



ESTUDIOS

■ **El tratamiento fiscal de la vivienda en la normativa del IRPF (1979-2004)**

■ Pilar Pascual de Pablo

Lourdes Serna Blanco

Amaia Urkiola Fernández

Profesoras Titulares de Escuela Universitaria del Departamento de Economía Aplicada II. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales.
Universidad del País Vasco.

■ **SUMARIO:**

1. Introducción
2. Fiscalidad de la titularidad de una vivienda no arrendada
3. Fiscalidad de la titularidad de una vivienda arrendada
4. Tratamiento fiscal de la transmisión de vivienda
5. Beneficios fiscales por la propiedad o uso de la vivienda
6. Resumen y conclusiones

I. Introducción

España es el segundo país de Europa con mayor tasa de vivienda en propiedad y el que otorga más ventajas fiscales a los compradores. Estas circunstancias han sido frecuentemente mencionadas entre las dinamizadoras de los precios de las viviendas en el país, los cuales se han más que duplicado en los últimos cinco años.

Si se tienen en cuenta las recomendaciones de la OCDE, España debería ir reduciendo la importancia de las ayudas fiscales a la adquisición de vivienda, y fomentar el régimen de alquiler; el cual, en contraste con el régimen de tenencia en propiedad, actualmente apenas tiene desgravaciones fiscales. En este sentido, el Gobierno pretende abordar la reforma de la fiscalidad de la vivienda dentro de la reforma general del sistema impositivo prevista para el año 2005, reforma que tenderá a converger con la existente en la Unión Europea y que pretende establecer una neutralidad fiscal, de modo que se elimine la discriminación existente entre el tratamiento fiscal que recibe el acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler; tratamiento que prima de manera arbitraria al acceso en propiedad.

El objeto de este trabajo es analizar las distintas reformas en la fiscalidad de la vivienda en la normativa del IRPF. Para ello se realizará una revisión legislativa cronológica, comenzando desde 1979, año en que se aplicó por primera vez el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, hasta la actualidad, estudiando en detalle la evolución sufrida por el tratamiento fiscal que reciben ambos regímenes de acceso a una vivienda, propiedad *versus* alquiler. En este último caso, se analizará tanto la fiscalidad soportada por el propietario de la misma como consecuencia de los rendimientos obtenidos a través del arrendamiento como la aplicada, vía beneficios fiscales, a quien reside en una vivienda arrendada. Se describirá asimismo la fiscalidad sufrida por la vivienda habitual frente a la no habitual.

El trabajo se estructurará de la siguiente forma: en primer lugar se analizará la evolución de la fiscalidad de las viviendas no arrendadas, para continuar con el tratamiento fiscal de las viviendas arrendadas. En tercer lugar estudiaremos los cambios habidos en el gravamen de las variaciones patrimoniales originadas como consecuencia de la transmisión de la vivienda, para finalmente, analizar los beneficios fiscales aplicables en la cuota como consecuencia de la propiedad o uso de esta categoría de elemento patrimonial.

2. Fiscalidad de la titularidad de una vivienda no arrendada

Desde 1979, año en que se aplicó por primera vez el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, impuesto surgido tras la reforma del sistema impositivo operada con la Ley 50/1977, de 14 de noviembre, sobre Medidas Urgentes de Reforma Fiscal, es posible afirmar que el importe de los rendimientos del capital, en general, y del capital inmobiliario, en particular, forman parte de la renta del contribuyente sometida a gravamen, junto con los rendimientos del trabajo, los rendimientos de las actividades económicas, resto de rendimientos del capital, alteraciones de patrimonio y las imputaciones de renta que se establezcan por norma, tal y como se definió ésta en el artículo 1 de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se siguió definiendo en el artículo 6 de la última Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre

la Renta de las Personas Físicas y otras Normas Tributarias. Esta última Ley debido a las numerosas modificaciones que ha sufrido ha sido recogida junto con las mismas en un texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el cual con motivo de su incorporación al mismo ha derogado entre otras la Ley 40/1998, de 9 de diciembre.

Entre dichos rendimientos del capital inmobiliario, definidos con carácter general como aquellos "procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre los mismos"¹ se encuentran los rendimientos provenientes de los inmuebles no arrendados, cuya tributación en el IRPF ha experimentado importantes modificaciones a lo largo del tiempo. En este sentido podemos adelantar que, de forma general, su tratamiento fiscal se ha suavizado a lo largo de las diferentes leyes que han ido regulando el Impuesto, en especial para la vivienda habitual.

Comenzaremos con la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, primera Ley en aprobar el texto regulador del IRPF con las características generales que sigue presentando en la actualidad, a saber; la de ser un gravamen general y progresivo sobre la renta personal, cuyo desarrollo se produjo inicialmente en el Real Decreto 2615/1979, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el cual fue sustituido por el Real Decreto 2384/1981, de 3 de agosto, por el que se aprueba el nuevo texto del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En dicha normativa, se distinguía entre *inmuebles de naturaleza rústica o urbana arrendados, subarrendados o cedidos*, los cuales se analizarán en el apartado siguiente, e *inmuebles urbanos utilizados por su propietario o usufructuario*. La definición de estos últimos se recogía en el artículo 49 del Real Decreto 2615/1979, de 2 de noviembre, señalándose que son *inmuebles urbanos* las edificaciones y, en su caso los terrenos anejos a las mismas pertenecientes al mismo propietario y destinados a espacios verdes, jardines, parques, instalaciones deportivas o similares de su uso exclusivo. A su vez, se consideraba que tales bienes estaban *utilizados por sus propietarios o usufructuarios* cuando se usaban exclusivamente por éstos en forma permanente o temporal.

En este caso, el rendimiento íntegro a imputar por los mismos ascendía, en general, al 3% del *valor* por el que se hallasen computados o debieran en su caso computarse a los efectos del *Impuesto sobre el Patrimonio*, considerándose como gasto deducible exclusivamente el correspondiente a los *intereses de los capitales ajenos* invertidos en los inmuebles y demás gastos de financiación.

Sin embargo, la normativa contemplaba el cómputo de un rendimiento íntegro de mayor cuantía al especificado en el párrafo anterior respecto de aquellos inmuebles urbanos uti-

¹ Si bien la redacción de la definición de rendimientos del capital inmobiliario ha cambiado a lo largo del tiempo, en esencia su contenido ha variado poco desde la primera Ley de IRPF, incluyendo la misma todas contraprestaciones y utilidades, cualquiera que sea su denominación o naturaleza, en metálico o en especie que provengan directa o indirectamente de la titularidad de bienes inmuebles o de la titularidad de derechos reales que recaigan sobre los mismos.

lizados por sus propietarios o usufructuarios que cumplieran ciertos requisitos, a saber, tratarse de una vivienda propiedad de persona distinta del promotor que se encontrase *desocupada*² durante más de diez meses al año seguidos o alternos y que perteneciera a un sujeto pasivo o, en su caso, a miembros de una misma unidad familiar que poseyesen *más de tres viviendas*, desocupadas o no.

En este caso, de existir únicamente una vivienda desocupada, se aplicaba al valor en el Impuesto sobre el Patrimonio de la misma un 10% en vez de un 3% a efectos del cómputo del rendimiento íntegro. En caso de que se poseyese más de una vivienda desocupada, sólo se aplicaba el 10% sobre el valor de las desocupadas a partir de la tercera (en total entre ocupadas y desocupadas), por orden cronológico en la propiedad o usufructo o, en caso de no poder determinarse dicho orden, sobre las de mayor valor. Si suponemos que el objeto de este tratamiento era desincentivar la tenencia de viviendas desocupadas, el hecho de que en caso de existir más de una de este tipo se aplicara la regulación anterior podía llegar a provocar situaciones inequitativas, como el que unidades familiares con diferente número de viviendas desocupadas sufrieran sobregravamen por el mismo número de ellas; así por ejemplo, dos unidades familiares con cinco viviendas cada una, entre ocupadas y desocupadas, con dos desocupadas en una de ellas y cuatro en la otra, sufrirían el sobregravamen de igual forma: únicamente sobre dos viviendas desocupadas (las más nuevas en el segundo caso).

Sin embargo, este tratamiento fiscal “penalizador” con respecto a las viviendas desocupadas pronto pasó a suavizarse.

