ETXEBIZITZAKO BEHATOKIA

OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA

La Política Fiscal vinculada a la vivienda en la CAE: alcance e impacto del gasto fiscal

Índice

1. La política fiscal en materia de vivienda en el Estado **3**
1.1. Incentivos a la compra y rehabilitación de vivienda habitual: deducciones del tramo estatal y autonómico 3
1.2. Incentivos al alquiler: deducciones en el tramo estatal y autonómico 6

2. Evolución del gasto fiscal vinculado a la vivienda en la CAE y Estado **8**

3. Conclusiones **17**

ANEXO: Deducciones en el IRPF por inversión de la vivienda habitual y alquiler en una selección de CCAA

1. La política fiscal en materia de vivienda en el Estado

El presente informe se centra en el análisis de la política fiscal en materia de vivienda. Dado su enfoque sintético, el análisis se centra en la normativa del IRPF que es la más relevante en términos de su impacto en el gasto fiscal y de su incidencia en el sistema de incentivos para los/as nuevos compradores y/o arrendatarios/as[1].

1.1. Incentivos a la compra y rehabilitación de vivienda habitual: deducciones en el tramo estatal y autonómico

El denominado Tratado de Estabilidad, Coordinación y Gobernanza en la Unión Económica y Monetaria, firmado por el Gobierno de España en 2012 supuso la asunción de unas condiciones restrictivas para la política fiscal estatal. En concreto, los estados miembros que lo firmaron se comprometían a contar con un déficit estructural que no debía superar el 0,5% del PIB en los siguientes años.

En este marco de actuación, **solamente en los tres Territorios Históricos de la CAE se mantiene en la actualidad la deducción por compra y rehabilitación**. De este modo, **el Gobierno de España eliminó la deducción por inversión en el IRPF para los nuevos contratos y las obras de rehabilitación a partir de 2013**, lo que supuso un **cambio radical en la política fiscal española y al propio sector de la construcción**, al suponer un incremento del coste efectivo de acceso a la vivienda en relación a años anteriores

Desde 2013 se suprime la deducción general por inversión en vivienda para las nuevas operaciones en el Estado mientras que se mantiene en los mismos términos para las anteriores.

Desde el 1 de enero de 2013 se suprimió en el conjunto del Estado la deducción por inversión en vivienda habitual para las nuevas adquisiciones de vivienda y para las obras de rehabilitación.

Sin embargo, esta medida no afectó a los/as contribuyentes que habían adquirido la vivienda con anterioridad al 1 de Enero de 2013 y estaban beneficiándose de esta deducción[2], los cuales pueden seguir aplicando la deducción del 15% (7,5% del tramo estatal y del 7,5% del autonómico) de las cantidades invertidas y una deducción máxima de 1.356 euros.

De igual forma, los/as contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual también pueden seguir beneficiándose de la misma deducción del 15% siempre que las citadas obras se concluyan antes de 1 de enero de 2017.

Por tanto, frente a las recomendaciones de la Comisión Europea, la reforma fiscal se centró exclusivamente en las nuevas operaciones, lo que supone **un impacto limitado en la reducción del gasto fiscal, afectando negativamente al sector al dificultar considerablemente el acceso a la vivienda de los nuevos compradores y la realización de obras de rehabilitación.**

[1] El otro impuesto clave en materia de vivienda es el IVA, solamente se aplica sobre la vivienda nueva (en la compraventa de vivienda usada se aplica el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales). El tipo impositivo asociado a la vivienda nueva es del 10% desde 2013 (fue del 4% en años anteriores) y del 4% para la vivienda protegida (el alquiler está exento en el caso de particulares).
[2] Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (BOE de 28-12-2012).

Solamente se mantiene la deducción en la normativa autonómica del IRPF en algunas CCAA para colectivos específicos y de ingresos limitados.

En este contexto de fuertes restricciones presupuestarias y presión por reducir el déficit presupuestario, la mayor parte de gobiernos autonómicos procedieron a eliminar o limitar en el tramo autonómico del IPRF las deducciones a la compra y a la rehabilitación de la vivienda habitual para las nuevas operaciones a partir de 2013[3].

Solamente se mantienen este tipo de deducciones para las nuevas operaciones a partir de 2013 para supuestos muy concretos. En el Anexo se detallan los diversos tipos de deducción existentes en el tramo autonómico del IPRF en una selección de CCAA, siendo los elementos más destacados los siguientes:

a.- Deducciones generales

Catalunya es la única Comunidad Autónoma en la que se mantiene una deducción general destinada a las obras de rehabilitación de la vivienda habitual, aunque de un nivel reducido: el 1,5% de la inversión hasta un tope de 9.040 euros en 2016.

En el caso de Castilla y León también se contempla una deducción del 10% de las inversiones realizadas en la rehabilitación de la vivienda habitual, que se circunscribe a las obras que supongan la mejora de la eficiencia energética y las instalaciones de energía renovables. En cualquier caso, estas deducciones se limitan a contribuyentes que no superen un nivel de ingresos limitado: base imponible de 18.900 euros (tramitación individual) o 31.500 (tramitación conjunta).

b.- Deducciones por inversión en vivienda habitual protegida.

En Andalucía y Asturias se mantiene la deducción para este tipo de viviendas, si bien con un alcance reducido en términos del importe que supone (2% de lo pagado en Andalucía y una cantidad fija de 113 euros por contribución en Asturias). En ambos casos, la deducción abarca tanto la inversión por compra como la rehabilitación.

c.- Deducciones por inversión en vivienda habitual destinada a jóvenes

En la Comunidad Valenciana se contempla una deducción del 5% para las personas de 35 años o menos, solamente para la adquisición de vivienda habitual, siempre que la base imponible (individual o conjunta no supere 2,5 veces el IPREM, es decir 14.910 euros). Es relevante constatar que esta deducción cubre solamente la parte del principal de la cuota y exceptúa de la deducción los intereses.

En el caso de Andalucía se incluye una deducción destinada exclusivamente a las personas menores de 35 años, que alcanza el 3% de las cantidades abonadas tanto para la adquisición como para las obras de rehabilitación de su vivienda habitual. Esta deducción se circunscribe a los/as declarantes cuya base imponible no supere 19.000 euros (24.000 euros en tributación conjunta).

En Castilla y León, así como en Aragón se contemplan sendas deducciones por adquisición de vivienda habitual en núcleos rurales, y se dirigen en exclusiva a la población más joven. La deducción se sitúa en torno al 5%, y se destina a contribuyentes con ingresos máximos limitados.

[3]Para la elaboración de este anexo se ha analizado el reciente Informe de la OCU sobre deducciones en el IRPF autonómico. https://www.ocu.org/dinero/renta-impuestos/informe/deducciones-autonomicas/

d.- Deducciones específicas para personas discapacitadas

En Asturias, Comunidad Valenciana y Castilla y León se prevén deducciones específicas para la adquisición y/o rehabilitación de la vivienda habitual de personas con discapacidad y/o con problemas de accesibilidad. En todos los casos se detallan una serie de requisitos para su disfrute, siendo la base imponible máxima para el disfrute de esta deducción reducida.

e.- Otras casuísticas

Finalmente, la normativa autonómica del IRPF en la Comunidad de Madrid incluye un supuesto muy concreto de deducción destinado a sufragar parcialmente los costes de financiación ajena para la inversión (compra o rehabilitación) en vivienda habitual derivados de la subida de los tipos de interés, siempre que la inversión se haya realizado con anterioridad al 1 de Enero de 2015. Dado que en los últimos años la evolución del Euribor ha sido, de hecho, a la baja, no se ha llegado a implementar esta deducción.

En el caso de los Territorios Históricos con autonomía fiscal, en la CAE se mantienen las deducciones para compra y rehabilitación, mientras que en la Comunidad Foral de Navarra se limitan considerablemente.

Por lo que respecta a las CCAA con autonomía fiscal, a diferencia del resto del Estado, **en los tres Territorios Históricos de la CAE, se mantiene la deducción por inversión en vivienda habitual (compra y rehabilitación) con carácter general**. La novedad más relevante desde 2013 se asocia a una moderada disminución de la deducción máxima para las viviendas adquiridas con anterioridad al 1 de Enero de 2012.

En la CAE los contribuyentes continúan pudiendo aplicar la deducción del 18 por 100 de las cantidades invertidas (principal e intereses en el caso de compra con capitales ajenos) en la adquisición de vivienda habitual. También se mantiene la deducción para las cantidades invertidas en cuentas de vivienda que deben ser empleadas para la compra en un plazo máximo de 6 años.

La deducción máxima anual es de 1.530 euros por declarante, mientras que las viviendas adquiridas con anterioridad a 2012 mantienen una deducción máxima superior (2.160 euros). El crédito fiscal por contribuyente continúa ascendiendo a 36.000 euros[4].

En cambio, en **la Comunidad Foral de Navarra desde 2016 se ha eliminado la deducción general por compra y rehabilitación, de forma que solamente se mantiene para las viviendas protegidas.** Para las viviendas adquiridas antes del 1 de enero de 2013 se mantiene la deducción en los porcentajes de deducción de años anteriores.

Asimismo, desde 2016 en Navarra desaparece también la deducción por aportación a la cuenta vivienda. Sin embargo, los sujetos pasivos que hubieran ya aplicado la deducción por aportaciones a cuentas vivienda antes de 2016 no perderá el derecho a las deducciones asociadas a la futura compra de la vivienda.

En el caso de la deducción por rehabilitación de vivienda habitual, desde 2016 solamente se contempla la deducción en el caso de las obras asociadas a elementos comunes de un edificio por razones de discapacidad, siempre que los ingresos de los sujetos pasivos están por debajo de ciertos límites.

[4] En el caso de las personas contribuyentes menores de 30 años así como de las familias numerosas, el porcentaje de deducción asciende al 23% y la deducción máxima anual a 1.955 euros.

