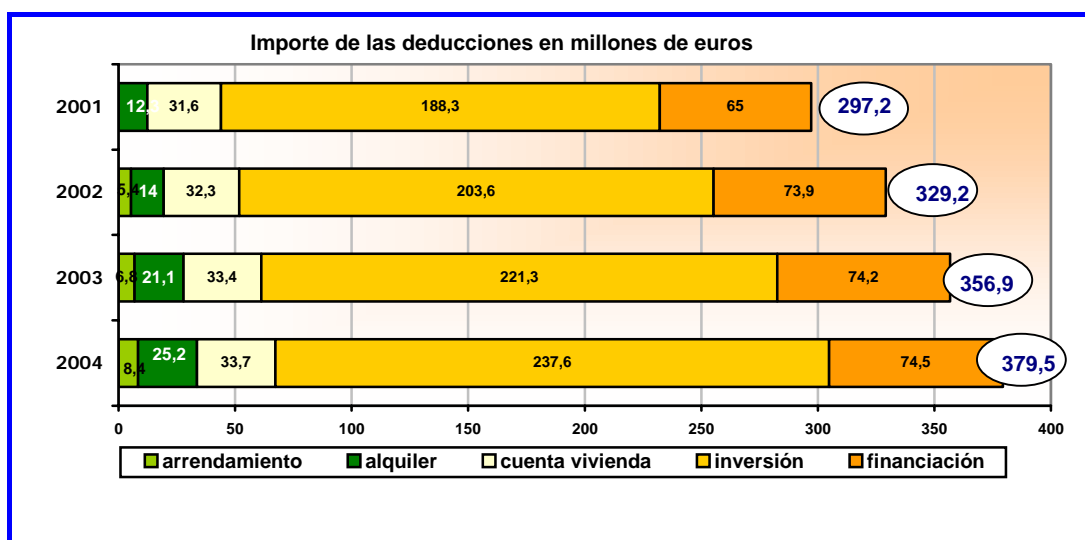
8.2.2. Deducciones a la compra y alquiler de vivienda

Cuadro 8.2. I.R.P.F.: Deducciones a la compra y alquiler de vivienda

CONCEPTO	DEDUCCIÓN	PORCENTAJE DEDUCCIÓN
COMPRA DE VIVIENDA	Deducciones por inversión	15%
		(límite máximo 30.000 € conjunto períodos impositivos)
	< 35 años y B.I < 30.000 €	25%
	Deducciones por financiación	20%
ALQUILER DE VIVIENDA	< 35 años y B.I < 30.000 €	30%
	Deducciones al arrendatario	20%
		(límite máximo 1.600 € anuales)
	< 35 años; FN; Incapacidad permanente; programa vivienda vacía	25%
		(límite máximo 2.000 € anuales)
	Deducciones al arrendador	20%
		(límite máximo 1.600 € anuales)

- Hay que destacar la importancia de la cuantía global de estas deducciones. Así, el coste fiscal de las mismas en el conjunto de la CAPV ascendieron en 2004 a 379,5 millones de euros, es decir, 2,4 veces superior al presupuesto ejecutado por el Departamento en el mismo año (157,4 millones de euros).

Gráfico 8.1. Evolución de las deducciones IRPF por vivienda, 2001-2004.



Fuente: Organismo de Coordinación Tributaria, Gobierno Vasco.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

a) *Deducciones por inversión en vivienda*

- El comprador de vivienda destinada a residencia habitual tiene derecho a una deducción por inversión en el pago del impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF). El contribuyente podrá deducir el **15%** de las cantidades invertidas (incluidos los gastos originados que hayan corrido a su cargo) en el ejercicio, con un máximo de **30.000 euros** para el conjunto de períodos impositivos. Si el contribuyente es menor de 35 años y su base imponible reducida no excede de 30.000 €, el porcentaje de deducción asciende al 25%.
- Asimismo, tendrán derecho a una deducción del 15% las cantidades que se depositen en Entidades de Crédito, en las denominadas **Cuentas vivienda**. El plazo máximo para la adquisición o rehabilitación será de **seis años**, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta.

b) *Deducciones por financiación*

- Cuando el contribuyente recurra a la utilización de capitales ajenos destinados a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, tendrá derecho a una deducción del **20%** de los intereses satisfechos en el ejercicio (**30%** si el comprador es menor de 35 años y su BI no excede de 30.000 €). El capital prestado que tiene derecho a deducción será igual a la cantidad que genera derecho de deducción por inversión.
- El importe de ambas deducciones (por inversión y financiación), no podrá superar el 60% de la base imponible minorada.

c) *Deducciones por alquiler de vivienda*

c.1) *Deducciones al arrendatario*

- Los contribuyentes que satisfagan durante el período impositivo cantidades por el alquiler de su vivienda habitual podrán aplicar una **deducción del 20%** de las cantidades satisfechas con un **límite de deducción de 1.600 euros anuales**.
- Podrán aplicar una deducción del **25%** con un **límite de deducción de 2.000 euros anuales** en los siguientes casos (menores de 35 años, familias numerosas, quienes tengan reconocida una incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez y los participantes en el Programa de Vivienda Vacía).



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

c.2) Deducciones al arrendador

- El arrendador podrá aplicar una deducción del **20%** del rendimiento neto obtenido por el arrendamiento de vivienda. El límite máximo de deducción será de **1.600 euros**.

