

ÍNDICE SISTEMÁTICO

CAPÍTULO PRIMERO

LA VIVIENDA COMO OBJETO PROTEGIDO

I. El reconocimiento constitucional del derecho a una vivienda digna	21
1. Introducción	21
2. El derecho al disfrute de una vivienda digna y adecuada	22
2.1. Caracteres del derecho reconocido en el art. 47 de la Constitución española	22
2.2. Contenido del derecho a una vivienda digna y adecuada	24
3. La efectividad del derecho al disfrute de una vivienda digna: las políticas de promoción	30
3.1. Introducción	30
3.2. Las políticas de apoyo a la vivienda	33
3.2.1. El aspecto competencial	33
3.2.2. Planes de Vivienda estatales y otras medidas de promoción del derecho a una vivienda digna	36
3.2.3. Las políticas autonómicas y de otros entes territoriales	49
4. La vivienda en la imposición estatal	50

4.1. La vivienda en la imposición directa	51
4.1.1. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y la vivienda	51
4.1.2. El Impuesto sobre el Patrimonio y la vivienda	55
4.1.3. El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y la vivienda	58
4.1.4. El régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades para viviendas en alquiler	60
4.2. La vivienda en la imposición indirecta	64
4.2.1. Medidas fiscales en el Impuesto sobre el Valor Añadido	64
4.2.2. Medidas fiscales en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados	65

CAPÍTULO SEGUNDO

EL CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

I. Introducción	71
1. Concepto de vivienda habitual: evolución normativa	72
II. El concepto de vivienda habitual	77
1. El objeto: la vivienda	77
2. El destino o uso de la vivienda, y la condición de la habitabilidad	85
3. La condición de la habitualidad y la cuestión de la relación jurídica con el objeto	90
3.1. La noción de «habitual»	90
3.2. La prueba de la «habitualidad» y la cuestión de la carga de la prueba	94
3.3. La cuestión de la relación jurídica del contribuyente con la vivienda a efectos de la toma en consideración de su carácter de habitual	97

3.4.	Sobre el número de viviendas habituales por contribuyente y la cuestión de la habitualidad	99
3.5.	El transcurso del plazo de tres años: cómputo y relación con el requisito de la ocupación	110
3.6.	Excepciones a la permanencia continuada por espacio de tres años	115
3.6.1.	Las causas y el concepto de necesidad del cambio de vivienda	115
3.6.2.	El sujeto de la necesidad	124
4.	La ocupación en el plazo de doce meses	127
4.1.	Función de este requisito en el concepto de vivienda habitual	127
4.2.	La exigencia de la ocupación en el plazo de doce meses y sus causas de excepción	131
4.3.	El disfrute de vivienda por razón de cargo o empleo ...	138
4.3.1.	Introducción	138
4.3.2.	Requisitos para la efectividad de esta causa de excepción	139
A.	La cuestión de la obligatoriedad	139
B.	La gratuidad o la onerosidad	141
C.	Momento para su aplicación	142
D.	La no utilización de la vivienda	143
4.3.3.	Efectos sobre la deducción por inversión en vivienda	146
5.	La vivienda habitual y el territorio de aplicación del Impuesto	147
5.1.	Introducción	147
5.2.	Supuestos en conflicto	148
5.2.1.	Los trabajadores transfronterizos y trabajadores desplazados	148
5.2.2.	Supuestos de contribuyentes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas residentes en el extranjero	152

