

Han ampliado el plazo

Debido a la crisis inmobiliaria, algunos contribuyentes tienen dificultades para cumplir los plazos de inversión o desinversión en vivienda habitual. ¿Sabe que Hacienda los ha ampliado? ¿Cómo queda el asunto?

Atrapados por la crisis

Dificultades. Usted conoce a algunos contribuyentes que se encuentran atrapados por la crisis inmobiliaria. En concreto:

- Personas que adquirieron una nueva vivienda habitual antes de vender la anterior, confiando en que ésta podría transmitirse antes de los dos años desde la adquisición de la nueva. **¡Atención!** Si pasa dicho plazo y la venta no se ha producido, la ganancia obtenida tributará en el IRPF al 18%, y no podrá quedar exenta por reinversión en la nueva vivienda.
- Personas que abrieron una cuenta vivienda y que van a tener dificultades para invertir el saldo acumulado dentro de los cuatro años previstos por la ley (por ejemplo, porque no encuentran financiación para adquirir la vivienda y se plantean posponer la inversión).

Dos años más. Pues bien, sepa que el Gobierno, consciente de esta situación, ha prorrogado los dos plazos antes indicados. En concreto:

- Si adquirió una vivienda habitual en los ejercicios 2006, 2007 y 2008 antes de vender la anterior y ésta todavía está pendiente de venta, no se precipite a la hora de enajenarla. **Apunte.** El plazo de dos años que tenía para formalizar la venta y gozar de la ventaja fiscal de la exención por reinversión se ha ampliado hasta el 31 de diciembre del 2010.
- Los saldos de las cuentas ahorro vivienda que, por transcurso del plazo de cuatro años, debían destinarse a la adquisición de dicha vivienda entre el 1 de enero de 2008 y el 30 de diciembre de 2010 podrán destinarse a dicha adquisición hasta el 31 de diciembre de 2010, sin pérdida de la deducción fiscal. **¡Atención!** Eso sí, transcurrido el plazo de cuatro años desde la apertura

de la cuenta, no podrán hacerse más aportaciones con derecho a deducción.

En construcción

Cuatro años. No obstante, existe un supuesto que no ha sido contemplado a la hora de regular estas prórrogas: las viviendas en construcción. **Apunte.** Las cantidades satisfechas para la adquisición de una vivienda en construcción también dan derecho a la deducción por vivienda habitual, siempre que las obras finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

Retraso. Pues bien, ¿qué pasa si un particular adquirió una vivienda sobre plano, entregó cantidades al promotor, y éste no finaliza las obras dentro del plazo de cuatro años indicado? **Apunte.** Este caso no se ha regulado porque ya existía una regulación especial en el IRPF:

- Si el promotor cae en concurso, el plazo de finalización de las obras queda ampliado automáticamente por otros cuatro años. **Apunte.** A estos efectos, junto con el IRPF del año en que se incumple el plazo inicial, usted deberá aportar la documentación que acredite la situación de concurso del promotor.
- En otros casos de paralización de las obras por causas excepcionales no imputables al contribuyente, éste puede solicitar una prórroga por cuatro años más, presentando un escrito a Hacienda dentro de los 30 días siguientes al incumplimiento del plazo. **¡Atención!** Si dicha prórroga es desestimada, cabe interponer el recurso correspondiente.

El siguiente paso



En <http://impuestos.indicador.es>, referencia IM D 09.17.02, encontrará un modelo de solicitud de prórroga.

El plazo para transmitir la vivienda habitual tras haber adquirido otra se ha ampliado hasta el 31 de diciembre de 2010. Y también se ha ampliado hasta dicha fecha el plazo para invertir los saldos de las cuentas ahorro vivienda.