1.2. Incentivos al alquiler: deducciones en el tramo estatal y autonómico

Los incentivos fiscales al alquiler se mantienen tanto en la CAE como en la Comunidad Foral de Navarra…

En el reciente informe publicado por el Observatorio Vasco de la Vivienda destinado a la evaluación de la política de alquiler en la CAE se analiza de forma específica el tratamiento fiscal al alquiler, y se pone de manifiesto el mantenimiento de las tasas de deducción en las tres Diputaciones Forales vascas.

En el caso de los tres Territorios Históricos de la CAE, la única modificación relevante se asocia a la reducción de la edad de los contribuyentes (de 35 años a 30 años) para poder acceder a la deducción máxima que asciende a 2.000 euros.

Tratamiento fiscal al alquiler en los tres Territorios Históricos de la CAE

IRPF Deducciones por arrendamiento de vivienda habitual	Deducción 20% hasta 1.600 € Contribuyentes menores de 30 años y familias numerosas*: 25% hasta un máximo de 2.000€. En declaración conjunta no se duplica el límite *Álava contempla entre las excepciones al régimen general de deducciones para el alquiler a las personas con incapacidad permanente total, absoluta o gran invalidez.
IRPF Arrendador - Rendimiento del capital inmobiliario	Los rendimientos derivados de arrendamientos de inmuebles se consideran rendimientos de capital inmobiliario siempre que el arrendamiento no se realice como actividad económica. Rendimiento neto= (rendimiento integro – gastos deducibles) • Rendimiento integro= total de rentas percibidas por arrendador. • Gastos deducibles: 20% de bonificación sobre rendimientos íntegros + intereses de la financiación ajena vinculada a adquisición, rehabilitación o mejora de la vivienda. • El rendimiento neto no puede ser negativo Si los rendimientos íntegros tienen un periodo de generación superior a 2 años, se computa como rendimiento integro el 60% de su importe; si el período de generación es de más de 5 años o para rendimientos que se califiquen reglamentariamente como obtenidos de manera irregular se computa el 50%.
Régimen especial de Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas	Sociedades cuya actividad principal sea el arrendamiento de viviendas, siempre que: • el 90% de las viviendas destinadas al arrendamiento tenga una superficie que no supere los 110 m^2 y • el número de viviendas a arrendar sea como mínimo de 10 Bonificación 90% de la cuota íntegra que corresponda a rentas vinculadas al arrendamiento de vivienda y a la intermediación de dicho arrendamiento Bonificación aplicable también a rentas derivadas de la venta de viviendas de la entidad si han estado arrendadas al menos 10 años.

Fuente: Haciendas Forales del País Vasco

En la Comunidad Foral de Navarra se mantiene la deducción destinada a las personas arrendatarias, en un 15%, con un máximo de 1.200 euros anuales, de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el sujeto pasivo por el alquiler de la vivienda que constituya su domicilio habitual. Los requisitos para ser beneficiario de esta deducción son los siguientes:

- Que el sujeto pasivo no tenga rentas superiores, excluidas las exentas, a 30.000 euros (60.000 euros para la opción conjunta de la unidad familiar).
- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10% de las rentas del periodo impositivo correspondientes al sujeto pasivo, excluidas las exentas. En caso de tributación conjunta, este límite se aplica al conjunto de rentas obtenidas por todos los miembros de la unidad familiar.

… mientras que desaparecen la deducción por alquiler en el tramo estatal del IRPF…

En Enero de 2015 el Gobierno central procedió a eliminar la deducción general para los contratos de arrendamiento firmados a partir de entonces. Por tanto, **apenas duró un período de dos años la apuesta por incentivar y fomentar el acceso al alquiler desde la política fiscal**, que suponía el mantenimiento de esta deducción frente a la eliminación de la compra.

La deducción para el pago del alquiler en Estado quedaba **solamente vigente para aquellas viviendas que hubieran celebrado un contrato de arrendamiento antes del 1 de enero de 2015** en los mismos términos que hasta ese momento: 10,1% de las cantidades satisfechas en el período impositivo y exclusivamente aplicable a los contribuyentes cuya base imponible fuera inferior a 24.107,20 euros anuales hasta un máximo de 9.040 €/año.

Desde el 1 de enero de 2015, los/as propietarios/as cuyos inquilinos/as tuvieran más de 30 años vieron reducida la cantidad exenta en el IRPF por arrendamiento de vivienda del 60% al 50%. Si el/la arrendatario/a era menor de 30 años, la reducción pasaba del 100% a la mitad, al eliminarse la diferenciación por edad en la deducción y empezar a aplicarse el 50% de cantidad exenta en el IRPF de manera general.

..y, en el tramo autonómico del IRPF, también se limitan las deducciones al alquiler a supuestos muy concretos

En lo que respecta al tramo autonómico, en la práctica totalidad de las CCAA se procedió también a limitar significativamente los requisitos de acceso a esta deducción para los nuevos contratos firmados a partir del 1 de Enero de 2015, de forma que para los nuevos contratos:

- En la mayor parte de las CCAA, esta deducción se limita a las personas arrendatarias jóvenes y que dispongan de un nivel de ingresos relativamente reducido (por debajo de la cota de 20.000 euros en declaración individual).

- Salvo en el caso de la Comunidad de Madrid (840 euros anuales), la deducción máxima se ha limitado considerablemente de forma que en ningún caso supera los 500 euros, muy por debajo de los topes establecidos en la Comunidad Foral de Navarra y la CAE

2. Evolución del gasto fiscal vinculado a la vivienda en la CAE y el Estado

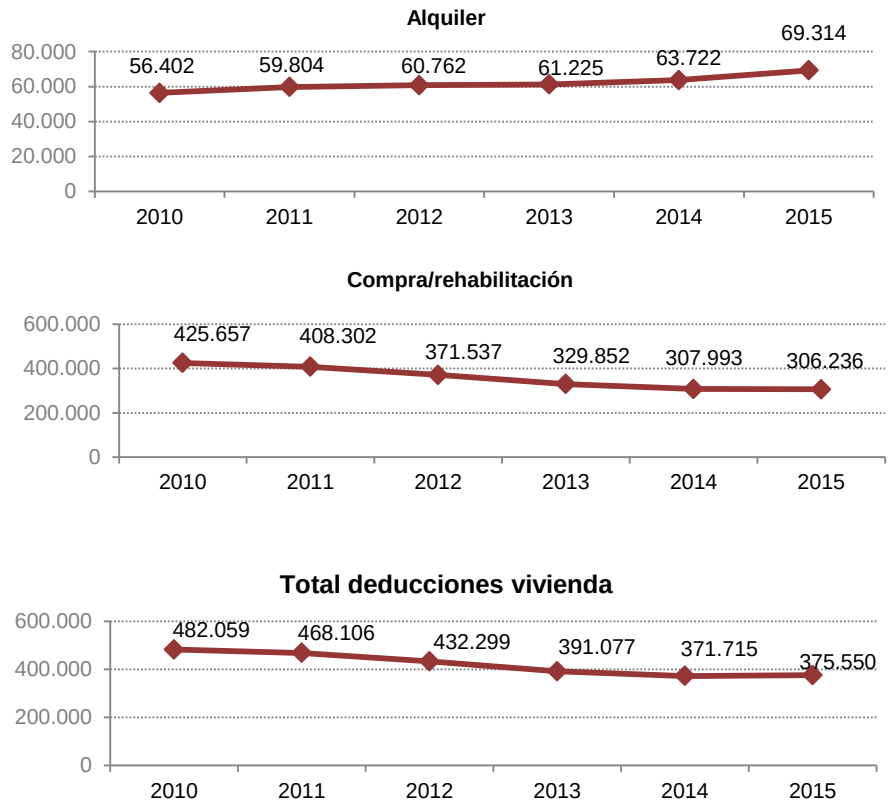
Se constata la todavía considerable importancia del gasto fiscal asociado a la vivienda en la CAE

A pesar de la menor actividad del mercado de la vivienda, entre 2010 y 2015 **las Haciendas vascas han dejado de ingresar en estos últimos 6 años un total de 2.500 millones de euros** debido a las deducciones asociadas a la inversión y el alquiler de la vivienda, en beneficio de los y las contribuyentes vascos/as que se encuentran en alguno de los grupos de beneficiarios[5].

En 2015 los 375 millones de gasto fiscal asociado a la vivienda suponen el 8,5% de la recaudación total del IRPF en las tres Haciendas Forales, el 3,0% de la recaudación de 2015 y el 0,6% del PIB vasco (0,5% el vinculado a la inversión en vivienda y 0,1% al alquiler)*.

En todo caso, en los últimos años se asiste a un lento proceso de reducción del gasto fiscal asociado la adquisición de vivienda, mientras que el vinculado al alquiler aumenta significativamente.

Evolución de la deducción por inversión en vivienda y alquiler 2010-2015 en la CAE



Fuente: Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco

[5] En los siguientes gráficos y tablas, dentro del concepto de deducción por adquisición de vivienda se incluye el importe de las deducciones por rehabilitación de la vivienda habitual a partir de la información facilitada por el Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco. Más adelante se presenta una aproximación al gasto fiscal.
(*) http://www.ogasun.ejgv.euskadi.eus/contenidos/informacion/7119/es_2335/adjuntos/2015.pdf

Progresivo aumento del gasto fiscal asociado a la deducción por alquiler…

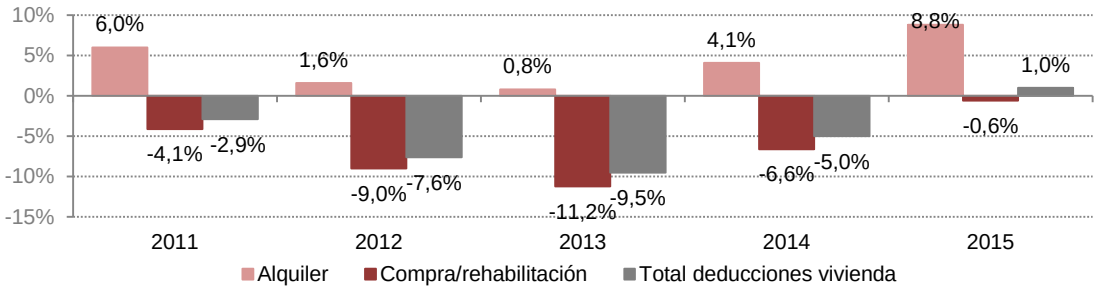
Desde 2010 el gasto fiscal asociado a la inversión en vivienda se ha reducido en un 28%, mientras que el gasto fiscal vinculado a la deducción por alquiler ha aumentando un 22%.

