

## **BENEFICIOS FISCALES EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

Tradicionalmente los beneficios fiscales han constituido una de las ayudas más atractivas para la adquisición de VPO. En la actualidad, dichos beneficios fiscales podemos resumirlos de la siguiente manera:

### **Impuesto sobre Bienes Inmuebles:**

El Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, en su artículo 73, recoge una serie de bonificaciones cuya aplicación no depende de su establecimiento por el municipio de la imposición. Las VPO y las equiparables a estas conforme a la normativa de las CC.AA., tienen derecho a una bonificación de su cuota íntegra en un 50% durante los 3 periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Es un beneficio rogado, es decir, requiere la solicitud por parte del interesado y puede solicitarse en cualquier momento anterior a la conclusión de los 3 periodos impositivos de duración de la misma y surte sus efectos, en su caso desde el periodo impositivo siguiente al de su solicitud.

### **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados:**

El artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece la exención del gravamen sobre actos jurídicos documentados en el caso de escrituras públicas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con VPO.

### **Impuesto sobre el Valor Añadido:**

Las viviendas de protección oficial de régimen general tributan al tipo reducido del 7% de conformidad con el artículo 91. Uno.1.7º de la Ley 37/1992. Las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública tributan al tipo del 4% de conformidad con el artículo 91. Dos.1.6º de la Ley 37/1992.

### **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:**

- **Ámbito estatal:**

La Ley 35/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece en su artículo 96 2. c) que en cuanto a la obligación de declarar, no tendrán dicha obligación los contribuyentes que obtengan rentas procedentes **EXCLUSIVAMENTE** de las siguientes fuentes en tributación individual o conjunta.

" (...)

c) Rentas inmobiliarias imputadas en virtud del artículo 85 de esta ley, rendimientos íntegros del capital mobiliario no sujetos a retención derivados de letras del Tesoro y subvenciones para la adquisición de viviendas de protección oficial o de precio tasado, con el límite conjunto de 1.000 euros anuales.”

- Ámbito Comunidad Autónoma de Andalucía:

La Ley 10/2002 que aprueba normas en materia de tributos cedidos y otras medidas tributarias, administrativas y financieras para la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece:

“ Artículo 3. Deducción para los beneficiarios de las ayudas a **viviendas protegidas**.

Los sujetos pasivos que tengan derecho a percibir subvenciones o ayudas económicas en aplicación de la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida conforme a dicha normativa podrán aplicar, en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, una deducción de 30 euros, en el período impositivo en que se les reconozca el derecho.”

Por otro lado la Disposición Final Primera de la Ley 12/2006 modifica el artículo 4. 1. de la Ley 10/2002, de 21 de diciembre , por la que se aprueban normas en materia de tributos cedidos y otras medidas tributarias, administrativas y financieras y queda redactado de la siguiente forma:

“ Artículo 4. Deducciones por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de **protegida**.

Sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de deducción por inversión en vivienda habitual establecida en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece una deducción del 2 por 100 por las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que la vivienda tenga la calificación de protegida de conformidad con la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la fecha de devengo del impuesto.
- b) Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se haya iniciado a partir del día 1 de enero de 2003.”

- Ámbito Comunidad Autónoma de Murcia:

No se regula ningún beneficio fiscal para vivienda protegida.