Así, el segundo desarrollo reglamentario de la primera Ley del IRPF, recogido en el Real Decreto 2384/1981, de 3 de agosto, pasó a eliminar el gravamen aplicable a las viviendas desocupadas en caso de que el sujeto pasivo o unidad familiar no poseyese más de tres entre ocupadas y desocupadas, señalándose en este caso que no se computarían ingresos por los inmuebles desocupados, bien por encontrarse en expectativa de alquiler o venta o por cualquier otra razón, si bien los gastos deducibles que en ellos se originasen (intereses de capitales ajenos y demás gastos de financiación) podían seguir aplicándose. En caso de poseer más de tres viviendas, entre ocupadas y desocupadas, se seguía aplicando el sobregravamen en los mismos términos que el establecido en el desarrollo reglamentario anterior:

Posteriormente, con la entrada en vigor de la Ley 48/1985, de 27 de diciembre, de Reforma Parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, los rendimientos del capital inmobiliario pasaron a dividirse en rendimientos procedentes de *inmuebles de naturaleza rústica o urbana arrendados o subarrendados* y restantes *inmuebles urbanos excluidos los solares*, dejándose de distinguir, por tanto, entre inmuebles ocupados y desocupados. Así, a partir del 1 de enero de 1986, el rendimiento íntegro correspondiente a los inmuebles urbanos no arrendados o subarrendados, con exclusión de los solares, se

² No se consideraba vivienda desocupada la que se hallara utilizada por su propietario o usufructuario durante dos meses o más dentro del año natural o destinada a la venta o alquiler o cedida en alquiler de forma gratuita.

calculó aplicando un 3% al valor por el que se hallasen o debieran estar computados a efectos del Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio, eliminándose de este modo, tanto la ausencia de cómputo de ingresos en el caso de las viviendas desocupadas cuando no se poseyesen más de tres, entre desocupadas o no, introducida por el Reglamento de 1981, como la sobreimposición existente sobre las mismas en caso de poseerse más de tres entre ambos tipos de utilización, existente en la normativa desde sus orígenes. Además, como se verá en un apartado posterior, se empezaron a otorgar beneficios fiscales en cuota no sólo para la adquisición de la vivienda que fuera a constituir la residencia habitual del contribuyente, como había sido hasta el momento, sino también para la no habitual, siempre que se tratara de vivienda de nueva construcción. El único aspecto en el que la normativa se endureció fue con respecto a los gastos deducibles aplicables, al limitarse la aplicación del único gasto deducible permitido para este tipo de inmuebles, a saber, los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de bienes de esta naturaleza, a un máximo de 800.000 pesetas en cada periodo impositivo, conjuntamente con los intereses deducidos correspondientes a inmuebles urbanos o rústicos arrendados o subarrendados.

La Ley 26/1987, de 11 de diciembre, por la que se regulan los tipos de gravamen de las Contribuciones Rústicas y Pecuaria y Urbana, rebajó del 3% al 2% el porcentaje aplicable sobre el valor a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio a efectos del cálculo del rendimiento íntegro correspondiente a los "restantes inmuebles urbanos, excluidos los solares", y por último, la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales, última Ley en introducir alguna modificación sobre la primer Ley del IRPF en lo que a rendimientos del capital inmobiliario se refiere, pasó a considerar también como gasto deducible, además de los intereses de capital ajenos, con el límite ya comentado de 800.000 pesetas en conjunto, *las cuotas y recargos, salvo el de apremio, devengados por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles*.

Podemos concluir por tanto señalando que a lo largo de los 13 ejercicios impositivos en los que estuvo en vigor la primera Ley de IRPF, Ley 44/1978, de 8 de septiembre, el tratamiento fiscal aplicable sobre los bienes inmuebles no arrendados se suavizó, tanto en la forma de computar los rendimientos íntegros correspondientes como en el de los gastos deducible aplicables.

El 1 de enero de 1992 entró en vigor la segunda Ley reguladora del IRPF, a saber, la Ley 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Siguiendo el artículo 34 de esta Ley, los rendimientos del capital inmobiliario vuelven a ser de dos tipos: los procedentes de *inmuebles arrendados o subarrendados*, y los procedentes de los *restantes inmuebles urbanos, excluidos el suelo no edificado*. En este último caso, caso que nos ocupa en este primer apartado, la primera redacción de la Ley siguió considerando como rendimiento íntegro el 2% del valor del inmueble a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, si bien se pasó a señalar de forma expresa que en el caso de inmuebles en construcción o no susceptibles de uso por razones urbanísticas, no se computaría rendimiento íntegro alguno. El artículo correspondiente a los gastos deducibles, sin embargo, si sufrió modificaciones importantes con respecto a la última redacción de la Ley anterior, dado que se eliminó la deducibilidad de los intereses satisfechos en la adquisición o mejo-

ra de inmuebles no arrendados distintos de la vivienda habitual, limitándose la deducibilidad de los mismos a 800.000 pesetas anuales en tributación individual y 1.000.000 pesetas anuales en tributación conjunta.

La *definición de vivienda habitual* se recogía en el artículo 34 del Real Decreto 1841/1991, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifican otras normas tributarias, donde se señalaba que se entendía por vivienda habitual la edificación que constituyera la residencia del sujeto pasivo por un plazo continuado de, al menos, tres años, a no ser que concurrieran circunstancias que necesariamente exigieran el cambio de domicilio. Se incluían en esta definición las plazas de garaje y demás anexos siempre que se hubieran adquirido conjuntamente con la vivienda. Se señalaba también que se entendería que la vivienda no había constituido la residencia del sujeto pasivo si en doce meses a partir de la fecha de adquisición o de terminación de obras no había sido habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio sujeto pasivo, excepto cuando éste disfrutara de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no fuera objeto de otra utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzaba a contarse a partir de la fecha del cese.

Por tanto, con la nueva Ley el tratamiento fiscal aplicable sobre los inmuebles urbanos no arrendados distintos de la vivienda habitual se endureció vía gastos deducibles, al quedar únicamente como tal la cuota correspondiente al Impuesto sobre Bienes Inmuebles, mientras que el tratamiento aplicado a la vivienda habitual mejoró en el sentido de ver ampliado el límite sobre la deducibilidad de intereses de 800.000 pesetas anuales en conjunto para todo tipo de inmuebles a 800.000 pesetas anuales de forma exclusiva para este tipo de inmuebles. A su vez, como se verá en el siguiente apartado, los inmuebles arrendados pasaron a tener también un nuevo límite propio en los que a este gasto deducible se refiere.

Durante los siete ejercicios impositivos (desde 1992 a 1998, ambos inclusive) en que estuvo en vigor esta segunda Ley de IRPF, el apartado correspondiente a los gastos deducibles para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario permaneció inalterado, no así el correspondiente al cómputo del rendimiento íntegro, el cuál sufrió, en lo referente a los inmuebles urbanos no arrendados, tres cambios de redacción.

El primero de ellos lo introdujo la Ley 41/1994, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1995, señalando que si bien con carácter general el mismo se calcularía aplicando un 2% sobre el valor del inmueble a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, en el caso de inmuebles cuyos valores catastrales hubieran sido revisados o modificados de acuerdo a la Ley reguladora de las Haciendas Locales y hubieran entrado en vigor a partir de 1 de enero de 1994 tal porcentaje se reduciría al 1,30%.

Posteriormente, el Real Decreto Ley 12/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera, y con efectos desde 1 de enero de 1995, dejó de tener en cuenta el valor a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio y pasó a considerar únicamente el valor catastral, señalando que con carácter general el rendimiento íntegro para los inmuebles urbanos no arrendados se estimaría como el 2% de su

valor catastral, reduciéndose este porcentaje al 1,10% en el caso de inmuebles con valores catastrales revisados según lo anteriormente comentado.

Para finalizar, la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, añadió a lo anterior que en caso de que a la fecha de devengo del impuesto los inmuebles careciesen de valor catastral o el mismo no hubiese sido notificado a su titular, se tomaría como tal el 50% del valor a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, siendo en estos casos el porcentaje aplicable del 1,10%.

Pasaremos por último a analizar la tercera y última Ley reguladora del IRPF recogida inicialmente en Ley 40/1998, de 9 de diciembre y actualmente en el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo.

Comenzaremos señalando el importante cambio de estructura que presentaron en la misma lo que hasta el momento se habían venido llamando rendimientos del capital inmobiliario, al pasar a utilizarse esta denominación exclusivamente para los rendimientos obtenidos de la cesión, arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos o rústicos. De cara a la imputación de rentas en el caso de los restantes bienes inmuebles, se creó un régimen especial denominado *régimen de imputación de rentas inmobiliarias*. Según el mismo, en el caso de la vivienda habitual deja de imputarse en la base imponible renta alguna, pasando los intereses de capital ajenos invertidos en su adquisición o rehabilitación a ser deducibles en la cuota del Impuesto en vez de seguir considerándose gasto deducible como hasta el momento y desapareciendo a su vez la deducibilidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Dado que en este Impuesto la base imponible también está constituida por el valor catastral y su cuota se calcula aplicando al mismo un porcentaje inferior al 2%, todos los sujetos pasivos se beneficiaron por el hecho de dejar de computarse tanto el rendimiento íntegro como la deducibilidad del Impuesto sobre los Bienes Inmuebles. Sin embargo, el hecho de que los intereses de capitales ajenos pasaran a deducirse en cuota en vez de en la base favorece a aquellos individuos con un tipo marginal inferior al porcentaje aplicable para el cálculo de la deducción y perjudica a aquellos con un tipo marginal superior a dicho porcentaje.

Podemos decir por tanto que, en general, el tratamiento fiscal otorgado a la vivienda habitual mejoró para los individuos de renta baja y empeoró para los de renta alta, aumentando de este modo la progresividad del Impuesto.

En lo referente a la definición de vivienda habitual, esta varió ligeramente con respecto a su definición en la Ley anterior; al limitarse a un máximo de dos las plazas de garaje que, de adquirirse conjuntamente con la vivienda, se asimilaban a ella.