La caída en la deducción por adquisición de vivienda fue especialmente intensa en 2012 y 2013, mientras que a partir de 2014 se modera esta tendencia (en 2015 apenas se reduce en un 0,6%).

En un sentido inverso, la **deducción por alquiler está aumentando progresivamente en los últimos años**, siendo 2015 el ejercicio prespuestario en el que más intenso ha sido su incremento (+8,8%).

Más adelante, se trata de indentificar los motivos que explican esta reducción, siendo especialmente significativos los **factores asocociados al contexto del sector inmobiliario y la gran caída de la actividad hipotecaria a lo largo de esta década.**

Tasas de variación anual del importe total de la deducción por adquisición y por alquiler 2011-2015 en la CAE



Fuente: Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco

…aunque todavía en 2015 8 de cada 10 euros que se dejan de ingresar por deducciones de vivienda en la CAE se asocian a la inversión en vivienda habitual

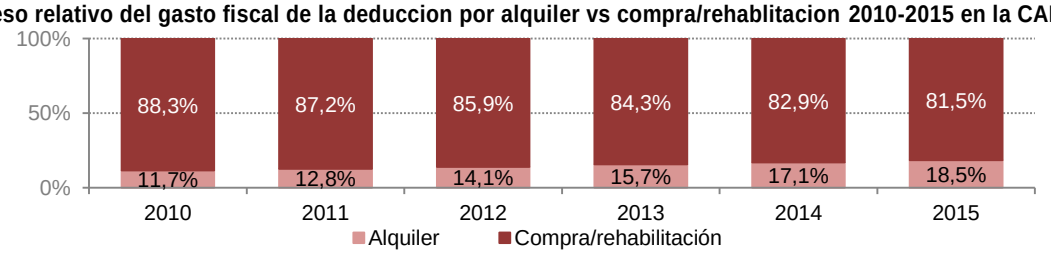
A pesar de la tendencia decreciente, todavía en 2015 el peso relativo de de la deducción por compra de vivienda sobre el conjunto del gasto fiscal de la CAE continúa resultando considerablemente superior a la destinada al alquiler.

Ocho de de cada diez euros que se dejan de ingresar en la recaudación del IPRF por las deducciones asociadas a la vivienda, se deben a estos incentivos a la inversión todavía vigentes en la CAE.

La creciente importancia de la deducción por alquiler se confirma, en todo caso, al observar que desde 2010 su peso relativo sobre el total del gasto fiscal asociado a la vivienda ha aumentado en cerca de 7 puntos porcentules, desde 11,7% en 2010 y 18,5% en 2015.

El importe total de las deducciones por compra de vivienda en la recaudación del IRPF de los tres Territorios Históricos ha supuesto un porcentaje superior al 80% desde 2010 hasta 2015.

Peso relativo del gasto fiscal de la deduccion por alquiler vs compra/rehablitacion 2010-2015 en la CAE



Fuente: Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco

El parón en la constitución de hipotecas parece la causa fundamental de la caída de la deducción por inversión

La fuerte contracción del mercado hipotecario explica, en gran medida, la disminución del gasto fiscal asociado a la adquisición de vivienda.

Desde 2010 el número de hipotecas firmadas en la CAE se ha reducido a la mitad: desde 30.230 hipotecas constituidas en 2010 a 14.235 hipotecas en 2016.

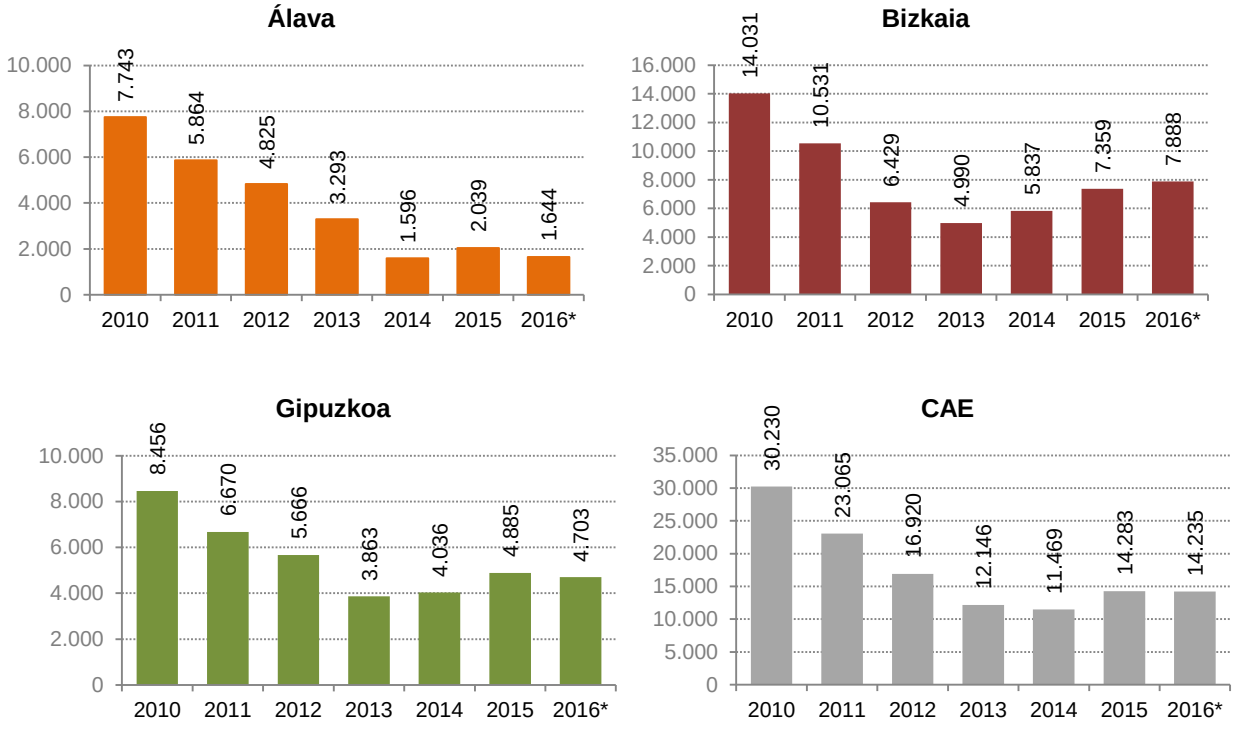
El grueso de la caída se concentró entre 2010 y 2013, mientras que **desde 2014 se ha producido una moderada recuperación de la actividad hipotecaria en la CAE, con una desigual incidencia territorial.**

Por Territorios Históricos es en Álava donde se ha producido la mayor caída en la actividad hipotecaria entre 2010 y 2015 (-73%).

En Bizkaia y Gipuzkoa las caídas han sido muy significativas (-47% y -42%, respectivamente), aunque claramente de menor magnitud que la registrada en Álava.

Adicionalmente, en esta reducción del gasto fiscal también han influido factores propios de la regulación del IRPF, como la disminución del límite máximo de deducción que actualmente se sitúa en 1.530 euros por contribuyente (1.955 euros en el caso de declarantes menores de 30 años).

Evolución del número de hipotecas firmadas 2010-2016*en la CAE y por Territorios Históricos 2010-216



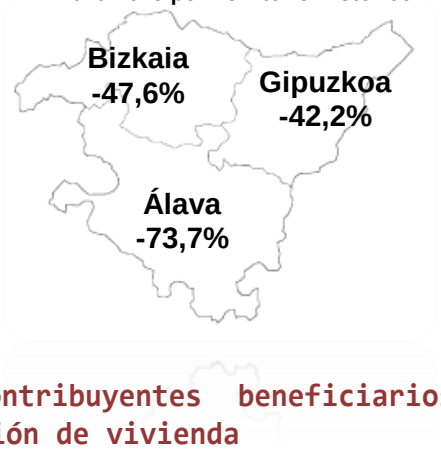
**Datos disponibles hasta Noviembre de 2016*

Fuente: Estadístca de Hipotecas. INE

Como se ha indicado, desde 2013 también se aprecia una evolución diferenciada según el Territorio Histórico.

Así, es **en Bizkaia donde claramente se concentra la recuperación de la actividad hipotecaria en la CAE**, de forma que en 2016 prácticamete se han duplicado las hipotecas firmadas en relación a 2013.