8.3. FISCALIDAD SOBRE LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA

- El **Impuesto sobre Bienes Inmuebles** es un tributo directo, de carácter municipal, cuyo hecho imponible está constituido por la propiedad de los bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana y que grava el valor de estos bienes. La base imponible de este impuesto será el valor de los bienes inmuebles, tomando como tal el **valor catastral** de los mismos.
- El valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana estará integrado por el valor del suelo y el de las construcciones en él ubicadas. El tipo de gravamen oscila entre el 0,4% y el 1,5%, aunque en muchos casos, al haberse actualizado los valores, se han reducido los tipos impositivos, pudiendo ser menores del 0,4% establecido en la Norma Foral. La cuota íntegra será el resultado de aplicar el tipo de gravamen al valor catastral.
- Las viviendas de protección oficial gozarán de una bonificación del 50% de la cuota de este Impuesto durante un plazo de tres años.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

8.4. FISCALIDAD DEL PROCESO DE EDIFICACIÓN

Cuadro 8.3. Impuestos que gravan el proceso de edificación: compra de terrenos y construcción de viviendas

CONCEPTO	IMPUESTO	TIPO IMPOSITIVO
<i>Compra terreno</i>	<i>ITP (compra a particulares)</i>	6%
	<i>IVA (solares, terrenos edificables)</i>	16%
	<i>IVTNU</i>	5%-30%
	<i>AJD (préstamo adquisición terrenos)</i>	1%
<i>Edificación</i>	<i>ICIO (dependerá del Ayuntamiento)</i>	5%
<i>Licencias municipales</i>	<i>Tasas municipales (licencia, vallas, ocupación calles, cédula primera ocupación,...)</i>	3%
<i>Escritura declaración obra nueva</i>	<i>AJD</i>	1%
<i>Escritura división horizontal</i>	<i>AJD</i>	1%
<i>Propiedad del terreno</i>	<i>IBI</i>	0,4%-1,5%
<i>Venta viviendas</i>	<i>IVTNU</i>	5%-30%

8.4.1. Adquisición de terrenos para edificar e inmuebles para rehabilitar

- El **promotor inmobiliario**, por un lado soportará las cuotas de **IVA** (16%) que le repercuten por la adquisición de suelo, construcción, rehabilitación, dirección técnica, etc., y por otro lado, cargará el IVA en la venta de las edificaciones¹⁰: IVA repercutido. Asimismo, el adquirente del terreno deberá pagar el gravamen **Actos Jurídicos Documentados**, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos.
- La adquisición de terrenos que no estén sujetas a IVA (o queden exentas), tributarán por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales. Así, en principio, la adquisición de un **terreno a un particular** quedará gravado por el **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales**.
- En cuanto al Impuesto sobre el **Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana** (plusvalía municipal), su pago corresponde al vendedor, aunque en ocasiones se pacta su traslado al comprador.

¹⁰ Los promociones de viviendas en régimen de alquiler no pueden repercutir el IVA soportado.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

8.4.2. Tenencia de terrenos e inmuebles para promoción de viviendas

- ❑ La propiedad del terreno tributa anualmente por el **Impuesto de Bienes Inmuebles**. El tipo impositivo lo determina el Ayuntamiento, con un máximo del 1,5% sobre el valor catastral.

8.4.3. Construcción de viviendas (nueva planta o rehabilitación)

- ❑ Una vez adquirido el terreno, en el proceso de edificación, además de las numerosas tasas municipales (licencia de obras, vallas, ocupación de las calles, cédula de primera ocupación, etc.), el promotor debe pagar al Ayuntamiento el ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras). La base imponible del Impuesto estará constituida por el coste real y efectivo de la construcción, instalación u obra. El tipo de gravamen del Impuesto será fijado por el Ayuntamiento, no pudiendo exceder del 5%.
- ❑ Los municipios podrán regular en sus Ordenanzas fiscales bonificaciones de hasta un 95% sobre la cuota del ICIO.

8.4.4. El Impuesto de Sociedades

- ❑ Merece especial atención la reforma en el Impuesto de Sociedades del 31 de diciembre de 2005 normalizado en el Código Fiscal Foral, que integra la normativa tributaria de los tres Territorios Históricos, en la que se reconocen diferentes deducciones y beneficios fiscales a las empresas que dediquen su objeto social al arrendamiento de viviendas o a la adquisición para arrendamiento posterior.
- ❑ Así, estas empresas podrán aplicar una bonificación del 90 por 100 en la cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas del arrendamiento de viviendas y a las derivadas de la intermediación en dichos arrendamientos.
- ❑ La renta a bonificar derivada del arrendamiento estará integrada para cada vivienda por el ingreso íntegro obtenido, minorado en los gastos directamente relacionados con la obtención de dicho ingreso y en la parte de los gastos generales que correspondan proporcionalmente al citado ingreso.
- ❑ La bonificación será de aplicación también a las rentas derivadas de la transmisión de viviendas de la entidad, siempre que éstas hubiesen estado efectivamente arrendadas por la misma durante al menos 10 años.



Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales

- Las bonificaciones previstas en los apartados anteriores se practicarán una vez aplicadas, en su caso, las restantes bonificaciones reguladas en la normativa del Impuesto de Sociedades.