Con respecto a los restantes inmuebles urbanos no arrendados distintos de la vivienda habitual, la renta imputada por los mismos pasó a coincidir con el rendimiento íntegro estimado para los mismos según la última redacción de la Ley anterior; a saber, el 2% del valor catastral en términos generales, el 1,10% del valor catastral revisado, o el 1,10% del 50% del valor a efectos de Impuesto sobre el Patrimonio de no disponer de valor catastral, empeorando por tanto su tratamiento fiscal el dejar de considerarse como deducible la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

3. Fiscalidad de la titularidad de una vivienda arrendada

El tratamiento fiscal aplicable sobre los rendimientos obtenidos por el arrendamiento de un inmueble no ha sufrido tantas modificaciones como las habidas sobre la titularidad de un inmueble no arrendado. Como se ha visto en el apartado anterior, dentro de los rendimientos del capital inmobiliario siempre ha habido un apartado referido a los rendimientos procedentes de inmuebles rústicos o urbanos arrendados o subarrendados, el cual apenas ha sufrido modificaciones en lo que se refiere al cómputo de los rendimientos íntegros, aunque en lo referente a gastos deducibles sí ha existido alguna variación digna de mención.

Así, en todas las redacciones que han existido de este apartado en la primera Ley reguladora del IRPF, Ley 44/1978, de 8 de septiembre, se ha considerado como rendimiento íntegro en este caso *el importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario o subarrendatario, incluido en su caso el correspondiente a todos los bienes cedidos con el inmueble*. Con la segunda Ley reguladora del IRPF, Ley 18/1991, de 6 de junio, se añadió al párrafo anterior la coletilla *“ y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido ”*, redacción que inicialmente también se mantuvo en la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, hasta que la Ley 46/2002, de 18 de diciembre, de reforma parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, le añadió *“o en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario”*.

Con respecto a los gastos deducibles, todas las leyes han considerado como tales, en términos generales, *“los gastos necesarios para su obtención y el importe del deterioro sufrido por los bienes de los que los rendimientos procedan”*. Sin embargo, a la hora de especificar los mismos han existido alteraciones principalmente en lo que se refiere a tres conceptos: cálculo del importe correspondiente al deterioro sufrido por los bienes, límite aplicable sobre la deducibilidad de intereses de capitales ajenos invertidos en el inmueble y requisitos exigidos a los saldos de dudoso cobro de cara a su deducibilidad.

Con relación al primero de los conceptos, el deterioro sufrido por los bienes, también llamado amortización, el primer desarrollo reglamentario de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, señalaba que el cálculo del importe deducible era como máximo el resultado de aplicar al valor declarado del bien productor de los rendimientos los coeficientes que al efecto señalara el Ministro de Hacienda. Posteriormente, el segundo desarrollo reglamentario de dicha Ley pasó a diferenciar entre bienes inmuebles y resto de bienes, calculándose la amortización máxima deducible en el primero de los casos como el 1,5% del Valor a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, mientras que en el segundo de los casos se volvía a remitir a los coeficientes aprobados por Orden Ministerial. El cómputo de las amortizaciones se mantuvo de esta manera también durante la vigencia de la segunda Ley de IRPF, Ley 18/1991, de 6 de junio, mientras que la última Ley reguladora del Impuesto, Ley 40/1998, de 9 de diciembre, volvió a modificar su modo de cálculo: en lo referente a bienes inmuebles se estableció como tal el 2% sobre el coste de adquisición del bien, mientras que en lo que respecta a los bienes de naturaleza mobiliaria arrendados con los mismos se estableció aplicar también sobre el coste de adquisición unos coeficientes sitos en tablas de amortización simplificadas que la misma Ley aprobó. Posteriormente, y para finalizar, la Ley 46/2002, de 18 de diciembre, aumentó el porcentaje a aplicar a los bienes

inmuebles del 2% al 3%, estableciéndose que el mismo operaría sobre el mayor de dos valores: el coste de adquisición del bien o su valor catastral. De esta forma, podemos decir que el importe deducible por el concepto amortizaciones se ha visto incrementado a lo largo del tiempo.

El segundo concepto en donde han existido modificaciones de interés es el relativo al límite máximo establecido para la deducibilidad de los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los mismos y demás gastos de financiación. Así, mientras que en la redacción original de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, no se estableció ningún límite máximo de cara a la deducibilidad de tal concepto, la Ley 48/1985, de 27 de diciembre, pasó a limitar los mismos a un máximo de 800.000 pesetas anuales en conjunto para inmuebles arrendados y no arrendados. Con posterioridad, la segunda Ley reguladora del impuesto, Ley 18/1991, de 6 de junio, pasó a establecer dos límites independientes para los inmuebles arrendados y no arrendados, fijándose tal tope máximo en el caso que nos ocupa en la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos por la cesión. De este modo, el rendimiento neto del capital inmobiliario podía llegar a ser negativo por la aplicación de los restantes gastos deducibles, pero nunca como consecuencia de la aplicación de este gasto. Tal límite se mantuvo en la primera redacción de la tercera y última Ley reguladora del impuesto, Ley 40/1998, de 9 de diciembre, volviéndose a modificar con la Ley 46/2002, de 18 de diciembre, en donde se estableció que el límite máximo deducible por la totalidad de gastos deducibles no podía exceder los rendimientos íntegros obtenidos. Ello implica que actualmente los rendimientos netos del capital inmobiliario no pueden ser nunca negativos. En relación a esta última cuestión es importante resaltar el hecho de que, en caso de existencia de parentesco (cónyuge o pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive) entre el arrendador y arrendatario, existe en la normativa una cláusula de rendimiento neto mínimo a computar, cifrado en el 2% del valor catastral, en general, el 1,10% si el valor catastral está actualizado ó el 50% del 1,10% del valor del inmueble a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio de carecer de valor catastral. Ello impide por tanto, que en estas situaciones de parentesco el rendimiento neto a computar pueda llegar a ser nulo, cosa que si puede llegar a ocurrir si entre arrendador y arrendatario no existe tal lazo de unión. Esta cláusula de rendimiento neto mínimo en caso de parentesco se introdujo con la segunda Ley del Impuesto pretendiéndose evitar con la misma la picaresca de intentar computar un rendimiento neto del capital inmobiliario negativo³ mediante el “arrendamiento ficticio” por una cantidad simbólica a personas unidas por lazos de parentesco.

En resumen, podemos concluir que el tratamiento fiscal aplicado de cara a la deducibilidad de los gastos necesarios para la obtención de ingresos, en general, y de los intereses de capitales ajenos, en particular, se ha ido endureciendo a lo largo del tiempo.

También los saldos de dudoso cobro han visto variar una de las condiciones exigidas a los mismos de cara a su deducibilidad, modificación que en este caso ha jugado a favor del

³ Recuérdese que con la Ley 18/1991, de 6 de junio, el rendimiento neto a computar en el caso de arrendamiento de inmuebles podía llegar a hacerse negativo a través de la deducibilidad de gastos distintos a los intereses de capitales ajenos. Tal posibilidad desaparece con la Ley 49/1998, de 9 de diciembre.

sujeto pasivo. Desde la implantación de la primera Ley del IRPF, se han considerado como deducibles aquellos saldos favorables que el titular considerara de dudoso cobro, siempre que tal circunstancia quedara suficientemente justificada. Se señalaba además, que en todo caso se entendería como suficientemente justificada tal circunstancia en dos situaciones: cuando el deudor se hallara en situación de suspensión de pagos, quiebra u otras análogas, o cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el sujeto pasivo y de finalización del periodo impositivo hubiera transcurrido más de un año y no se hubiese producido una renovación del crédito. Tal redacción se mantuvo inalterada a lo largo del periodo de vigencia de la primera y segunda Ley del impuesto. Sin embargo, con la tercera y última Ley reguladora del mismo, se rebajó de doce a seis meses el periodo de tiempo que debía haber transcurrido entre el momento de la primera gestión de cobro y el de la finalización del periodo impositivo de cara a justificar la existencia de saldos de ese tipo (Art. 12 del Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio por el que se aprueba el nuevo Reglamento del IRPF, que incorpora al anterior las modificaciones acaecidas desde la entrada en vigor del mismo).

Para finalizar este apartado es importante señalar una última modificación habida en el cómputo de los rendimientos netos del capital inmobiliario, introducida por la Ley 46/2002, de 18 de diciembre, según lo cual en el supuesto de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, el rendimiento neto a computar por los mismos se reducirá en un 50%. Con esta medida se reduce de forma importante el gravamen soportado por las rentas obtenidas del arrendamiento de viviendas, pretendiéndose de este modo introducir un incentivo adicional para incrementar la oferta de viviendas arrendadas y minorar el precio de los alquileres.

4. Tratamiento fiscal de la transmisión de vivienda

La transmisión de la vivienda, al igual que ocurre con cualquier otro elemento patrimonial, produce una ganancia o pérdida patrimonial. Por ello, en el análisis de la fiscalidad de la transmisión de la vivienda hay que atenerse a lo que la normativa regula en el caso de los incrementos o disminuciones patrimoniales.