CAPÍTULO TERCERO

**LOS BENEFICIOS FISCALES PARA LA VIVIENDA HABITUAL
EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS**

I. Evolución en la última década del siglo XX y formación de la vigente Ley	163
1. Análisis de los beneficios fiscales de la Ley 18/1991 del IRPF	163
2. La protección de la vivienda en la Ley 40/1998 del IRPF	170
2.1. La subjetivización del Impuesto: las deducciones en la cuota	171
2.2. La incorporación de un nuevo régimen de rentas inmobiliarias imputadas	179
2.3. Otras medidas	181
3. Del Texto Refundido de 2004 a la vigente Ley 35/2006	182
II. Las exenciones de las ganancias derivadas de la transmisión de la vivienda habitual	184
1. La exención por reinversión en vivienda habitual	184
1.1. Caracteres generales de este beneficio fiscal	184
1.2. Supuestos de reinversión: ¿sólo adquisición y rehabilitación?	188
1.3. Importe a reinvertir y ganancia patrimonial exenta	191
1.3.1. El importe de la transmisión. Concepto de transmisión	191
1.3.2. La ganancia patrimonial exenta: aspectos de cuantificación	194
1.4. Plazos para la reinversión	199
1.4.1. Introducción	199
1.4.2. Reinversión tras la enajenación y la reinversión en vivienda previamente adquirida	200
1.4.3. Enajenación a plazos o con precio aplazado ..	205
1.4.4. Imputación temporal y obligaciones de comunicación	207
1.5. Incumplimiento de las condiciones establecidas: consecuencias	208

Este documento es una reproducción fiel del texto original publicado en el Boletín Oficial del Estado. No se permite su explotación económica ni su transformación en sistemas de información automática. Queda permitida la impresión en su totalidad.

1.6.	La incompatibilidad con la deducción en la cuota	210
2.	La exención en favor de los mayores de 65 años y personas dependientes	211
2.1.	La progresiva ampliación del ámbito de este beneficio fiscal	211
2.2.	Ámbito material de la exención	213
III.	La deducción en la cuota por inversión en vivienda habitual ...	218
1.	Descripción general de la deducción	218
2.	Formas de invertir que dan derecho a la deducción	222
2.1.	La financiación ajena	222
2.2.	Inversión a través del ahorro de renta en cuentas-vivienda	232
2.2.1.	Introducción	232
2.2.2.	¿En qué consisten estas cuentas vivienda? Requisitos de formalización de las cuentas	235
A.	El depósito en entidades bancarias	235
B.	Separación de cualquier tipo de imposición o ahorro	239
2.2.3.	Las finalidades de la cuenta vivienda y la indisponibilidad de los fondos	240
A.	Introducción	240
B.	Sobre los destinos de las cuentas vivienda	242
B.1.	Primera adquisición de vivienda y los supuestos asimilados	243
B.2.	Sobre el número de rehabilitaciones y las cuentas vivienda	250
C.	Sobre el número de cuentas vivienda por contribuyente	251
D.	La indisponibilidad de los fondos	252
E.	Causas de la pérdida del derecho a la deducción anticipada	260

E.1.	El incumplimiento del plazo máximo de 4 años	261
E.2.	El perfeccionamiento de los supuestos de inversión	266
E.3.	Otras causas	267
E.4.	La ampliación del plazo de cuentas vivienda como medida de derecho transitorio	268
3.	Tipos de inversión en vivienda a efectos de la deducción ..	268
3.1.	La adquisición de la vivienda	268
3.1.1.	La adquisición del pleno dominio: el problema del usufructo	268
3.1.2.	La adquisición de otros derechos reales: el censo reservativo y los derechos de superficie, uso y habitación	277
3.1.3.	Sobre la variedad de negocios y títulos jurídicos que llevan a la adquisición	280
3.1.4.	Sobre la causa del negocio: oneroso o lucrativo	283
3.1.5.	Sobre las adquisiciones condicionadas	284
3.1.6.	El momento de la adquisición	288
3.1.7.	En torno al objeto de la adquisición: la cuestión de los anexos	291
A.	Introducción	291
B.	¿Qué anexos suponen una inversión deducible? Requisitos para la deducibilidad ...	292
C.	La cuestión de los anexos en el supuesto de construcción	296
3.2.	Los supuestos asimilados a la adquisición: la construcción y la ampliación de la vivienda	297
3.2.1.	La construcción de la propia vivienda	298
A.	Los supuestos de construcción asimilados a adquisición	298
B.	El plazo de cuatro años para la construcción: cómputo	302