Tasa de reducción en el número de hipotecas 2010-2015 por Territorio Histórico

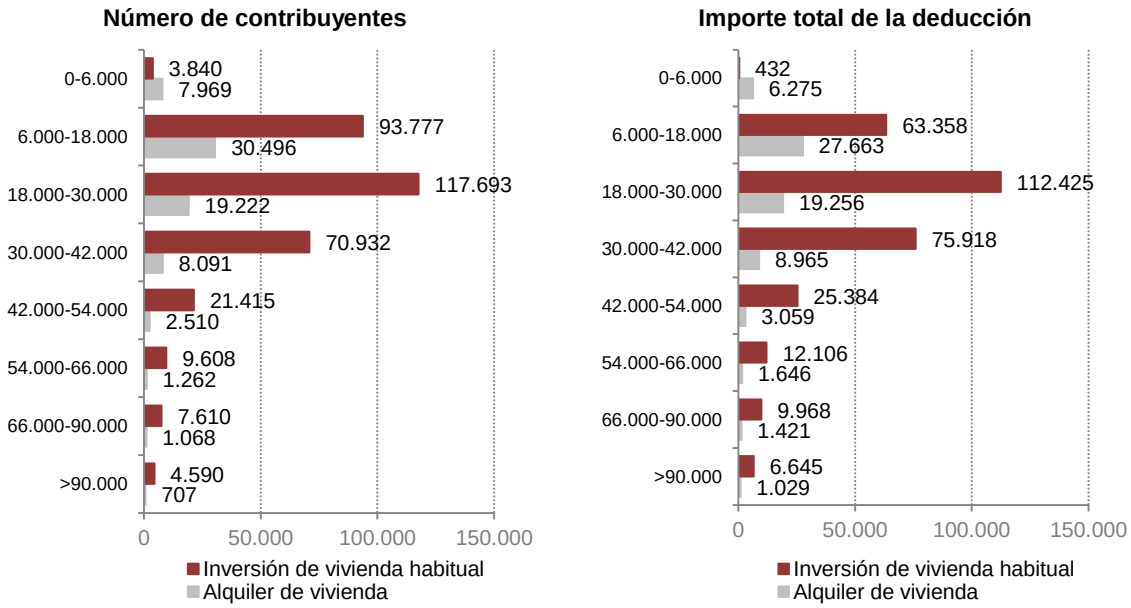


Gran cobertura en el número de contribuyentes beneficiarios, especialmente en el caso de la adquisición de vivienda

Un total de 329.465 declaraciones en 2015 se beneficiaron de la deducción por adquisición de vivienda habitual en la CAE, mientras que **en el caso de la dedución por alquiler de vivienda el alcance resultó considerablemente inferior, suponiendo un total de 71.325 declaraciones**. Esto es coherente con la propia realidad del mercado vasco de la vivienda, en el que el peso relativo del régimen de alquiler todavía en 2015 se sitúa en el 12,3% del parque de viviendas.

Si tenemos en cuenta la población de 18 a 64 años de la CAE (1,2 millones de personas), se podría estimar, con un alto grado de prudencia, que **una de cada cuatro personas que se sitúan dentro de este grupo de población son beneficiarias de la deducción por inversión en vivienda.**

Alcance de las deducciones vinculadas a la vivienda según el tipo de deducción y los niveles de ingreso en la CAE 2015



Fuente: Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco

A la hora de estudiar de forma comparada el impacto de estos dos tipos de deducciones en la población vasca, se advierte de los diversos perfiles o grupos de población beneficiarios de los mismos[6].

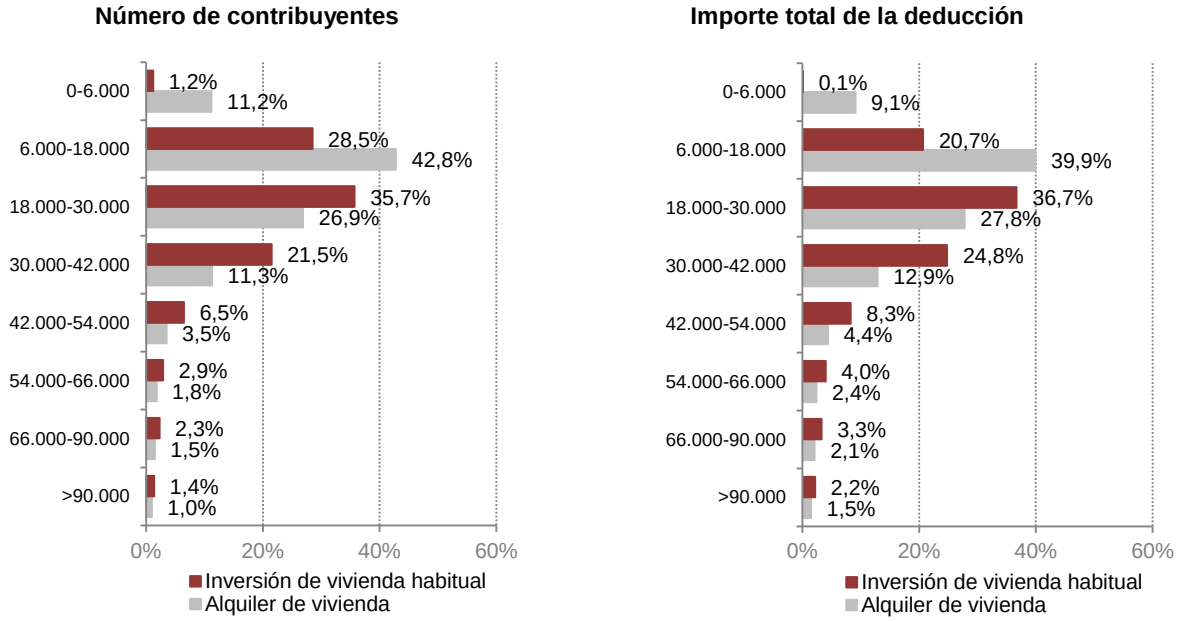
La deducción por alquiler se concentra en los contribuyentes de menores ingresos…

En el caso de la deducción por alquiler, **el segmento que resulta beneficario en mayor medida se corresponde con las declaraciones con ingresos inferiores a 18.000 euros**. Así, algo más de la mitad de contributenyes que se benefician de esta deducción (54%) dispone de un ingreso inferior a 18.000 € por declaración y, en el otro extremo, apenas el 8% declara más de 42.000 euros.

… mientras que la deducción por adquisición se concentra en los contribuyentes de ingresos medios y medios altos.

En cambio, en el caso de la deducción por inversión, los grupos de población beneficiarios se asocian a segmentos que ingresan anualmente entre 18.000 y 42.000 euros, de forma que el **peso relativo de los contribuyentes de ingresos situados entre 18.000 y 30.000 euros se sitúa en el 35,7% del total, y el de los que ingresan entre 30.000 y 42.000 euros en el 21,5%.**

Distribución del número de contribuyentes y el importe de las deducciones según tipo de deducción y niveles de ingreso en la CAE 2015.



Fuente: Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco

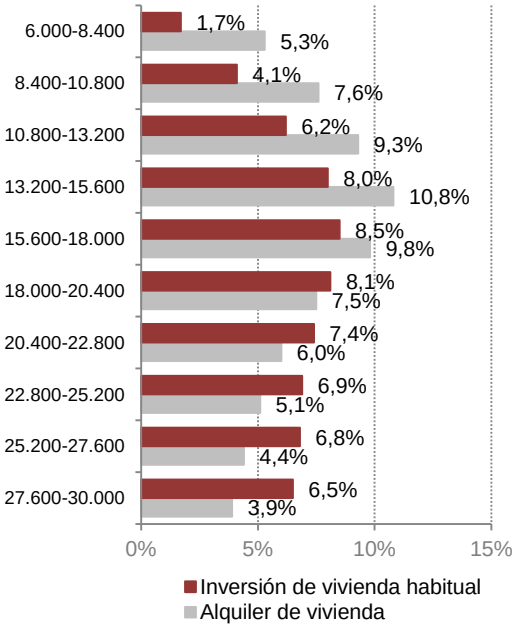
Dada la importancia de los segmentos intermedios de ingresos a la hora de profundizar en el análisis, se detalla en el siguiente gráfico el peso relativo de ambos tipos de deducción en los tramos de 6.000 euros a 30.000 euros.

[6] En este orden de cosas, se debe indicar que los colectivos con ingresos menores muchas veces no llegan a poder realizar deducciones por alquiler o compra, dado que o bien no realizan la declaración del IRPF al no estar obligados, o bien las retenciones realizadas a lo largo del año son insuficientes para poder beneficiarse de la totalidad de las deducciones potenciales.

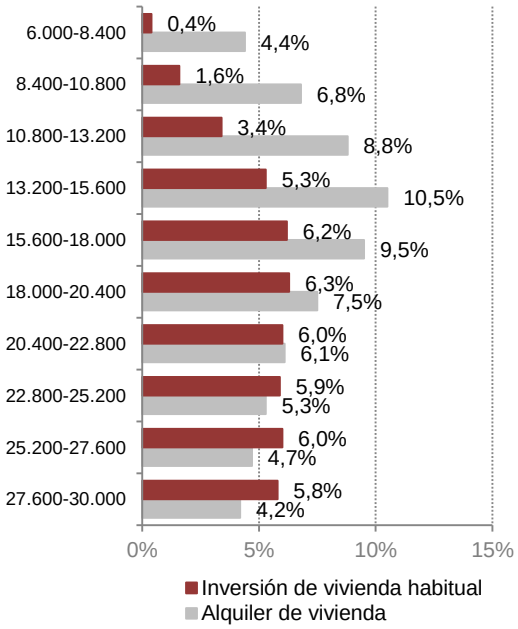
Entre los niveles de ingreso por declaración inferiores a 25.000 euros resulta claramente superior el peso relativo de las deducciones por alquiler, y es a **partir de esta cota de 25.000 de cuando la importancia relativa de las deducciones por inversión comienza a resultar claramente superior**.