La Ley 44/1978, de 8 de septiembre, definió los incrementos y disminuciones patrimoniales como las variaciones en el valor del patrimonio puestos de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél.

A su vez, señalaba que el importe de los incrementos y disminuciones de patrimonio era la diferencia entre el valor de enajenación y el valor de adquisición de los elementos patrimoniales. Con relación al valor de enajenación, éste se calculaba como la diferencia entre el importe real de la enajenación (o valor en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones si la transmisión era de carácter lucrativo) y los gastos y tributos (locales y estatales) pagados por el transmitente.

Por su parte, el valor de adquisición se calculaba de la siguiente manera: importe real de la adquisición (o valor en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones si la adquisición era

de carácter lucrativo) + coste de inversiones y mejoras + gastos y tributos (locales y estatales) pagados por el adquirente – importe de las amortizaciones por depreciación (éstas últimas no eran deducibles en el caso de adquisiciones a título lucrativo).

En el caso de que los bienes se hubiesen adquirido antes del 31 de diciembre de 1978, el valor de adquisición era el valor a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio de 1978 si éste fuese superior al anteriormente citado.

Frente a la primera Ley de IRPF, la segunda Ley declaró no sujetos los incrementos patrimoniales netos procedentes de transmisiones onerosas cuando el importe global de éstas no fuese superior a 500.000 pesetas.

Además esta Ley, con respecto al cálculo del valor de adquisición realizó dos modificaciones, a saber, por un lado, explicitó el hecho de que los intereses no aumentaban dicho valor; y por otro, que en caso de poderse deducir la amortización, el mismo siempre debía minorarse en el importe de la amortización mínima, aún cuando ésta no hubiese sido deducida.

Con respecto al cálculo del valor de transmisión, anteriormente denominado valor de enajenación, la modificación fue que el 75% de la cuota del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana no minoraba dicho valor cuando el mismo fuese deducible en la cuota del Impuesto.

Por lo que respecta a la última Ley de IRPF, hay que destacar que la misma eliminó la no sujeción de los incrementos patrimoniales netos cuando no se superase el límite de 500.000 pesetas, así como la no deducción del 75% de la cuota del Impuesto Municipal del Incremento en el Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana modificaciones, que como ya se ha señalado, fueron introducidas por la Ley 18/1991, de 6 de junio.

Para las ganancias de capital que no se generan de forma instantánea, sino en periodos dilatados de tiempo, el legislador ha optado por introducir mecanismos correctores de la inflación, a fin de evitar que el contribuyente tribute por presuntas plusvalías que en realidad no existen.

En la corrección del efecto de la inflación se han utilizado diversos sistemas a lo largo del tiempo. Así, inicialmente este problema no fue contemplado en la redacción de la primera Ley de IRPF, ni en su desarrollo reglamentario, si bien las Leyes de Presupuestos Generales posteriores tomaron en cuenta el problema inflacionario mediante la aplicación de unos coeficientes de actualización al valor de adquisición.

La segunda Ley de IRPF estableció que el importe real a tener en cuenta en el cálculo, tanto del valor de adquisición como del de transmisión, era el importe efectivamente satisfecho, cuando no difiriese del valor normal de mercado, en cuyo caso sería éste, y que cuando el periodo de generación de la alteración patrimonial fuese superior a dos años, el incremento o disminución de patrimonio se reducirá en un 5,26%, en el caso de bienes inmuebles, por cada año que exceda de dos, quedando por tanto no sujeto cuando dicho periodo superase 20 años.

El Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y fomento y liberalización de la actividad económica, introdujo modificaciones en la redacción original de la Ley 18/1991, de 6 de junio estableciendo un nuevo régimen fiscal aplicable a los incrementos y disminuciones patrimoniales. La característica más importante del nuevo régimen era que para la determinación del importe de las alteraciones patrimoniales se aplicaban coeficientes de actualización sobre cada uno de los componentes del valor de adquisición del elemento patrimonial.

En lugar de la reducción gradual de la cuantía del incremento o disminución de patrimonio en función del tiempo de permanencia del bien o derecho en poder del sujeto pasivo, que constituía la principal característica del régimen anterior; el procedimiento adoptado por el Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio, consistió en el establecimiento de un sistema de corrección de los efectos de la depreciación monetaria por medio de coeficientes de actualización aplicables sobre los distintos componentes que integraban el valor de adquisición en función del año que a cada uno de ellos le correspondiese.

No obstante, esta regulación, respetando el tratamiento fiscal de las inversiones realizadas bajo la normativa anterior; estableció un régimen transitorio aplicable a los bienes y derechos adquiridos con anterioridad al 9 de junio de 1996 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto-Ley 7/1996, de 7 de junio), siempre que se originase un incremento de patrimonio, en el que podía aplicarse, además de los coeficientes de actualización, un coeficiente reductor del 11,11% en el caso de bienes inmuebles por cada año del periodo de generación que excediese de dos.

Finalmente, la tercera Ley de IRPF, ha mantenido como sistema de corrección los coeficientes de actualización, si bien a partir de la entrada en vigor de esta nueva normativa éstos se aplican exclusivamente a los bienes inmuebles.

A pesar de que en términos generales el cálculo de la alteración patrimonial generado por la transmisión de la vivienda no presenta diferencias respecto a otros elementos, en el caso de que ésta sea habitual la transmisión goza de un beneficio del que muy pocos elementos patrimoniales disfrutan, a saber, la posibilidad de acogerse a la *exención por reinversión en vivienda habitual*. Dicho beneficio fiscal se justifica, entre otros motivos para evitar el efecto inmovilización que se daría de gravarse la transmisión sin ningún trato especial.

La definición de vivienda habitual ha sufrido ligeras modificaciones a lo largo del tiempo. La Ley 44/1978, de 8 de septiembre, definió como vivienda habitual aquella que constituyese o fuese a constituir la residencia habitual del contribuyente, señalándose que por residencia habitual se entendería la permanencia por un periodo de más de 183 días, durante el año natural en territorio español, precisándose que para el cómputo de dicho periodo no se descontarían las ausencias cuando las mismas se realizaran por circunstancias en virtud de las cuales pudiera interpretarse que las mismas no iban a tener una duración superior a tres años. A este respecto, el Real Decreto 2515/1979, de 2 de noviembre, precisó que la ocupación de la misma debía producirse en un plazo no superior a 12 meses a partir de la fecha de la adquisición o terminación de las obras de construcción.

Fue la Ley 5/1983, de 29 de junio, de medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y tributaria, la que cambió el concepto de vivienda habitual estableciendo que se entendería por vivienda habitual la residencia del contribuyente, de la unidad familiar, o de cualquiera de sus miembros, durante un periodo continuado de tres años, y cuando no habiendo transcurrido dicho plazo, coincidiesen las circunstancias que necesariamente exigieran el cambio de vivienda, teniendo que ocuparse la vivienda en un plazo no superior a 12 meses.

Posteriormente, la Ley 18/1991, de 6 de junio, y la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, modificaron ligeramente la definición anterior en los términos descritos en el apartado 2 del presente trabajo.

Con respecto a la *exención por reinversión en vivienda habitual*, la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, establecía que los incrementos de patrimonio obtenidos por enajenación de vivienda habitual se reducirían en 2.000.000 pesetas cuando el importe total se reinvirtiese en la adquisición de una nueva vivienda habitual en un periodo no superior a dos años, tanto anteriores como posteriores, desde la fecha de enajenación.

En el caso de que el importe de la venta se percibiese a plazos, mientras se reinvirtiese lo que se fuese percibiendo no se consideraba que se estaba incumpliendo el plazo de los dos años.

Posteriormente, la Ley 74/1980, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1981, eliminó la limitación de 2.000.000 pesetas estableciéndose la exención total para el incremento patrimonial obtenido.

El Real Decreto 2384/1981, de 3 de agosto, contempló expresamente la exención por reinversión para viviendas habituales de diferentes miembros de la unidad familiar y matizó que cuando la reinversión no se realizase en el momento de la transmisión se debería hacer constar en la declaración mediante un escrito.

A través del Real Decreto Ley 24/1982, de 29 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y autonómica, y de la Ley 5/1983, de 29 de junio, se mantuvo la exención total siempre que el importe de lo reinvertido en vivienda habitual no excediese de 15.000.000 pesetas, y se diesen las mismas condiciones que las establecidas en la primera redacción de la Ley 44/1978, de 8 de septiembre. En el caso de que lo reinvertido fuese menor que lo percibido en la transmisión o fuese superior a 15.000.000 pesetas, quedaría exento únicamente la parte proporcional.

Finalmente, la Ley 20/1989, de 28 de julio, de adaptación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas, hizo desaparecer el límite de 15.000.000 pesetas, restableciendo la exención total para todo el incremento patrimonial obtenido, tratamiento que se ha seguido manteniendo en la Ley del IRPF actual.

Con relación a los incrementos de patrimonio originados por causa de muerte, conocidos como “la plusvalía del muerto”, señalar que hasta la aprobación de la Ley 48/1985, de 27

de diciembre, estuvieron gravados, si bien, los desarrollos reglamentarios de la primera Ley de IRPF contemplaban la exención por reinversión en vivienda habitual automática cuando el incremento de patrimonio se produjera por la transmisión lucrativa de ésta en caso de fallecimiento siendo los nuevos propietarios miembros de la unidad familiar.

