

AGRUPACIÓN TÉCNICA PROFESIONAL

Coordinadora General de los Colectivos Profesionales:

ADPI - Asesores de la Propiedad Inmobiliaria

TECPEVAL - Peritos Tasadores Judiciales de Bienes Inmuebles

INTERFICO - Interventores de Fincas y Comunidades

MEDFIN - Mediadores Financieros Titulados

INFORMA

Desde la Dirección General de la *Agrupación Técnica Profesional -ATP-*, es nuevamente una satisfacción dirigirme a Vds., a fin de trasladarles información de máximo interés.

1. MODIFICACIÓN DE LA RETENCIÓN APLICABLE A LAS RENTAS DERIVADAS DE LOS ALQUILERES, RENDIMIENTOS DE CAPITAL MOBILIARIO Y GANANCIAS.

2. DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL.

3. TIPO REDUCIDO DE IVA A ENTREGAS DE VIVIENDAS NUEVAS.

1. A partir del 1/01/2012 las retenciones del alquiler pasan a ser del 21%.

Según el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, entre otras medidas importantes, cabe destacar la modificación del porcentaje de retención aplicable a las rentas derivadas de los **alquileres**, de los rendimientos del capital mobiliario y de las ganancias que pasa **del 19 % al 21 %**.

Los alquileres del mes de enero de recién iniciado ejercicio 2012, ya están afectados por esta modificación y en un principio estará en vigor para los ejercicios 2012 y 2013.

2. Dedución por vivienda habitual en el IRPF en vivienda adquirida a partir del 2011.

En el caso de que se haya comprado una vivienda habitual después del 01/01/2011, la deducción por vivienda habitual se reduce sustancialmente y **se tiene en cuenta la base imponible de la declaración de la renta** de cada contribuyente para poder aplicar esta deducción o no. Existen **tres tramos distintos de bases imponibles**:

- Base imponible del IRPF sea igual o inferior a 17.707,20 euros anuales: la base máxima de deducción será 9.040 euros anuales.
- Base imponible del IRPF comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 euros anuales: la base máxima de la deducción será de 9.040 euros menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 euros anuales.
- Bases imponibles superiores a 24.107,20 euros. No podrán aplicar la deducción por vivienda habitual.

Si observamos en los tramos anteriores hemos definido la base máxima sobre la que se puede aplicar la deducción. Esta **base máxima viene limitada a la vez por las cantidades reales** que yo destino a la adquisición de la vivienda habitual.

Es decir, si se han destinado 7.000 euros anuales a los pagos de hipoteca (financiación ajena para adquirir la vivienda habitual) y la base imponible del IRPF es inferior a 17.707,20 euros, se aplicará la deducción sobre los 7.000 euros como cantidad realmente pagada, no sobre los 9.040 euros que se fijan como base máxima de la deducción.

Para ver la base imponible, puede consultar su declaración de la renta en la casilla 620. Si las circunstancias económicas no han cambiado sustancialmente de un año a otro, se puede hacer una idea del tramo de base imponible en el que se encuentra.

Regresividad de la deducción por vivienda habitual.

Tal y como podemos ver en las bases máximas de la deducción, **la nueva deducción por vivienda habitual es regresiva a partir de bases imponibles superiores a 17.707,20 euros**. En esta tesitura, las deducciones máximas que se podrán aplicar por vivienda habitual se reducen gradualmente hasta llegar a cero para las bases imponibles de 24.107 euros, según la siguiente tabla:

Base imponible	B. deducción	Cuota	Cuota estatal (%)	Cuota autonóm (%)
16.000,00 €	9.040,00 €	1.356,00 €	678,00 €	678,00 €
17.000,00 €	9.040,00 €	1.356,00 €	678,00 €	678,00 €
17.707,20 €	9.040,00 €	1.356,00 €	678,00 €	678,00 €
18.000,00 €	8.826,42 €	1.283,98 €	641,99 €	641,99 €
19.000,00 €	7.213,92 €	1.082,09 €	541,04 €	541,04 €
20.000,00 €	5.801,42 €	870,21 €	435,11 €	435,11 €
21.000,00 €	4.388,92 €	658,34 €	329,17 €	329,17 €
22.000,00 €	2.976,42 €	446,46 €	223,23 €	223,23 €
23.000,00 €	1.563,92 €	234,59 €	117,29 €	117,29 €
24.000,00 €	151,42 €	22,71 €	11,36 €	11,36 €
24.107,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
25.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

Tal y como podemos apreciar, esta regresividad se aplicaría de la siguiente manera. Supongamos que tengo una base imponible de 21.000 euros y que mis pagos anuales por hipoteca ascienden a 6.000 euros. Mi base máxima de deducción sería de 4.388 euros, y los porcentajes que aplicaría de deducción sobre la cuota sería del 7,5% de deducción para el tramo estatal, por importe de 329 euros y otro 7,5% de deducción para el tramo autonómico por importe de 329 euros.

Respecto al tramo de deducciones autonómicas, se plantea una disyuntiva importante, dado que **cada comunidad autónoma podrá modular al alza o a la baja el porcentaje de deducción en vivienda habitual** que podrán aplicar sus contribuyentes. En el cuadro superior hemos considerado que cada autonomía aplica un 7,5% adicional sobre la deducción dado que es el porcentaje a aplicar si la comunidad autónoma no ha aprobado un porcentaje diferente.

3. Aplicación del tipo reducido del IVA a la entrega de vivienda nueva.

Se prorroga el IVA al 4% para compra de vivienda nueva.

El Gobierno estima que la prórroga para 2012 de la aplicación del tipo superreducido del 4% del IVA sobre determinadas entregas de viviendas tendrá un coste recaudatorio total para las administraciones públicas de 750 millones de euros, de los que 367,5 millones de euros corresponderán al Estado, mientras que las comunidades autónomas perderán 375 millones y los entes locales, 7,5 millones.

El pasado sábado 31 de diciembre de 2011 se publicó en el Boletín Oficial del Estado el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, por el que, entre otras medidas, **se prorroga hasta el día 31 de diciembre de 2012 la aplicación del tipo reducido del 4% del Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas de viviendas y sus anexos** a que se refiere el número 7.º del apartado uno.1, del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Este Real Decreto-ley modifica la disposición transitoria cuarta del Real Decreto-ley 9/2011, de 19 de agosto. Transcripción literal del contenido de la disposición transitoria que contiene dicha prórroga:

«Disposición transitoria cuarta. *Tipo impositivo aplicable del Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas de viviendas.*

Con efectos desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley y vigencia exclusivamente hasta el 31 de diciembre de 2012, se aplicará el tipo reducido del 4 por ciento del Impuesto sobre el Valor Añadido a las entregas de bienes a las que se refiere el número 7.º del apartado uno.1, del artículo 91 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.”.