Análisis detallado del peso relativo de las declaraciones y del importe de la deducción sobre el total en la para los colectivos de ingresos situados entre 6.000 y 30.000 euros CAE 2015

Número de declaraciones



Importe de la deducción

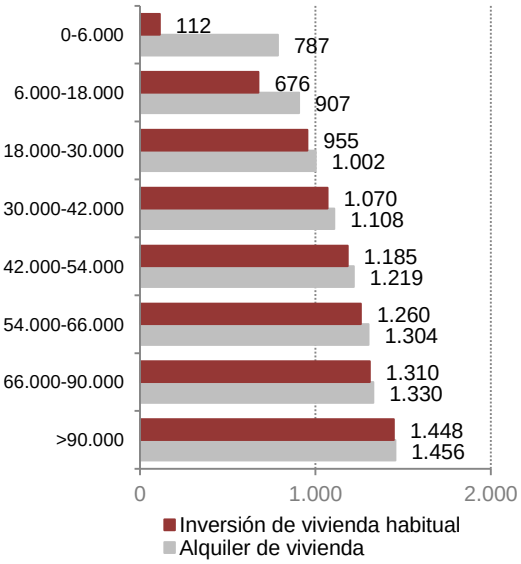


Fuente: Departamento de Hacienda y Finanzas del Gobierno Vasco

Finalmente, resulta importante constatar que **son las personas con mayor nivel de ingreso las que están optimizando el ahorro potencial de la deducción en sus declaraciones,** de forma que alcanzan un importe medio cercano al máximo deducible, tanto en el caso de la deducción por inversión como de alquiler.

En cambio, **en los niveles de ingreso inferiores, el importe medio de la deducción no alcanza siquiera el 30% de los máximos establecidos en la normativa**, siendo este hecho especialmente en el caso de las declaraciones con ingreso inferior a 18.000 euros.

Deducción media por declaración. 2015



Aproximación al porcentaje que supone la deducción por rehabilitación en la deducción por inversión en vivienda habitual

A partir de la información disponible asociada a los Presupuestos de las Obras de Rehabilitación certificadas para ser beneficiarias de las subvenciones que otorga el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda en 2015, se estima en un importe de **19,6 millones de euros la magnitud que supondrían las deducciones por rehabilitación sobre los 306 millones de euros de la deducción por adquisición de vivienda habitual en 2015, es decir el 6,4% del total analizado en los apartados anteriores.**

Por tanto, se debería tener en cuenta que en el conjunto de análisis presentados con anterioridad, el 93,6% correspondería a las deducciones por compra de vivienda y el 6,4% restante a las deducciones por realización de obras de rehabilitación.

Para su estimación se ha aplicado el 18% (deducción por la realización de obras de rehabilitación) a cada uno de los expedientes correspondientes a las concesiones de subvención sobre los 135,8 millones de euros que alcanza el presupuesto total de las obras certificadas por dicho Departamento en 2015.

Aunque el importe total ascendería a 24,4 millones, ha sido minorado al aplicar en cada expediente, el importe máximo anual de la deducción por adquisición de vivienda habitual (compra + rehabilitación) que es de 1.530 euros por declaración en el caso de las declaraciones individuales.

Finalmente, se deben indicar una serie de supuestos que no se han podido tomar en consideración al no disponerse de la información para ello:

- No todas las personas que han recibido la subvención del Departamento habrán realizado la declaración de IRPF en 2015 por no alcanzar el nivel de ingresos mínimo o por otro motivo.
- Las personas con menores ingresos no alcanzarían a lograr la devolución de la totalidad del 18% que supone la deducción si las retenciones de IRPF de ese ejercicio han sido inferiores a esta cantidad.
- No se han incluido en el importe indicado, las deducciones por obras de rehabilitación asociadas a obras realizadas en años anteriores que están siendo financiadas por préstamos, de forma que todavía pueden ser deducidas las cuotas (amortización + intereses) en sucesivos ejercicios.

A pesar de la eliminación de la deducción se reduce de forma moderada el gasto fiscal en materia de vivienda en el conjunto del Estado

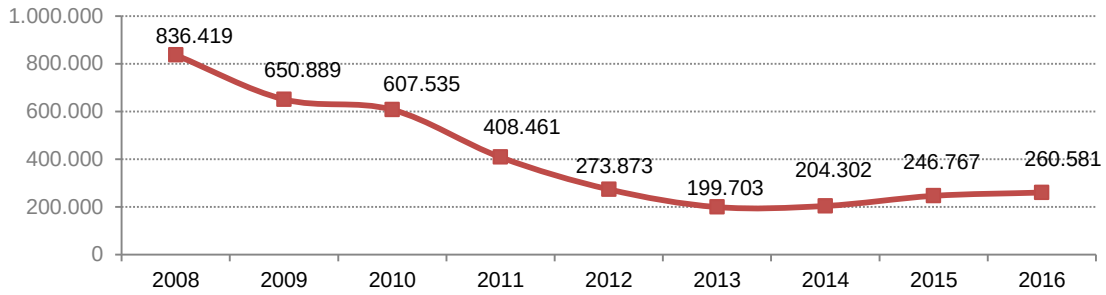
Entre 2013 y 2014 se produce una reducción moderada del gasto fiscal asociado a la vivienda. Esto es debido a que el grueso de las hipotecas firmadas en el Estado corresponden, como es sabido a los años previos a la reforma fiscal. Así, entre el 1 de Enero de 2003 y el 1 de Enero de 2013 (año en el que entra en vigor la eliminación de la deducción por inversión) se firmaron en el Estado cerca de 8,5 millones de hipotecas.

Así, en 2014 **el gasto fiscal por compra de vivienda en el Estado** (sin incluir País Vasco y Navarra) **superaba los 3.165 millones de euros** (tramo estatal+autonomico) **y apenas se había reducido en un 12,7%** en el conjunto del Estado, incluyendo en su cómputo tanto el tramo estatal como el autonómico.

Los últimos datos disponibles a través de la Agencia Tributaria Estatal, corresponden al ejercicio prespuestario 2014. Por tanto, todavía no se puede analizar el impacto de la eliminación de la deducción por arrendamiento. De este modo, la **magnitud que supone la deducción por alquiler en el Estado alcanza los 380 millones de euros, y apenas se ha reducido en un 2% entre 2013 y 2014**.

Así, en 2014 el **peso relativo del gasto fiscal asocidado a la deducción por compra en el Estado suponía el 0,3% del PIB de todas las CCAA en 2014 (salvo la CAE y Navarra) y el del alquiler el 0,04% adicional**.

Evolución de hipotecas formalizadas en el Estado 2008-2016*



**Datos disponibles hasta Noviembre de 2016*

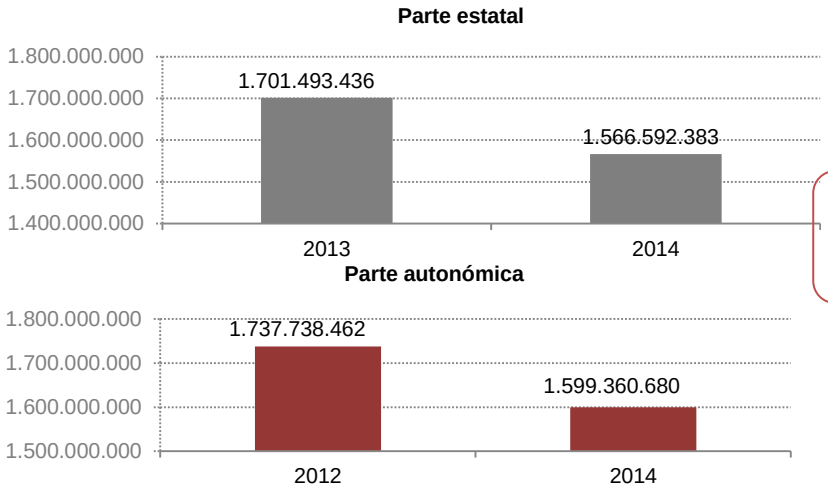
Fuente: Estadístca de Hipotecas. INE

Por tanto, **en 2014 la magnitud del gasto fiscal asociado a la deducción por compra supera en una ratio de diez a uno, la correspondiente al alquiler.** En el caso de la rehabilitación, el gasto fiscal ha desaparecido prácticamente en 2014.

Asimismo, **es de prever que a partir de 2015 la caída de la deducción por alquiler resulte especialmente intensa debido a la propia dinámica en la firma de contratos**.

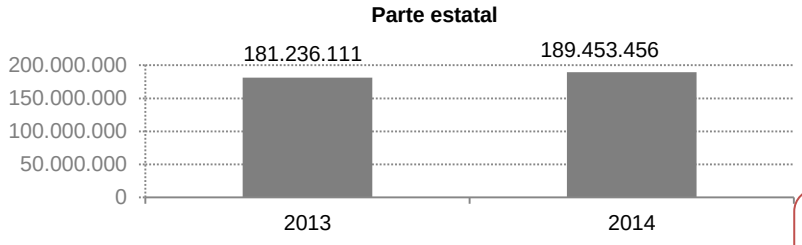
En cambio, **es probable que el gasto fiscal vinculado a la adquisicón de vivienda no experimente una fuerte reducción en los próximos años**, al no haber afectado la reforma fiscal a las hipotecas firmadas por las compraventas realizadas con anterioridad a 2013.