5. Beneficios fiscales por la propiedad o uso de la vivienda

La deducción por adquisición o rehabilitación de vivienda es el principal beneficio fiscal tanto a nivel económico como social. Dicho beneficio fiscal ha recibido críticas por su regresividad, ya que son los individuos de renta más alta los que más invierten en vivienda y por tanto los que más beneficio fiscal obtienen de dicha deducción.

Sin embargo, como se verá posteriormente, a lo largo del tiempo se ha pretendido suavizar esa inequidad mediante dos medidas fundamentalmente, a saber, la deducción en la cuota del impuesto, en lugar de en la base, de los intereses de capitales ajenos y el establecimiento de un límite máximo en la deducción permitida.

Respecto a la primera medida, señalar que tradicionalmente, los beneficios fiscales aplicables en el IRPF por la adquisición o rehabilitación de una vivienda habitual se han articulado como gasto deducible, para el caso de los intereses de préstamos utilizados en la compra o rehabilitación de la vivienda, y como deducción en la cuota para el caso de las cantidades invertidas en dicha operación. Éste ha sido el tratamiento fiscal que ha operado hasta el 31 de diciembre de 1998. A partir de esa fecha, se ha igualado el tratamiento dado a los intereses y al importe de la inversión propiamente dicha, pasando a deducirse ambos conceptos en la cuota del Impuesto. Esta modificación supone un ahorro para el contribuyente independiente de su nivel de renta, mientras que la deducibilidad en la base de los intereses de los préstamos, permitida hasta 1999, suponía un ahorro impositivo que dependía del tipo impositivo marginal del sujeto y por tanto de su renta.

Respecto a la segunda medida, el establecimiento de límites en la cuantía de la deducción máxima permitida en la cuota, hay que señalar que tras la implantación de la última reforma del IRPF, puesta en marcha con la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, la base de la deducción se limita, en general, a 9.015,2 euros anuales frente al anterior límite porcentual de 30% de la base liquidable.

Por otra parte, señalar que el tratamiento fiscal de la vivienda habitual en alquiler se planteó como algo necesario desde el punto de vista de la equidad en la Ley 18/1991, de 6 de junio, del IRPF, ya que no era lógico que únicamente disfrutasen de beneficios fiscales quienes tenían acceso a la propiedad de una vivienda, mientras que precisamente los individuos de rentas más bajas, quienes no podían optar la vivienda en propiedad, no gozasen de tales beneficios.

La primera Ley del IRPF, Ley 44/1978, de 8 de septiembre, otorgó un beneficio fiscal aplicable a la adquisición de vivienda. Concretamente, en dicha normativa se contemplaba la deducción en la cuota íntegra del Impuesto del 15% de la inversión realizada en la adquisición de la vivienda, tanto nueva como usada, que constituyese o fuese a constituir la resi-

dencia habitual del contribuyente. Esta normativa en ningún caso estableció límites a la deducción practicable ni delimitó expresamente cuál era la base sobre la que debía practicarse la misma.

El Real Decreto 2615/1979, de 2 de noviembre, equiparó a la adquisición de la vivienda habitual la ampliación de ésta sin especificar su definición. Además, estableció que en el caso de adquirir una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por otra vivienda anterior, constituiría la base de cálculo de la deducción la diferencia entre el precio de adquisición de la nueva vivienda y lo anteriormente deducido y explicitó que la base de cálculo de la deducción estaba constituido por el importe de la renta del periodo destinado a la adquisición de la vivienda o amortización del principal, sin que en ningún caso pudiesen incluirse en la misma los intereses y otros gastos inherentes a la ella.

Fue el Real Decreto 2384/1981, de 3 de agosto, el que delimitó el concepto de ampliación a la vez que señaló que no tenía la consideración de adquisición de vivienda la que correspondiese a garajes, jardines, etc. y que las mejoras, conservación reparación, etc. nunca daban derecho a deducir. También reconoció por primera vez el derecho a deducir por las cantidades que depositadas en las cuentas “vivienda” tuviesen como destino la adquisición de la vivienda habitual, estableciéndose que dicho derecho quedaría anulado si las cantidades se dispusiesen para fines diferentes a la construcción o adquisición de la vivienda habitual o cuando hubiesen transcurrido cuatro años a partir de la fecha en que fuese abierta la cuenta, sin que se adquiriera o comenzaran las obras de la vivienda en cuestión.

Fue la Ley 5/1983, de 29 de junio, la que introdujo que la suma de las bases de las deducciones por inversión no podría exceder del 30% de la base imponible del sujeto pasivo o, en su caso, de la unidad familiar.

Posteriormente, la Ley 50/1984, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1985, precisó los conceptos que tenían la consideración de inversión. En concreto, delimitó que todos los gastos originados por la adquisición, a cargo del adquirente, formaban parte de la base de la deducción. De dichos gastos quedaban excluidos los intereses, los cuales, en su caso, serían deducibles en la base imponible del Impuesto. Además, estableció que en el caso de que el sujeto pasivo se hubiese acogido a la exención por reinversión, las cantidades no gravadas no daban derecho a deducir.

Con la entrada en vigor de la Ley 48/1985, de 27 de diciembre, se limitó la deducción del 15% a las viviendas que, no siendo de nueva construcción, constituyesen o fuesen a constituir la residencia habitual del contribuyente. Como novedad, dicha Ley introdujo un porcentaje de deducción más elevado, el 17%, para las viviendas de nueva construcción, independientemente de su carácter, habitual o no. Junto a lo anterior, por primera vez se otorga a la rehabilitación la misma consideración que a la adquisición.

La Ley 33/1987, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1988, introdujo cambios tanto en los porcentajes de deducción como en el carácter de las viviendas a las que se aplicaban éstos. Concretamente, el 15% se reservó para la vivienda

habitual, tanto la de nueva construcción como la que no, y se limitó la deducibilidad de la inversión en vivienda no habitual de nueva construcción al 10%.

La Ley 37/1988, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1989, reconoció el derecho a deducir por las cantidades que depositadas en las cuentas "vivienda" tuviesen como destino no sólo la adquisición sino también la rehabilitación de la vivienda habitual.

Posteriormente, el Real Decreto Ley 7/1989, de 29 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y tributaria, y la Ley 5/1990, de 29 de junio, de inspección, infracciones y sanciones en materia turística, eliminaron el derecho a deducir por lo invertido en la adquisición o rehabilitación de la vivienda que no constituyese la residencia habitual.

De todo lo anterior se deduce que durante la vigencia de la primera Ley de IRPF, el periodo en el cual el sistema de apoyo fiscal a la vivienda fue más generoso, fue el comprendido entre los años 1986 y 1990, en los que fue posible deducir por las cantidades invertidas en la adquisición de vivienda no habitual de nueva construcción.

La Ley 18/1991, de 6 de junio, junto con el Real Decreto 1841/1991, de 30 de diciembre, estructuró la deducción (15%) por adquisición o rehabilitación de vivienda habitual en términos similares a los contemplados en la Ley anterior. No obstante, dicha Ley estableció diversas consideraciones respecto a la legislación anterior, destacando las siguientes:

- En el caso de adquisición de viviendas en construcción el plazo desde el inicio de la inversión hasta la finalización de las obras no debía de exceder de 4 años para poder ejercer el derecho a la deducción. Dicho plazo fue ampliado por el Real Decreto 1100/1994, de 27 de mayo, por el que se modifican los artículos 5º, 35 y 51 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, hasta un máximo de 8 años cuando el periodo de 4 años no pudiese cumplirse por causas no imputables al sujeto pasivo.
- La adquisición de garajes y anexos adquiridos independientemente de la vivienda no se consideraban adquisición de vivienda por lo que no se permitía practicar la deducción por la adquisición de éstos.
- En el caso de las cuentas "vivienda" cada sujeto pasivo únicamente podía ser titular de una de ellas y el plazo inicial de 4 años para realizar la inversión se elevó a 5 años por el Real Decreto 2189/1995, de 28 de diciembre, por el que se determina el grado de discapacidad a que se refiere el artículo 28.2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se amplía a 5 años el plazo de las cuentas vivienda y se modifican las tablas de porcentajes de retención a cuenta sobre los rendimientos del trabajo y el porcentaje de retención aplicable a los penados en instituciones penitenciarias.

Junto a lo anterior, es destacable que por primera vez se permitió deducir de la cuota del Impuesto el 75% del Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana satisfecho por el sujeto pasivo cuando correspondiese a alteraciones

patrimoniales de las que se hubiesen derivado incrementos patrimoniales sujetos efectivamente al Impuesto, y se estableció, que la base conjunta de la deducción por inversión y donativos no podía superar el 30% de la base liquidable del sujeto pasivo.

