

**Ley 11/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales para el fomento de la venta y rehabilitación de viviendas y otras medidas tributarias (BOC 255, de 30.12.2011)**

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 12.8 del Estatuto de Autonomía (1), promulgo y ordeno la publicación de la Ley 11/2011, de 28 de diciembre, de medidas fiscales para el fomento de la venta y rehabilitación de viviendas y otras medidas tributarias.

#### EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Diversos factores, que por conocidos no es necesario reiterar aquí, determinaron en los años anteriores a 2007 una positiva evolución del sector de la construcción en Canarias, con altas tasas de crecimiento anual y altos niveles de contratación de trabajadores. En los años de la actual crisis económica ese comportamiento ha variado radicalmente por el descenso del consumo de las familias, de la actividad productiva y la dificultad de acceso al crédito que se ha trasladado significativamente a la construcción, con una paralización de las ventas de viviendas y, por tanto, de la construcción de nuevas, con su consecuencia en el mercado laboral con crecimientos importantes en el número de parados.

#### I

La paralización del sector de la construcción exige el desarrollo de políticas reactivadoras del mismo y se ha de atender, en primer lugar, a la situación coyuntural de haberse generado un stock de viviendas por sus promotores, circunstancia que coadyuva a la ralentización de la actividad económica general. Aparte de medidas de política económica que incidan en la financiación para la venta de tales viviendas, pueden incorporarse medidas de política tributaria estableciendo un diferencial fiscal en el Impuesto General Indirecto Canario para la inversión en vivienda nueva; para ello, se crea un nuevo tipo impositivo reducido del 2,75 por ciento aplicable a las primeras entregas por el promotor de viviendas cuya base imponible sea inferior a 150.000 euros y que se destinen por su adquirente a primera vivienda habitual.

La disposición adicional octava de la Ley

22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, ha atribuido a la Comunidad Autónoma de Canarias capacidad normativa para regular en el Impuesto General Indirecto Canario los tipos de gravamen, sujetando el ejercicio de tal competencia al requisito de mantenimiento de una estructura de tipos de gravamen fundamentada en la existencia de un tipo general y uno o varios tipos reducidos. En ejercicio de tal competencia, la presente ley crea el tipo impositivo reducido del 2,75 por ciento y lo declara aplicable a las citadas entregas de viviendas.

El beneficio fiscal queda limitado exclusivamente a viviendas nuevas, con lo que no se producirá un efecto indeseado de aumento del precio de las mismas y se está colaborando fiscalmente a que los ciudadanos con menor capacidad económica adquieran su primera vivienda habitual, evitando, como criterios de justicia tributaria aconsejan, que la pérdida de ingresos fiscales que esta medida comporta pueda beneficiar a los contribuyentes con mayor capacidad económica.

Es evidente que el acceso a la vivienda está hoy condicionado, principalmente, por las limitaciones a la financiación ajena, pero es importante que nuestra Comunidad utilice medidas de política tributaria para colaborar en una efectiva reducción del coste de las viviendas.

Por lo demás, se cumple con los requisitos establecidos en el apartado tres de la disposición adicional octava de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, antes citada.

#### II

Es necesario, asimismo, impulsar la generación de actividad económica en los subsectores de la construcción más idóneos actualmente para generar empleo, con especial atención a la rehabilitación y reforma, por razón del empleo -directo e indirecto- que genera.

Ya se está desarrollando un programa de obras de adecuación, rehabilitación y reforma en las instalaciones hoteleras y extrahoteleras así como en las infraestructuras vinculadas al turismo y el ocio; a través de la presente ley, se incorporan incentivos para potenciar la rehabilitación y reforma de viviendas.

Los incentivos fiscales consisten en la creación de una deducción en la cuota autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para incentivar las obras de mejora, reforma y rehabilitación de viviendas, aplicable a las cantida-

(1) El Estatuto de Autonomía figura como LO10/1982.

des satisfechas a partir del 15 de septiembre de 2011 y hasta 31 de diciembre de 2012. La retroactividad de la norma se fundamenta en las propias razones de política económica que le sirven de base a la medida así como el grado de previsibilidad que el cambio ha tenido para los contribuyentes afectados, evitando que el anuncio de la medida supusiera una paralización de la actividad económica en el subsector.