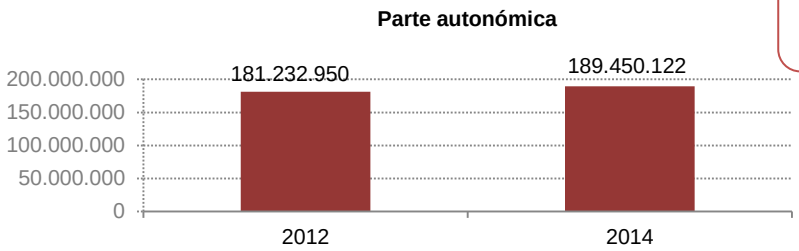
Gasto fiscal asocicado a la deducción por compra importe y número de declaraciones 2013 y 2014



Número de declaraciones:
2013: **4.914.617**
2014: **4.620.797**

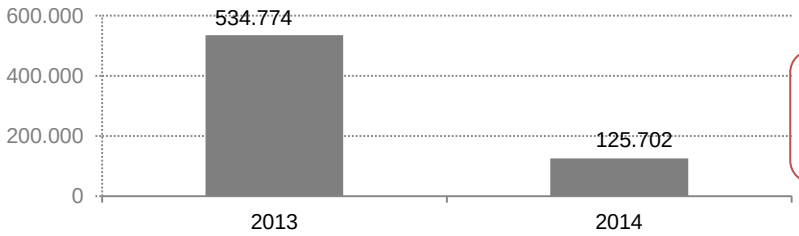
Gasto fiscal asociado a la deducción por alquiler: importe y número de declaraciones 2013 y 2014





Número de declaraciones:
2013: **879.903**
2014: **945.475**

Gasto fiscal asociado a la rehablitación: Importe y número de declaraciones 2013 y 2014



Número de declaraciones:
2013: **2.060**
2014: **678**

Fuente: Agencia Tributaria. Estadísticas de los declarantes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

3. Conclusiones

1. **En el conjunto del Estado, solamente en los tres Territorios Históricos de la CAE continúan vigentes en 2016 las deducciones del IRPF por compra, rehablitación y alquiler para las nuevas operaciones**. En el resto del Estado se han eliminado estas deducciones generales, salvo en la Comunidad Foral de Navarra donde se mantiene la deducción por pago de alquiler.

2. De este modo, la normativa que regula el IRPF en los tres Territorios Históricos sigue manteniendo los incentivos a la compra y alquiler para los nuevos compradores y arrendatarios/as, en términos semejantes a ejercicios precedentes, bien es cierto que recientemente se ha reducido la deducción máxima anual desde 2.160 euros a 1.530 euros, solamente para las compras posteriores a 2012.

3. El **impacto en el gasto fiscal que suponen estos incentivos fiscales en el ámbito de la vivienda es considerable: 375 millones de euros** que **representan el 3,0% del conjunto de ingresos fiscales de los tres Territorios y el 0,6% del PIB vasco en 2015, porcentaje que duplica el registrado en el conjunto del Estado.**

4. **La mayor parte de este gasto se destina a incentivar la compra de vivienda.** El gasto fiscal en 2015 asociado a la deducción por el pago del alquiler se situaba en 69 millones de euros el el conjunto de los tres Territorios, mientras que el gasto fiscal vinculado a la inversión en vivienda asciende a 306 millones de euros (se puede estimar en un 94% de este importe la deducción vinculada a la compra de vivienda, mientras que el 6% se asocia a la deducción por rehabilitación de vivienda).

5. **Desde 2010 el gasto fiscal asociado a la deducción por alquiler se ha incrementado en la CAE en un 20%, mientras que el vinculado a la deducción por compra ha caído en un 28%**. Sin embargo, en los úlimos dos años la caída del gasto fiscal asociado a la compra está siendo considerablemente más moderada.

6. El decremento del gasto fiscal asociado a la inversión en vivienda habitual desde 2010, **se** entiende en gran medida, vinculado a **la notable disminución de la actividad hipotecaria en este período de crisis**. De este modo, el **grueso de las declaraciones que continúan deduciendo el gasto hipotecaria en sus declaraciones se corresponde con los años previos a la recesión.**

7. Por tanto, se puede concluir que **la política fiscal vasca no está impulsando, de forma clara, un sistema de incentivos que fomente el alquiler y la rehablitación frente a la compra**.

8. La trascendencia de esta apuesta por el alquiler o la compra no es neutra desde la perspectiva de la evaluación de equidad. Así, **la deducción por compra de vivienda beneficia en mayor medida a los niveles de renta medios y superiores**. En cambio, **la deducción por alquiler se concentra en las personas con un nivel de ingresos claramente inferior.**

9. **En el resto del Estado, solamente se mantienen las deducciones generales para los nuevos compradores a partir de 2013 en supuestos muy concretos**:compra de vivienda protegida, jóvenes con ingresos reducidos, discapacitados. Sin embargo, las personas que habían comprado su vivienda habitual con anterioridad al 1 de Enero de 2012 pueden seguir beneficiándose de la deducción en los mismos términos vigentes que en el momento de la compra.

10. Por ello, **el impacto en términos de reducción del gasto fiscal es limitado y previsiblemente lo será a corto y medio plazo**. Así, todavía en 2014 el gasto fiscal en el Estado asociado a las deducciones por compra supera el 0,3% del PIB. Al respecto, baste con indicar que entre 2003 y 2012 se firmaron más de 8,4 millones de hipotecas en el Estado.

11. Por su parte, desde 2015 **las deducciones al alquiler también han desaparecido tanto en el tramo estatal, como en el tramo autonómico del IPRF en la mayor parte de las CCAA**, a pesar de que suponían un menor gasto fiscal agregado (apenas un décimo del gasto fiscal vinculada a la compra). **Solamente algunos gobiernos autonómicos han mantenido la deducción destinada a los arrendatarios más jóvenes, limitando los supuestos a aquellos que disponen de un nivel de ingresos reducido.**

12. **Mirando al futuro,** a pesar de que los contratos firmados con anterioridad a 2015 **en el Estado** puedan seguir disfrutando de la deducción por alquiler, es de prever, por el propio dinamismo y los plazos de los contratos de arrendamiento, que **en los próximos años se producirá una considerable disminución del gasto fiscal asociada al alquiler, mientras que el gasto fiscal vinculado a las compras realizadas con anterioridad a 2013 irá reduciéndose de forma progresiva conforme se produzca el desapalancamiento de los hogares con deuda hipotecaria**[7]**.**

13. **En la CAE**, en asusencia de modificaciones sustantivas en el sistema de deducciones en materia de vivienda en el IRPF, es probable que en los próximos años **se registre una moderada tendencia a la disminución del gasto fiscal asociado a la inversión en vivienda, mientras que el gasto fiscal asociado al alquiler vaya aumentando** conforme este régimen de acceso gane terreno en el mercado inmobiliario vasco.

[7] Es de destacar que algunos de los informes de la Comisión Europea en 2014 proponían eliminar paulatinamente la deducción por compra también en las viviendas adquiridas antes de 2013, salvo para las familias con menores ingresoshttp://www.minhafp.gob.es/es-ES/Prensa/En%20Portada/2014/Documents/Resumen%20Informe.pdf
http://www.abc.es/gestordocumental/uploads/economia/fe007a24af859ec8ce790387ba6b7755.pdf

ANEXO
Deducciones en el IRPF por inversión de la vivienda habitual y alquiler en una selección de CCAA

CC.AA	DECUCCION AL ALQUILER		INVERSIÓN EN VIVIENDA
	Cuantía	Requisitos	
ANDALUCIA	15% con máximo de 500 euros anuales	• No tener cumplidos los 35 años de edad • Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no supere - 19.000 euros en tributación individual. - 24.000 euros en tributación conjunta. • Que se acredite la constitución del depósito obligatorio de la fianza a favor de la Comunidad Autónoma • Que se identifique al arrendador haciendo constar su NIF en la declaración. • Que el contribuyente no aplique en el período impositivo ninguna deducción por inversión en vivienda habitual, con excepción de la correspondiente a las cantidades depositadas en cuentas vivienda. • En tributación conjunta, el requisito de la edad debe cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en el supuesto de familias monoparentales, el padre o la madre	***DEDUCCIÓN POR PERCEPCIÓN DE AYUDAS A LA VIVIENDA PROTEGIDA*** Los contribuyentes que en 2016 percibieran subvenciones o ayudas económicas autonómicas para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual protegida conforme a la normativa autonómica podrán deducir 30 euros, siempre que su unidad familiar tenga ingresos anuales (base imponible general más base imponible del ahorro) que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples o IPREM ***DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL PROTEGIDA*** Los contribuyentes pueden deducir el 2% de lo pagado en 2016 por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual (sobre una base máxima de 9.040 euros anuales) siempre que: • La vivienda tenga, a 31 de diciembre de 2016, la calificación de protegida según la normativa autonómica andaluza. • Los ingresos anuales de la unidad familiar del contribuyente (base imponible general más base imponible del ahorro) no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples o IPREM (en 2016: 7.455,14 x 5,5 = 41.003,27euros). • La adquisición o rehabilitación de la vivienda se iniciara tras el 1 de enero de 2003. Esta deducción es incompatible con la de inversión en vivienda habitual por personas jóvenes. ***DEDUCCIONES POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL POR LAS PERSONAS JÓVENES*** Los contribuyentes pueden deducir el 3% de lo pagado en 2016 por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, (sobre una base máxima de 9.040 euros anuales) siempre que: • Sean menores de 35 años a 31 de diciembre de 2016. En caso de tributación conjunta, tendrá que serlo al menos uno de los cónyuges o, en caso de familia monoparental, el padre o la madre. • La suma de sus bases imponibles general y del ahorro no supere los 19.000 euros en tributación individual o los 24.000 en tributación conjunta. • Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se iniciara tras el 1 de enero de 2003. Esta deducción es incompatible con la de inversión en vivienda habitual protegida.