En la segunda Ley del IRPF, se planteó como algo necesario, desde el punto de vista de la equidad exclusivamente, la mejora del tratamiento fiscal de la vivienda habitual arrendada. Se estimó que las familias de bajo nivel de renta, que no tenían acceso a la propiedad de una vivienda y que pagaban alquileres⁴ tenían derecho a beneficios fiscales de la misma forma que se estaban concediendo a los propietarios de la vivienda. Esa necesidad se plasmó en la deducción en la cuota del Impuesto del 15% de las cantidades pagadas por el alquiler de la vivienda habitual⁵ del sujeto pasivo, con un máximo de 75.000 pesetas anuales. Esta deducción podía practicarse siempre que concurriesen los siguientes requisitos:

- Que los rendimientos netos no fuesen superiores a 2.000.000 pesetas anuales (3.000.000 pesetas en tributación conjunta).
- Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler fuesen superiores al 10% de los rendimientos netos del sujeto pasivo.

El primer requisito fue modificado por la Ley 21/1993, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1994, y por la Ley 41/1994, de 30 de diciembre. La primera eleva las cifras a 3.000.000 y 4.500.000 pesetas respectivamente mientras que la segunda lo sustituye por el de que la base imponible no fuese superior a 3.500.000 pesetas anuales (5.000.000 pesetas en tributación conjunta)

Así mismo, la Ley 41/1994, de 30 de diciembre, modificó la cantidad máxima deducible permitida, elevándola a 100.000 pesetas anuales.

La tercera Ley del IRPF, Ley 40/1998, de 9 de diciembre, junto con el Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, refundidos respectivamente en el Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo y en el Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, han planteado importantes novedades respecto a la normativa anterior. Entre ellas la más destacable es que la deducción de intereses de préstamos que financien la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual que hasta entonces podían deducirse en la base imponible, con límites máximos de 800.000 pesetas para declaraciones individuales y 1.000.000 de pesetas para las declaraciones conjuntas, se integran en la deducción por adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual a aplicar sobre la cuota íntegra, no permitiéndose la deducción de los intereses correspondientes a préstamos utilizados en la realización de mejoras. Es decir, a partir de la nueva Ley, actualmente en vigor, ya no se diferencia entre la deducción por intereses por un lado y la amortización de capital por otro, sino que ambas cantidades se suman y se deduce únicamente en la cuota del Impuesto en el apartado "deducción en vivienda habitual".

⁴ La liberalización de los alquileres fue introducida por el Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica, y consecuencia de ella fue el incremento de los alquileres pagados.

⁵ Recuérdese la definición de vivienda habitual dada por la Ley 18/1991, de 6 de junio, y por el Real Decreto 1841/1991, de 30 de diciembre.

Otra novedad a destacar con respecto a esta deducción se encuentra en el límite máximo de la base de la deducción, expresado ahora en términos absolutos, en general, en 9.015,18 euros, frente al anterior límite porcentual del 30% de la base liquidable.

Este nuevo tratamiento garantiza que por cada euro invertido en la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual todos los individuos se ahorren lo mismo con independencia de su renta, frenándose además la deducción para los niveles de renta más elevados.

A su vez, otra diferencia importante, respecto a la anterior regulación, es la asimilación a vivienda habitual de la adquisición de un máximo de dos plazas de garaje conjuntamente con la vivienda.

Finalmente, se contempla por primera vez el derecho a deducir sobre las cantidades que se destinen a la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual del contribuyente por razón de minusvalía.

Concretamente la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, estableció la deducción por adquisición o rehabilitación de vivienda en los siguientes términos:

- a) La base de la deducción estaría constituida por el importe satisfecho por el contribuyente en el ejercicio por la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual y en el caso de que la misma se realice con financiación ajena, las cantidades financiadas se entienden invertidas a medida que se vayan amortizando los préstamos. Por tanto, en este supuesto, formarían parte de la base de la deducción tanto la amortización del capital como los intereses y demás gastos derivados de dicha financiación.
- b) Se distinguía entre si la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se realizaba con financiación ajena o no.

En caso de que existiese financiación ajena, la deducción se aplica sobre la cantidad total (amortización más préstamo) pagada durante el año. Para ello se aplicaban los siguientes porcentajes de deducción:

- a) Durante los dos primeros años siguientes a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, el 25% para los primeros 4.507,59 euros y el 15% para el resto de la cantidad invertida hasta el resto de 9.015,18 euros. Dichos porcentajes fueron modificados mediante la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, estableciéndose éstos en 16,75% y 10,05% y siendo los que están en vigor actualmente.
- b) Durante los años siguientes, el 20% para los primeros 4.507,59 euros y el 15% para el resto de la cantidad invertida hasta los 9.015,18 euros. Dichos porcentajes modificados por la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, y actualmente en vigor, son 13,40% y 10,05% respectivamente.

Para poder aplicar los porcentajes del 25% y el 20% se exigían tres requisitos:

- a) Que la financiación se realizase a través de una entidad de crédito o entidad aseguradora o mediante préstamos concedidos por las empresas a sus empleados. Este requisito se declaró posteriormente no conforme a derecho y anulado por SSTS de 11 y 18 de marzo de 2002.
- b) Que el importe financiado supusiese al menos el 50% del valor de adquisición o rehabilitación.
- c) Que durante los tres primeros años no se amortizasen cantidades que superasen en su conjunto el 40% del importe total solicitado.

Por tanto, los dos últimos requisitos son los que actualmente se exigen para aplicar el 16,75% y 13,40%. Es importante señalar que estos porcentajes no se aplican en el caso de construcción o ampliación de vivienda aunque se financie a través de un préstamo, ni tampoco a las cuentas "vivienda". En estos supuestos el porcentaje de deducción es el 10,05%.

Respecto a las cuentas "vivienda" se introdujo como requisito para poder practicar la deducción que las cantidades depositadas en ellas sólo podían ser destinadas a la primera adquisición o rehabilitación de vivienda habitual, a diferencia de la regulación anterior que permitía aplicar la deducción con independencia de que fuese la primera o la segunda, y se rebajó a 4 años el plazo de duración de la cuenta desde su apertura, frente a los 5 de la regulación anterior.

En el caso de que no existiese financiación ajena o existiendo no se cumpliesen los requisitos anteriores, la deducción era del 15% de la cantidad invertida hasta el límite de 9.015,18 euros. Dicho porcentaje se rebajó a 10,05% por la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, y es el que se aplica actualmente en esas circunstancias.

Como se ha señalado anteriormente, la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, permite por primera vez una importante deducción. Ésta es la relativa a la inversión en vivienda habitual para los contribuyentes minusválidos que realicen obras e instalaciones de adecuación en la vivienda. En dicha Ley se señaló que la base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada para la adquisición de vivienda habitual, era de 12.020,24 euros anuales, y que cuando se utilizase financiación ajena en las obras, los porcentajes de deducción serían 25%, los dos primeros años siguientes a la realización de las obras o instalaciones de adecuación, y 20%, los años restantes, sobre los primeros 6.010,12 euros, a lo que se añadiría un 15% sobre el exceso de cantidades invertidas por este concepto hasta el límite de 12.020,24 euros anuales. Para poder aplicar estas deducciones era necesario que se cumpliesen dos requisitos: que el importe financiado fuese al menos un 30% de la inversión realizada y que durante los tres primeros años no se amortizasen cantidades superiores en conjunto al 40% del importe solicitado.

Posteriormente, la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, modificó los porcentajes del 25% y 20% en el sentido de rebajarlos al 16,75% y 13,4% respectivamente.

Para finalizar, es importante señalar que la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, también estableció, en su artículo 38, el alcance de las competencias normativas de las Comunidades

Autónomas de régimen común y de las Ciudades con Estatuto de Autonomía en el IRPF, entre las que se incluía, entre otras, la posibilidad de aprobar deducciones por inversiones no empresariales y por aplicación de renta. Así, haciendo uso de la citada potestad, en 2003⁶ ocho Comunidades Autónomas de régimen común (Andalucía, Asturias, Baleares, Cataluña, Extremadura, Murcia, La Rioja y Valencia), han establecido una deducción autonómica propia por adquisición de vivienda habitual adicional a la deducción general antes citada que oscila entre un mínimo del 2% en el caso de Andalucía y un máximo del 5% en el caso de Baleares y Murcia.

Además en 2003 siete Comunidades Autónomas de régimen común (Andalucía, Asturias, Baleares, Cataluña, Galicia, Madrid y Valencia), haciendo uso de su competencia, han retomado, en consonancia con el espíritu de la normativa anterior, la deducción por arrendamiento de la vivienda habitual, configurándose como una deducción porcentual sobre el alquiler pagado, hasta una cuantía máxima deducible. El porcentaje suele ser del 10%, excepto en Asturias que es del 5% y en Madrid que llega al 20%. No obstante, este porcentaje queda sujeto al límite absoluto fijado entre un mínimo de 150 euros en Andalucía hasta un máximo de 700 euros en Madrid. Cabe destacar que todas las Comunidades Autónomas ofrecen la posibilidad de aplicar esta deducción a los contribuyentes cuyas rentas no superen un límite estipulado cuya cuantía varía notablemente entre Comunidades Autónomas así como el concepto de renta establecido.

