



Agencia Tributaria

Deducción por obras de mejora en vivienda. Disposición Adicional décimo novena LIRPF.

1. Régimen aplicable a obras realizadas y satisfechas desde el 14 de abril de 2010 hasta el 6 de mayo de 2011.(1)

Con efectos **desde el 14 de abril de 2010** se establece **una nueva deducción**, de carácter **temporal** con arreglo a los siguientes requisitos:

Ámbito objetivo:

Darán derecho a deducción las **obras de mejora** realizadas en **la vivienda habitual o en el edificio** en que ésta se encuentre.

Ámbito subjetivo:

Sólo podrán aplicar la deducción **los contribuyentes** que cumpliendo el resto de requisitos tengan una **base imponible inferior a 53.007,20 euros anuales**.

Porcentaje aplicable:

El **10%** de las cantidades satisfechas en cada período.

Base máxima anual por declaración:

- Si la **base imponible** del contribuyente es **igual o inferior a 33.007,20 euros anuales**, la **base máxima anual** será de **4.000 euros anuales**.
- Si la **base imponible** está comprendida **entre 33.007,20 y 53.007,20 euros anuales**, la **base máxima** será **4.000 euros menos 0,2 por la diferencia entre la base imponible y 33.007,20 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.

No darán derecho a deducción las obras realizadas en plazas de garaje, jardines, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

(1) Real decreto ley 6/2010, de 9 de abril (B.O.E. del 13).

(2) Real decreto ley 5/2011, de 29 de abril.(B.O.E de 6 de mayo).



Agencia Tributaria

Base máxima anual por vivienda:

La base acumulada de la deducción correspondiente a los períodos impositivos en que sea de aplicación, **no podrá exceder de 12.000 euros por vivienda habitual.**

Cuando concurren varios **copropietarios** con derecho a practicar la deducción **sobre la misma vivienda, el límite de 12.000 euros se distribuirá** entre ellos en función de su **porcentaje de titularidad.**

En el caso de cantidades satisfechas por un **matrimonio en régimen de sociedad de gananciales, se atribuirá a cada cónyuge el 50%.**

2. Régimen aplicable a obras realizadas y satisfechas desde el 7 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2012.(2)

Con efectos desde el **7 de mayo de 2011** se **modifica la deducción anterior, ampliando** el objeto de 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**

(1) Real decreto ley 6/2010, de 9 de abril (B.O.E. del 13).

(2) Real decreto ley 5/2011, de 29 de abril.(B.O.E de 6 de mayo).



Agencia Tributaria

- 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.

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**. Por 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**), 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**.

3. Aspectos comunes a ambas deducciones:

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.

(1) Real decreto ley 6/2010, de 9 de abril (B.O.E. del 13).

(2) Real decreto ley 5/2011, de 29 de abril.(B.O.E de 6 de mayo).



Agencia Tributaria

- **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.

(1) Real decreto ley 6/2010, de 9 de abril (B.O.E. del 13).

(2) Real decreto ley 5/2011, de 29 de abril.(B.O.E de 6 de mayo).



Agencia Tributaria

- 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.

Puede encontrar más información en el apartado **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.

(1) Real decreto ley 6/2010, de 9 de abril (B.O.E. del 13).

(2) Real decreto ley 5/2011, de 29 de abril.(B.O.E de 6 de mayo).



Agencia Tributaria

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**.

(1) Real decreto ley 6/2010, de 9 de abril (B.O.E. del 13).

(2) Real decreto ley 5/2011, de 29 de abril.(B.O.E de 6 de mayo).