CC.AA	DECUCCION AL ALQUILER		INVERSIÓN EN VIVIENDA
	Cuantía	Requisitos	
ARAGÓN	**Arrendatarios** Por arrendamiento de vivienda habitual vinculado a determinadas operaciones de dación en pago El 10% de las cantidades satisfechas durante el ejercicio correspondiente, por el arrendamiento de la vivienda habitual, con una base máxima de inversión de 4.800 euros anuales.	• La deducción sólo será aplicable en el caso de la adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda. • Que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro, no supere las siguientes cuantías: - 15.000 euros en tributación individual. - 25.000 euros en tributación conjunta. • Que se haya formalizado el depósito de la fianza correspondiente al arrendamiento ante el órgano competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón. • Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.	***DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN NÚCLEOS RURALES O ANÁLOGOS*** Se podrá deducir el 5% de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente. La aplicación de la deducción exige el cumplimiento de los siguientes requisitos: • El contribuyente ha de tener su residencia habitual en Aragón. • A 31 de diciembre de 2016 ha de tener menos de 36 años. • Ha de tratarse de la primera vivienda. • La vivienda ha de estar situada en un municipio aragonés que tenga menos de 3.000 habitantes o alternativamente en una entidad local menor o en una entidad singular de población que se encuentren separadas o diferenciales de la capitalidad del municipio al que pertenecen. • La cantidad resultante de la suma de la base imponible general y la base imponible del ahorro, menos el mínimo por contribuyente y el mínimo por descendientes, de todas las personas que formen parte de la unidad familiar, no podrá ser superior a 35.000 euros en declaración conjunta o 21.000 euros en declaración individual.
	Arrendadores Deducción por arrendamiento de vivienda social	• Cuando el contribuyente haya puesto una vivienda a disposición del Gobierno de Aragón o de alguna de sus entidades a las que se atribuya la gestión del Plan de Vivienda Social de Aragón podrá aplicarse una deducción del 30% en la cuota íntegra autonómica del IRPF, conforme a los siguientes requisitos y condiciones: • La base de la deducción será la cuota íntegra autonómica que corresponda a la base liquidable general derivada de los rendimientos netos del del capital inmobiliario reducidos en los términos previstos en el artículo 23.2 de la Ley del IRPF • Deberá formalizarse el depósito de la fianza correspondiente al arrendamiento ente el órgano competente en materia de vivienda de la Comunidad Autónoma de Aragón.	

CC.AA	DECUCCION AL ALQUILER		INVERSIÓN EN VIVIENDA
	Cuantía	Requisitos	
ASTURIAS	10%, con un máximo de 455 € año 15% por vivienda en el medio rural con máximo de 606 € año El porcentaje de deducción asciende al 15% (con el límite de 606 euros) en caso de alquiler de vivienda habitual en el medio rural (en suelo no urbanizable, según la normativa vigente en el Principado de Asturias o en suelo de cualquier tipo en concejos de menos de 3.000 habitantes).	• Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no supere - 25.009 euros en tributación individual. - 35.240 euros en tributación conjunta • Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 15 por 100 de la renta del período impositivo. • Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.	***DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN O ADECUACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL PARA DISCAPACITADOS*** Los contribuyentes discapacitados, en grado del 65% o más, con residencia habitual en el Principado de Asturias, pueden deducir el 3% de lo pagado en 2016 para la adquisición o adecuación de la vivienda habitual, excepto la parte correspondiente a intereses. La base máxima de esta deducción es de 13.664 euros. La adquisición de la nueva vivienda o las obras de adecuación de la misma, deben resultar necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial de la persona con discapacidad. Es preciso certificado de la Consejería competente en materia de valoración de discapacidad. ***DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN O ADECUACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL PARA CONTRIBUYENTES QUE CONVIVAN CON FAMILIARES DISCAPACITADOS*** La deducción anterior también se aplica cuando la discapacidad sea padecida por el cónyuge, ascendientes o descendientes que convivan con el contribuyente durante más de 183 días al año y no tengan rentas anuales, incluidas las exentas, superiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples o IPREM (en 2016, 7.455,14 euros). La base máxima de la deducción es de 13.664 euros y es incompatible con la deducción anterior. ***DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL PROTEGIDA*** Los contribuyentes que tengan derecho a percibir subvenciones o ayudas económicas para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual protegida, según la normativa estatal o autonómica, tendrán derecho a deducir 113 euros. Cuando dos o más contribuyentes tengan derecho a esta deducción, su importe se prorrateará entre ellos por igual.

CC.AA	DECUCCION AL ALQUILER		INVERSIÓN EN VIVIENDA
	Cuantía	Requisitos	
CASTILLA Y LEÓN	15%, con máximo de 459 € año 20%, en viviendas situadas en núcleos rurales, con máximo de 612 € año	• Que el contribuyente tenga menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto • Que base imponible general más la base imponible del ahorro menos el mínimo personal y familiar no supere las siguientes cantidades: - 18.900 euros en tributación individual. - 31.500 euros en tributación conjunta	***DEDUCCIONES POR ADQUISICIÓN DE PRIMERA VIVIENDA HABITUAL PARA JÓVENES EN NÚCLEOS RURALES*** Los contribuyentes que, a 31 de diciembre de 2016, sean menores de 36 años y tengan residencia habitual en la comunidad de Castilla y León pueden deducir el 5% de lo satisfecho por la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, producida a partir del 1 de enero de 2005. Para ello: • Debe tratarse de primera vivienda habitual. Se considera que el contribuyente adquiere su primera vivienda cuando no dispusiera ni hubiera dispuesto de ningún derecho de plena propiedad igual o superior al 50% sobre otra vivienda. • Debe tener un valor, a efectos del impuesto que grave su adquisición, menor de 135.000,00 euros y estar situada en un municipio de Castilla y León que no tenga más de 10.000 habitantes (si tiene más de 3.000, debe distar más de 30km de la capital de la provincia). • Debe ser de nueva construcción o su rehabilitación debe calificarse como protegible. • La base imponible total, menos el mínimo personal y familiar del contribuyente, no puede exceder de 18.900 euros en tributación individual, o 31.500 euros en conjunta. La base máxima de la deducción es de 9.040 euros ***DEDUCCIÓN POR REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL (INSTALACIONES MEDIOAMBIENTALES Y ADAPTACIÓN A DISCAPACITADOS)*** El contribuyente puede deducir el 10% de las siguientes inversiones realizadas en la rehabilitación de la que sea o vaya a ser su vivienda habitual, situada en la Comunidad de Castilla y León, cuando su base imponible general más la base imponible del ahorro, menos el mínimo personal y familiar, no supere los 18.900 euros en tributación individual, o los 31.500 euros en conjunta: • 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 por 100 de la contribución mínima exigible por la normativa técnica de edificación aplicable. • Cualquier mejora en los sistemas de instalaciones térmicas que incrementen su eficiencia energética o la utilización de energías renovables. • La mejora de las instalaciones de suministro e instalación de mecanismos que favorezcan el ahorro de agua. • Las obras e instalaciones de adecuación necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial. La base de la deducción es lo realmente satisfecho para la adquisición e instalación de las inversiones, con el límite máximo de 10.000 euros. Debe contarse con el reconocimiento previo del órgano competente de que la rehabilitación se incluye en los planes de rehabilitación de vivienda de la Comunidad de Castilla y León.

CC.AA	DECUCCION AL ALQUILER		INVERSIÓN EN VIVIENDA
	Cuantía	Requisitos	
CATALUÑA	10%, con máximo de 300€ año (600 euros en declaración conjunta)	• Que el contribuyente se halle en alguna de las situaciones siguientes: - Tener 32 o menos años de edad a la fecha de devengo del impuesto (normalmente, el 31 de diciembre de 2008). - Haber estado en paro durante 183 días o más durante el ejercicio. - Tener un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100. - Ser viudo o viuda y tener 65 años o más. • Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del contribuyente menos el mínimo personal y familiar no supere 20.000 euros anuales. • Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por 100 de los rendimientos netos del contribuyente. • Si el contribuyente forma parte de una familia numerosa y se cumplen los requisitos anteriores, el límite máximo de la deducción se eleva a 600 euros. • Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.	***DEDUCCIÓN POR REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL*** Se aplica una deducción de un 1,5% de las cantidades satisfechas en 2016 por la rehabilitación de la vivienda habitual, sin que las mismas puedan superar 9.040 euros. Se consideran obras que constituyen rehabilitación calificadas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas, de acuerdo con el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y las que tienen por objeto reconstruir la vivienda mediante la consolidación y tratamiento de estructuras, fachadas, y elementos análogos, siempre que el coste de la obra supere el 25% del precio de adquisición si la compra se ha hecho durante los dos años anteriores a la obra o, en otro caso, del valor de mercado en el momento de la rehabilitación. ***DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL*** Para los contribuyentes a los que sea aplicable el régimen transitorio de la deducción por inversión en vivienda habitual que regula la disposición transitoria decimoctava de la Ley del IRPF, los porcentajes en el tramo autonómico para los residentes en la Comunidad Autónoma de Cataluña son los establecidos por el artículo 1.2 de la Ley 31/2002, de 30 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, en la redacción vigente el 31 de diciembre de 2012: • El 7,5%, con carácter general. • El 15%, si se trata de las obras de adecuación de la vivienda habitual de personas con discapacidad.
	Familias Numerosas En el caso de las familias numerosas las personas contribuyentes pueden deducir el 10%, hasta un máximo de 600 euros anuales, de las cantidades satisfechas en el período impositivo, siempre que en la fecha de devengo del Impuesto (31 de diciembre de 2016)	• La base imponible total, menos el mínimo personal y familiar no puede ser superior a 20.000 euros anuales. En caso de tributación conjunta el límite se incrementa hasta 30.000 euros anuales. • Las cantidades satisfechas en concepto de alquiler han de exceder del 10% de los rendimientos netos del sujeto pasivo • Una misma vivienda no puede dar lugar a la aplicación de un importe superior a 600 euros.	