6. Resumen y conclusiones

A la vista de lo expuesto hasta el momento, puede concluirse que las principales modificaciones producidas desde la entrada en vigor de la primera Ley de IRPF, Ley 44/1978, de 8 de septiembre, hasta la aprobación del Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, en lo que se refiere a la fiscalidad de la vivienda, son aquellas que hacen referencia a la renta generada por la posesión de la vivienda habitual y a la deducción de los intereses de capitales ajenos utilizados en la adquisición de ésta. En este sentido, es destacable el hecho de que en sus orígenes la titularidad de una vivienda habitual se entendía que era generadora de rendimiento mientras que en la actualidad no lo es. A su vez en la actualidad los intereses de capitales ajenos son deducibles en la cuota íntegra mientras que inicialmente lo fueron en la base imponible.

Por lo que se refiere al tratamiento aplicable a las viviendas arrendadas es digno de reseñar que, tras la última reforma operada en la legislación del Impuesto, los propietarios de viviendas que las arrienden y las mismas sean utilizadas como vivienda habitual podrán minorar el rendimiento neto imputable por las mismas en un 50%. A su vez, el tema de las desgravaciones en el Impuesto para las viviendas en alquiler es un tema que se ha vuelto a retomar tras la supresión de las mismas en 1998, aunque en la actualidad la deducción opera en el tramo autonómico y por lo tanto su aplicación dependerá de cada Comunidad Autónoma.

Vamos a recoger aquí, a modo de síntesis recapitulativa, los principales aspectos de éstas y otras modificaciones analizadas en el presente trabajo.

Gráfico I.
Fiscalidad sobre la titularidad de inmuebles no arrendados

PERIODO	NORMATIVA	DENOMINACIÓN	SUPUESTOS		Rendimiento Integro	Gastos deducibles
PERIODO 1979-1991	Ley 44/1978 Real Decreto 2615/1979	"Inmuebles urbanos utilizados por sus propietarios"	Si Ocupada	Si ≤ 3 viviendas (ocupadas o no)	3% Valor ^{IP}	Intereses de capitales ajenos invertidos en el inmueble y demás gastos de financiación
				Si > 3 viviendas y sólo una desocupada	10% Valor ^{IP}	
			Si Desocupada	Si > 3 viviendas y más de una desocupada	10% Valor IP de las desocupadas a partir de la 3ª (entre ocupadas o no) por orden cronológico en la propiedad	
				Si Ocupada	Si > 3 viviendas (ocupadas o no)	
	Real Decreto 2384/1981	No varía	Si Desocupada	Si > 3 viviendas y sólo una desocupada	0	
				Si > 3 viviendas y más de una desocupada	10% Valor IP de las desocupadas a partir de la 3ª (entre ocupadas o no) por orden cronológico en la propiedad	
			Todos	3% Valor ^{IP}		
			Todos	2% Valor ^{IP}		
	Ley 48/1985	"Restantes inmuebles urbanos excluidos los solares"	Todos	3% Valor ^{IP}	Intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora, con el límite de 800.000 ptas. (en conjunto con los arrendados)	
	Ley 26/1987	No varía	Todos	2% Valor ^{IP}	Añade al gasto anterior las cuotas del IBI	

Gráfico 1. (continuación)
Fiscalidad sobre la titularidad de inmuebles no arrendados

PERIODO	NORMATIVA	DENOMINACIÓN	SUPUESTOS	Rendimiento Integro	Gastos deducibles
PERIODO 1992-1998	Ley 18/1991	"Restantes inmuebles urbanos, excluido el suelo no edificado"	Todos	2% Valor ^{IP}	Vivienda Habitual: Intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora, con el límite de 800.000 ptas. (1.000.000 en tributación conjunta) más las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) No Vivienda Habitual: Exclusivamente la cuota del IBI
			Inmuebles con valor catastral (VC) revisado	1,30% VC	
			Inmuebles con VC no revisado	2% Valor ^{IP}	
			Inmuebles con VC no revisado		
			Inmuebles con VC no revisado		
			Inmuebles con VC no revisado		
PERIODO 1992-1998	Ley 13/1996	No varía	Inmuebles sin VC	1,10% x 50% Valor ^{IP}	0 (los intereses de capitales ajenos pasan a ser deducibles en cuota)
			Vivienda Habitual	0	
			No Vivienda Habitual	Si VC revisado	
				Si VC no revisado	
				Si no VC	
				1,10% x 50% Valor ^{IP}	
PERIODO 1992-1998	Ley 40/1998 (refundida en Real Decreto Legislativo 3/2004)	Régimen de imputación de rentas inmobiliarias			0

Gráfico 2.
Fiscalidad sobre la titularidad de inmuebles arrendados o subarrendados

PERIODO	NORMATIVA	RENDIMIENTO ÍNTEGRO	GASTOS DEDUCIBLES (*)		
			Amortizaciones	Intereses de capitales ajenos	Saldos de dudoso cobro
PERIODO 1979 - 1991	Ley 44/1978 Real Decreto 2615/1979	"Importe que por todos los conceptos se reciba del arrendatario o subarrendatario, incluido en su caso el correspondiente a todos los bienes cedidos con el inmueble"	Como máximo, coeficientes fijados por Ministro de Hacienda sobre el valor declarado del bien	Sin límite	Si debidamente justificados. Se entiende como tal: a) Si deudor en situación de suspensión de pagos, quiebra o análogo b) Si más de 1 año entre primera gestión de cobro y fin del periodo impositivo
	Real Decreto 2384/1981	No varía	Bienes inmuebles: 1,5% Valor IP Resto bienes: Según coeficientes aprobados por orden ministerial	Sin límite	Límite máximo: 800.000 pesetas, en conjunto con inmuebles no arrendados
	Ley 48/1985			Límite máximo: 800.000 pesetas, en conjunto con inmuebles no arrendados Límite: Cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos con la cesión Introduce cláusula de rendimiento mínimo en caso de parentesco	
PERIODO 1992 - 1998	Ley 18/1991	Añade a la definición anterior "y excluido el Impuesto sobre el Valor Añadido"	No varía		No varía
PERIODO 1999 -actualidad	Ley 40/1998	No varía	Bienes inmuebles: 2% Coste adquisición Resto bienes: Coeficientes aprobados por la misma Ley sobre coste adquisición	No varía	Modifica la condición b) de 1 año a 6 meses
	Ley 46/2002	Añade a la definición anterior "o en su caso, el Impuesto General Indirecto Canario" Si arrendamiento se destina a vivienda: Sólo se computa el 50% del rendimiento	Bienes inmuebles: 3% sobre mayor entre coste adquisición o valor catastral Resto bienes: No varía	Límite: Entre todos los gastos deducibles, cuantía de los rendimientos íntegros.	

(*) En todas la leyes reguladoras del IRPF, los gastos deducibles se han definido como "aquellos gastos necesarios para la obtención de ingresos y el importe del deterioro sufrido por los bienes de los que los rendimientos procedan". Pero a la hora de especificar los mismos, han existido modificaciones principalmente en lo que se refiere a tres conceptos, que son los señalados explícitamente en el cuadro.

Gráfico 3.
Tratamiento fiscal de la transmisión de vivienda

PERIODO	ALTERACIÓN PATRIMONIAL		EXENCIÓN POR REINVERSIÓN
	DEFINICIÓN	VIVIENDA HABITUAL	
PERIODO 1979 - 1991	Ley 44/1978 Real Decreto 2515/1979	$\Delta VPI = V_{\text{enajenación}} - V_{\text{adquisición}}$ donde: $V_{\text{enajenación}} = \text{importe real} - \text{gastos y tributos}$ $V_{\text{adquisición}} = \text{importe real} + \text{inversiones y mejoras} + \text{gastos y tributos} - \text{amortizaciones}$	- Exención parcial: 2.000.000 pesetas - Importe a reinvertir: valor de enajenación - Si la reinversión es parcial, la exención solo afecta a la parte proporcional equivalente - Plazo de la reinversión: dos años anteriores o posteriores a la transmisión - Exención automática para la plusvalía del muerto si los adquirentes eran miembros de la unidad familiar
	Ley 74/1980	Aplicación de coeficientes de actualización sobre el $V_{\text{adquisición}}$	-Exención total -Resto no varía
	Ley 5/1983	Residencia del contribuyente o de cualquiera de los miembros de la unidad familiar durante un periodo continuado de tres años, salvo circunstancias que exijan necesariamente el cambio de vivienda	- Exención total siempre que el importe de lo reinvertido no exceda a 15.000.000 pesetas - Si lo reinvertido fuera menor que lo percibido o superior a 15.000.000 pesetas, quedaba exento sólo la parte proporcional
	Ley 48/1985	Elimina el gravamen de la plusvalía del muerto.	No varía
	Ley 20/1989	No varía	No varía