B.1.	Introducción	302
B.2.	Momentos inicial y final en el supuesto de «autopromoción»	303
B.3.	Momentos inicial y final en el caso de entregas a cuenta a un promotor	306
C.	La prórroga del plazo de cuatro años para la construcción	310
C.1.	La prórroga automática	311
C.2.	La prórroga previa solicitud a la Administración	313
3.2.2.	La ampliación de la vivienda como supuesto asimilado a su adquisición	316
A.	El ámbito material del supuesto de ampliación	316
B.	Ampliación por adquisición o construcción	317
C.	Ampliación por cerramiento	319
3.3.	La rehabilitación de la vivienda	320
3.3.1.	Introducción	320
3.3.2.	Obras calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación ..	322
A.	La remisión a los planes de vivienda estatales: actuaciones protegidas de rehabilitación	322
B.	El requisito de la calificación o declaración como actuación protegida en materia de rehabilitación y el objeto de la deducción por inversión en vivienda habitual ..	324
3.3.3.	Rehabilitación como reconstrucción de la vivienda	327
A.	El supuesto material	327
B.	Los condicionamientos cuantitativos en las actuaciones de «reconstrucción»	329

3.3.4.	Momento de realización de la inversión	330
3.4.	Las actuaciones sobre la vivienda por discapacidad ..	332
3.4.1.	Una cuestión previa	332
3.4.2.	Las obras de adecuación y las instalaciones técnicas: concepto y requisitos	332
3.4.3.	La certificación de necesidad de las obras y las instalaciones	336
3.4.4.	Sobre la titularidad de la vivienda y el sujeto de la necesidad	338
3.4.5.	Compatibilidad entre este supuesto y el resto de los tipos de inversión en vivienda: particularmente, las cuentas vivienda	342
4.	La cuantificación del importe de la deducción	344
4.1.	Introducción	344
4.2.	La base de la deducción y el límite anual	345
4.2.1.	Evolución del tratamiento de la inversión en vivienda en el Impuesto y su influencia en la concepción de la base y el límite conjunto anual	345
4.2.2.	Importes que forman parte de la base de la deducción	347
A.	El concepto de base de la deducción	347
B.	El alcance del concepto «cantidades satisfechas por la inversión»	349
B.1.	La base de la deducción y las mejoras y los gastos de conservación o reparación	355
C.	Los gastos asociados a la inversión: requisitos para su deducibilidad	360
4.2.3.	El límite conjunto anual de la base de la deducción	364
4.3.	Los porcentajes de deducción	365
4.4.	El límite al derecho a deducir: haber disfrutado de la deducción con anterioridad	367

4.4.1.	Introducción	367
4.4.2.	Adquisiciones sucesivas de vivienda habitual, habiendo disfrutado de la deducción, sin reinversión	367
	A. Carácter, contenido y finalidad de la norma contenida en el art. 35.Tres del RD 1841/1991	368
	B. El precedente: carácter y contenido de la limitación en la Ley 40/1998 y Texto Refundido de 2004	372
	C. La regulación actual de la sucesión de vivienda habitual sin reinversión	378
4.4.3.	Adquisiciones sucesivas de vivienda habitual, habiendo disfrutado de la deducción, con reinversión	385
4.5.	La comprobación de la situación patrimonial	389
	4.5.1. Introducción	389
	4.5.2. Contenido y efectos	392
	4.5.3. Alcance del requisito	397
	4.5.4. Valoración	399
5.	La Pérdida del derecho a deducir	401
	5.1. Introducción	401
	5.2. Efectos de la pérdida: la regularización	402
	5.2.1. La pérdida total del derecho: regularización ...	402
	5.2.2. La pérdida parcial en cuentas vivienda: regularización	405
6.	La compensación fiscal	407
	6.1. La compensación como medida de derecho transitorio	407
	6.2. La aplicación de la compensación	409
	6.2.1. Contenido y supuestos de aplicación	409
	A. Del régimen de 1991 al Texto Refundido de 2004	409

B. La disposición transitoria 13.º de la Ley 35/2006	414
6.2.2. Cuantificación de la compensación	415
A. Régimen de la Ley de 1998 y el Texto Refundido de 2004	415
B. La compensación en la vigente Ley 35/2006	417
IV. La deducción por alquiler de vivienda habitual	420
1. Introducción	420
2. Contenido de la deducción por alquiler de vivienda habitual	420
2.1. Introducción	420
2.2. Requisitos de la deducción	421
2.3. Cuantificación	427
CONCLUSIONES	429
BIBLIOGRAFÍA	445

LA LEY 35/2006, de 30 de noviembre, por la que se modifica la Ley 35/2006, de 30 de noviembre, del Impuesto sobre el Patrimonio, en materia de deducción por alquiler de vivienda habitual.