CC.AA	DECUCCION AL ALQUILER		INVERSIÓN EN VIVIENDA
	Cuantía	Requisitos	
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	15% de las cantidades abonadas por tal concepto, con un máximo de 1.200 euros anuales.	• Que la vivienda constituya su domicilio habitual. • Que el sujeto pasivo no tenga rentas superiores, excluidas las exentas, a 30.000 euros (en unidad familiar que opta por la tributación conjunta, el límite se eleva a 60.000 Euros) • Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10% de las rentas del periodo del sujeto pasivo, excluidas las exentas.	***DEDUCCIÓN POR COMPRA DE VIVIENDA*** **Sólo va a dar derecho a deducir la compra de una vivienda protegida con limitación de precio de venta si las rentas del comprador están por debajo de los límites establecidos.** Para determinar si el sujeto pasivo cumple el límite de rentas que establece la Ley Foral se establecen diferentes importes teniendo en cuenta la situación personal y familiar del sujeto pasivo. De este modo, **tendrá derecho a aplicar esta deducción el sujeto pasivo cuya base imponible** (parte general y parte especial) minorada en su caso en el importe de la pensión compensatoria satisfecha por decisión judicial, **sea inferior a**: a) **24.000euros carácter general**. b) **27.000 euros**, para sujetos pasivos **con uno o dos hijos por los que tenga derecho a deducción**. c) 3**30. 000 euros, tratándose de familias num**erosas. Estas cuantías se incrementarán en 3.000 euros por sujeto pasivo con un grado de discapacidad superior al 33 por 100 e inferior al 65 por 100, o en 7.000 euros si el grado de discapacidad es igual o superior al 65 por 100. Los importes señalados en este apartado serán respectivamente 1.500 euros o 3.500 euros por cada descendiente con discapacidad por el que se tenga derecho a deducción. Se **mantienen los porcentajes de deducción en el 15%** (en general), **18% (**unidades familiares en las que están integrados dos o más hijos) o **30%** (familias numerosas) **y los límites de la base de deducción en 7.000 euros anuales en declaración individual y 15.000 euros anuales en conjunta.** **Limite total: El importe total de las Bases correspondientes a las deducciones citadas no podrá exceder de120.000 euros para el conjunto de los periodos impositivos del sujeto pasivo (para Unidades familiares que opten por la tributación conjunta, el límite anterior se eleva a 240.000 euros).** ***CUENTA DE VIVIENDA*** **Desaparece la deducción por aportación a la cuenta vivienda. No obstante lo anterior, el** sujeto pasivo que hubiera aplicado la deducción por aportaciones a cuentas vivienda, con anterioridad a 1 de enero de 2013 o entre esa fecha y el 31 de diciembre de 2015, no perderá el derecho **a las deducciones practicadas siempre que cumpla las condiciones y requisitos que se encontraban vigentes a 31 de diciembre de 2012.** ***DEDUCCIÓN POR REHABILITACIÓN*** • Desaparece la deducción por rehabilitación de vivienda habitual cualquiera que sea el tipo de vivienda. • No obstante lo anterior, se mantiene la deducción por adecuación de vivienda o de elementos comunes de un edificio por razones de discapacidad en todos los casos, sean viviendas protegidas o libres, si las rentas del sujeto pasivo están por debajo de los límites señalados anteriormente. • Los sujetos pasivos que hubieran adquirido o rehabilitado vivienda con anterioridad al 1 de enero de 2013 mantienen el derecho a la deducción en las condiciones establecidas a 31 de diciembre de 2012 (es decir, cualquiera que sea el importe de sus rentas) salvo en lo que respecta a las base máximas de deducción que serán 7.000 euros en declaración individual y 15.000 euros en conjunta. • Los sujetos pasivos que hubieran adquirido o rehabilitado vivienda en 2013, 2014 o 2015 mantienen el derecho a la deducción en las condiciones establecidas a 31 de diciembre de 2015 (es decir, sujetos a límite de rentas) si bien la forma de determinar las rentas y sus importes serán los establecidos en la normativa que se aplica a partir del 1 de enero de 2016.

CC.AA	DECUCCION AL ALQUILER		INVERSIÓN EN VIVIENDA
	Cuantía	Requisitos	
ÁLAVA, GIPUZKOA Y BIZKAIA	20%, General 25% Menores de 30 años 25% Familia Numerosa	• En el caso de la determinación de la edad o de la familia numerosa se atenderá a la situación existente a la fecha de devengo del impuesto. • Límite máximo 1.600 Euros genera y 2.000 euros en el caso de menores de 30 años y en el de familia numerosa. .	***DEDUCCIÓN POR COMPRA Y REHABILITACIÓN*** • 18% de la inversión + la financiación • En el caso de menores de 30 años y familias numerosas se aplica el 23% • La cantidad máxima deducible es de 1.530 euros y 1.955 euros para las familias numerosas y los menores de 30 años. • En declaración conjuntase duplica el límite. • Desde el 1 de Enero de 2012, se dispone de un crédito fiscal de 26.000 euros por contribuyente. ***CUENTAS VIVIENDA*** • Deducción del 18% de las cantidades aportadas. • Se dispone de un plazo de 6 años para la compra. • Existe la posibilidad de movilidad del saldo de la cuenta debiendo reponerse antes de 31 de diciembre de cada año.
COMUNIDAD VALENCIANA *Normativa Ley 16/2008, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat*	General → 15%, con máximo de 459 € año Si el arrendatario tiene una edad igual o inferior a 35 años o es discapacitado físico o sensorial, con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100, o psíquico, con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100 → 20%, con un máximo de 612 € año Si el arrendatario tiene una edad igual o menor de 35 años y, además, es discapacitado físico o sensorial, con un grado de discapacidad igual o superior al 65 por 100, o psíquico, con un grado de discapacidad igual o superior al 33 por 100 → 25%, con un máximo de 765 € año	• Que la fecha del contrato de arrendamiento sea posterior a 23 de abril de 1998 y su duración sea igual o superior a un año. • Que se trate del arrendamiento de la vivienda habitual del contribuyente, ocupada efectivamente por el mismo. • Que se haya constituido el depósito de la fianza a favor de la Generalitat Valenciana • Que, durante al menos la mitad del período impositivo, ni el contribuyente ni ninguno de los miembros de su unidad familiar sean titulares, del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute, de otra vivienda distante a menos de 100 kilómetros de la vivienda arrendada. • Que el contribuyente no tenga derecho en el mismo período impositivo a deducción alguna por inversión en vivienda habitual, con excepción de la correspondiente a las cantidades depositadas en cuentas vivienda. • Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro no sea superior a 25.000 euros, en tributación individual, o 40.000 euros, en conjunta	***DEDUCCIÓN POR CANTIDADES DESTINADAS A LA ADQUISICIÓN DE PRIMERA VIVIENDA HABITUAL POR CONTRIBUYENTES DE EDAD IGUAL O INFERIOR A 35 AÑOS*** Los contribuyentes de edad igual o inferior a 35 años a 31 de diciembre de 2016 podrán deducir el 5% de las cantidades satisfechas por la primera adquisición de vivienda habitual, excepto la parte correspondiente a intereses. Se requerirá que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no sea superior a dos veces el indicador público de renta de efectos múltiples o IPREM (en 2016, 7.455,14 x 2 = 14.910,28 euros), tanto en tributación individual como en tributación conjunta. ***DEDUCCIÓN PARA DISCAPACITADOS POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL*** Los contribuyentes discapacitados físicos o sensoriales, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, o psíquicos, con un grado de minusvalía igual o superior al 33% podrán deducir el 5% de las cantidades satisfechas, durante el periodo impositivo para la adquisición de la vivienda habitual, excepto la parte correspondiente a intereses. Se requerirá que la suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no sea superior a dos veces el indicador público de renta de efectos múltiples o IPREM (en 2016, 7.455,14 x 2 = 14.910,28 euros), tanto en tributación individual como en tributación conjunta. La aplicación de esta deducción es compatible con la deducción por cantidades destinadas a la compra de vivienda habitual por contribuyentes menores de 35 años. ***DEDUCCIÓN POR CANTIDADES DESTINADAS A LA ADQUISICIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL, PROCEDENTES DE AYUDAS PÚBLICAS*** Se podrá deducir 102 euros, siempre que el contribuyente haya destinado a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual cantidades procedentes de una subvención a tal fin concedida por La Generalitat, con cargo a su propio presupuesto o al del Estado. Esta deducción es incompatible con la deducción por cantidades destinadas a la adquisición de vivienda habitual por contribuyentes menores de 35 años o por discapacitados.

CC.AA	DECUCCION AL ALQUILER		INVERSIÓN EN VIVIENDA
	Cuantía	Requisitos	
MADRID	20%, con máximo de 840€ año	• El contribuyente debe tener menos de 35 años • Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no supere: - 25.260 euros en tributación individual. - 36.200 euros en tributación conjunta. • Las cantidades abonadas por el arrendamiento de la vivienda habitual deben superar el 10 por 100 de la mencionada suma de bases imponibles general y de ahorro del contribuyente. • Que se acredite el depósito de la fianza correspondiente al alquiler, formalizado por el arrendador, en el Instituto de la Vivienda de la Comunidad de Madrid • Para poder beneficiarse de estas deducciones los contribuyentes deberán hacer constar el NIF del arrendador en la declaración.	***DEDUCCIÓN POR EL INCREMENTO DE LOS COSTES DE LA FINANCIACIÓN AJENA PARA LA INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL DERIVADO DEL ALZA DE LOS TIPOS DE INTERÉS*** Los contribuyentes, cuya base imponible general más la base imponible del ahorro no supere los 25.620 euros, en tributación individual, o 36.200 euros, en conjunta, que tengan derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual a que se refiere el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del IRPF, cuando dicha inversión se efectúe con financiación ajena, podrán aplicar una deducción por el incremento de los costes financieros derivado de la variación de los tipos de interés. Para aplicar esta deducción es necesario cumplir los siguientes requisitos: • Que la inversión en vivienda habitual se realice mediante un préstamo hipotecario concertado con entidad financiera a tipo de interés variable. • Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda o la adecuación de la vivienda para personas con discapacidad, para las que se haya solicitado el préstamo hipotecario, se haya efectuado antes del 1 de enero de 2015.