Gráfico 3. (continuación)
Tratamiento fiscal de la transmisión de vivienda

PERIODO	ALTERACIÓN PATRIMONIAL		EXENCIÓN POR REINVERSIÓN	
	DEFINICIÓN	AJUSTES POR INFLACIÓN	VIVIENDA HABITUAL	ALCANCE
PERIODO 1992-1998	- <i>V_{transmisión}</i> : denominado ahora <i>V_{transmisión}</i> , deja de incluir como tributo deducible el 75% de la cuota del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, si el mismo se ha deducido en la cuota del Impuesto	- Desaparecen los coeficientes de actualización del valor de adquisición - Si periodo de generación > 2 años, el importe de la alteración patrimonial de reduce en un 5,26% por cada año que exceda de 2	No varía	No varía
	- <i>V_{adquisición}</i> : se precisa que los intereses no aumentan dicho valor y que en el caso de poderse deducir la amortización, el mismo siempre debe minorarse en el importe de la amortización mínima, aun cuando ésta hubiese sido deducida - No sujeción de los incrementos patrimoniales netos procedentes de transmisiones onerosas, cuando el importe global de las mismas no fuese superior a 500.000 pesetas	- Desaparecen los porcentajes reductores implantándose de nuevo los coeficientes de actualización - Régimen transitorio para inmuebles adquiridos antes del 9 de junio de 1996: Coeficientes de actualización junto con coeficiente reductor del 11,11% por cada año que exceda de 2, en el caso, esto último, de incrementos patrimoniales		
PERIODO 1999 actualidad	No varía	No varía	No varía	No varía

Gráfico 4.
Beneficios fiscales por la propiedad o uso de la vivienda

PERIODO	NORMATIVA	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (Deducción en Cuota)			ALQUILER DEVIVIENDA (Deducción en Cuota)
		Base de la deducción	Porcentaje	Límite	
PERIODO 1979 - 1991	Ley 44/1978 Real Decreto 2515/1979	- Importe destinado a la adquisición o ampliación de vivienda <i>habitual</i> , nueva o usada, excluidos intereses e incluidos gastos inherentes	15%	Ninguno	No existe
	Real Decreto 2384/1981	- Incluye en la base anterior a las cantidades depositadas en cuentas viviendas si es para adquisición (plazo máximo de materialización: 4 años) - Garajes y anexos no derecho a deducir	No varía	No varía	
	Ley 5/1983	No varía	No varía	Suma de las bases de deducción por inversión $\leq$ 30% Base Imponible	
	Ley 48/1985	- Asimila la rehabilitación de vivienda a la adquisición de la misma. - Introduce el derecho a deducir por adquisición de viviendas <i>no habituales nuevas</i>	- 15% vivienda habitual usada - 17% vivienda nueva, habitual o no	No varía	
	Ley 33/1987	No varía	- 15% vivienda habitual nueva o usada - 10% vivienda nueva no habitual	No varía	
	Ley 37/1988	- Incluye como destino de las cuentas vivienda, además de la adquisición, la rehabilitación	No varía	No varía	
	Real Decreto Ley 7/1989	- Elimina el derecho a deducir por vivienda <i>no habitual</i>	15% vivienda habitual nueva o usada.	No varía	

Gráfico 4. (continuación)
Beneficios fiscales por la propiedad o uso de la vivienda

PERIODO	NORMATIVA	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (Deducción en Cuota)		ALQUILER DE VIVIENDA (Deducción en Cuota)
		Base de la deducción	Porcentaje	
PERIODO 1992-1998	Ley 18/1991 Real Decreto 1841/1991	- Plazo máximo de 4 años para la construcción de viviendas - Garajes y anexos adquiridos conjuntamente con la vivienda: deducibles - Excluye de la base deducción al 75% de la cuota del Impuesto sobre Incremento en el Valor de los Terrenos de naturaleza urbana, si éste ha sido deducido en cuota - Sólo una cuenta vivienda por Sujeto Pasivo	No varía	15% de la cantidad pagada por el alquiler de la vivienda habitual, con un máximo de 75.000 pesetas Requisitos: a) Rendimientos netos £ 2.000.000 plus, anuales (3.000.000 en tributación conjunta) b) Cantidades satisfechas por alquiler > 10% rendimientos, netos
	Ley 21/1993	Ley 21/1993		Eleva las cifras del requisito a) a 3.000.000 y 4.500.000 respectivamente
	Ley 41/1994	No varía		- Sustituye el requisito a) por el requisito de que la BI ≤ 3.500.000 (5.000.000 en tributación conjunta) - Eleva de 75.000 a 100.000 pesetas el máximo deducible
	Real Decreto 1100/1994	- Amplía hasta 8 años el plazo de construcción de viviendas, cuando por circunstancias no imputables al Sujeto Pasivo éstas no se hayan terminado en el plazo inicial de 4 años		No varía
	Real Decreto 2189/1995	- Amplía a 5 años el plazo máximo de materialización de las cuentas vivienda		

Gráfico 4. (continuación)
Beneficios fiscales por la propiedad o uso de la vivienda

PERIODO	NORMATIVA	ADQUISICIÓN DE VIVIENDA (Deducción en Cuota)		ALQUILER DE VIVIENDA (Deducción en Cuota)
		Base de la deducción	Porcentaje Límite	
PERIODO 1999 - actualidad	Ley 40/1998 Real Decreto 214/1999	- Se incluye en la base de deducción los intereses de capitales ajenos - Se explicita como único destino para las cuentas vivienda la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. Además se reduce a 4 años el plazo de materialización - Se asimila a adquisición de vivienda la adquisición de un máximo de 2 plazas de garaje junto con la misma - Derecho a deducir por la realización de obras e instalaciones para la adecuación de la vivienda habitual por minusvalía	a) Si no existe financiación ajena o no se cumplen ciertos requisitos(*) en torno a la misma: 15% b) Si se cumplen dichos requisitos: b1) Durante los 2 primeros años: 25% sobre los primeros 4.507,59 euros (6.010,12 en caso de obras por minusvalía) y 15% para el resto b2) Años siguientes: los % anteriores se establecen en el 20% y 15% respectivamente	9.015,18 euros (12.020,24 en caso de adecuación de vivienda por minusvalía) No existe
	Ley 21/2001 (**)	No varía	No varía	No existe

(*) Los requisitos exigidos inicialmente eran tres: A) Financiación realizada a través de entidad de crédito, entidad aseguradora o mediante préstamos concedidos por la empresas a sus empleados. (requisito anulado por SSTs de 11 y 18 de marzo de 2002). B) Importe financiado $\geq$ Valor de adquisición o rehabilitación C) Durante los 3 primeros años no amortizarse cantidades $>$ 40% del total solicitado.

(**) Esta Ley también estableció, en su artículo 38, el alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas de Régimen Común y de las Ciudades con Estatuto de Autonomía en el IRPF; entre las que se incluía, entre otras, la posibilidad de aprobar deducciones por inversiones no empresariales y por aplicación de renta. Así, haciendo uso de la citada potestad, en 2003 concretamente han sido ocho las Comunidades Autónomas (Andalucía, Asturias, Baleares, Cataluña, Extremadura, Murcia, La Rioja y Valencia, las que han establecido una deducción autonómica propia por adquisición de vivienda habitual y siete (Andalucía, Asturias, Baleares, Cataluña, Galicia, Madrid y Valencia) las que han aplicado una deducción por arrendamiento de la vivienda habitual.

7. Referencias bibliográficas

LEY 50/1977, de 14 de noviembre, sobre Medidas Urgentes de Reforma Fiscal.

LEY 44/1978, de 8 de septiembre, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

LEY 74/1980, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1981.

LEY 5/1983, de 29 de junio, de medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y tributaria.

LEY 50/1984, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1985.

LEY 48/1985, de 27 de diciembre, de Reforma Parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

LEY 26/1987, de 11 de diciembre, por la que se regulan los tipos de gravamen de las Contribuciones Rústicas y Pecuaria y Urbana.

Ley 33/1987, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1988.

LEY 37/1988, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1989.

LEY 39/1988, de 28 de diciembre, reguladora de las Haciendas Locales.

LEY 20/1989, de 28 de julio, de adaptación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto Extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas.

LEY 5/1990, de 29 de junio, de inspección, infracciones y sanciones en materia turística.

LEY 18/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Ley 21/1993, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1994.

LEY 41/1994, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1995.

LEY 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

LEY 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras normas Tributarias.

LEY 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía

LEY 46/2002, de 18 de diciembre, de reforma parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

REAL DECRETO 2615/1979, de 2 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

REAL DECRETO 2384/1981, de 3 de agosto, por el que se aprueba el nuevo texto del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

REAL DECRETO 1841/1991, de 30 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

REAL DECRETO 1100/1994, de 27 de mayo, por el que se modifican los artículos 5º, 35 y 51 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

REAL DECRETO 2189/1995, de 28 de diciembre, por el que se determina el grado de discapacidad a que se refiere el artículo 28.2 de la ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se amplía a cinco años el plazo de las cuentas vivienda y se modifican las tablas de porcentajes de retención a cuenta sobre los rendimientos del trabajo y el porcentaje de retención aplicable a los penados en instituciones penitenciarias.

REAL DECRETO 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

REAL DECRETO 1775/2004, de 30 de julio por el que se aprueba el nuevo Reglamento del IRPF

REAL DECRETO LEGISLATIVO 3/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

REAL DECRETO LEY 24/1982, de 29 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y autonómica.

REAL DECRETO LEY 2/1985, de 30 de abril, sobre medidas de política económica.

REAL DECRETO LEY 7/1989, de 29 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, financiera y tributaria.

REAL DECRETO LEY 12/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera.

REAL DECRETO LEY 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y fomento y liberalización de la actividad económica. ■