### III

Finalmente, la presente ley introduce, de forma complementaria, otras dos modificaciones al Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto legislativo 1/2009, de 21 de abril, que tienen un alcance tributario general y que suponen, por un lado, modificar la escala autonómica aplicable a la base liquidable general a que se refiere el artº. 74 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con efectos desde el 1 de enero de 2011 y con vigencia indefinida; y, por otro lado, la adecuación del mínimo exento del Impuesto sobre el Patrimonio al establecido por el artículo único tres del Real Decreto-Ley 13/2011, de 18 de septiembre, por el que se establece el Impuesto sobre el Patrimonio, con carácter temporal.

### IV

Los artículos 1 y 2 de la presente ley se dictan al amparo de la disposición adicional octava de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

El artículo 3 de la presente ley se dicta al amparo del artículo 46 de la citada Ley 22/2009, de 18 de diciembre, y en la Ley 26/2010, de 16 de julio, del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias y de fijación del alcance y condiciones de dicha cesión.

**Artículo 1.** Tipos de gravamen reducidos aplicables en el Impuesto General Indirecto Canario.

1. Los tipos de gravamen reducidos aplicables en el Impuesto General Indirecto Canario serán del 2 por ciento y del 2,75 por ciento.

2. El tipo de gravamen reducido del 2 por ciento será aplicable a las operaciones que se citan en el anexo I de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

3. El tipo de gravamen reducido del 2,75 por ciento será aplicable a las entregas de bienes relacionadas en el artículo 2 de la presente ley.

**Artículo 2.** Tipo de gravamen reducido del Impuesto General Indirecto Canario aplicable a las entregas de determinadas viviendas.

1. Con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2012, se aplicará el tipo de gravamen reducido del 2,75 por ciento del Impuesto General Indirecto Canario a las primeras entregas de viviendas, incluidas las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos que se transmitan conjuntamente, no sujetas ni al tipo cero ni al tipo reducido del 2 por ciento, siempre que se destine a primera vivienda habitual del adquirente y cuya base imponible, incluyendo vivienda, garaje y anexos, no sea superior a 150.000 euros, incluidos los pagos anticipados que en su caso se hubieran realizado.

Se aplicará el tipo de gravamen reducido del 2,75 por ciento a los pagos anticipados realizados desde la entrada en vigor de la presente ley, siempre que el devengo del Impuesto General Indirecto Canario correspondiente a la entrega de la vivienda se produzca antes del día 1 de enero de 2013. Si la entrega de la vivienda no se produjera antes de la fecha indicada, deberá rectificarse en el mes de enero del año 2013 la repercusión del Impuesto General Indirecto Canario correspondiente a los pagos anticipados, salvo que la rectificación se efectúe con anterioridad, aplicándose lo dispuesto en el artículo 20.Dos.5 de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias.

2. El concepto de vivienda habitual será el vigente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. En ningún caso será de aplicación el tipo de gravamen del 2,75 por ciento a las entregas de garajes y anexos a las viviendas que se transmitan independientemente de aquellas ni a los locales de negocio.

3. El adquirente estará obligado a efectuar una comunicación al sujeto pasivo, con carácter previo o simultáneo a la entrega, manifestando que va a utilizar la vivienda como primera vivienda habitual. En el caso de que la entrega se formalice en escritura pública, dicha comunicación deberá obligatoriamente incorporarse a esta última.

Si se produjera un incumplimiento de la condición de destino a primera vivienda habitual de la vivienda a cuya entrega se haya aplicado el tipo de gravamen del 2,75 por ciento, el adquirente lo deberá poner en conocimiento del vendedor a fin de que éste realice las oportunas rectificaciones. El adquirente será responsable solidario de la deuda tributaria en los casos en que haya formulado de-

claraciones inexactas acerca del destino de la vivienda objeto de entrega.

**Artículo 3.** Modificación del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos aprobado por Decreto legislativo 1/2009, de 21 de abril (1).

Uno. Se modifica el artículo 14, que queda redactado en los términos siguientes:

"Artículo 14. Deducción por inversión en vivienda habitual.

1. Sin perjuicio de la aplicación en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece una deducción por las cantidades satisfechas en el período impositivo, por la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, en los mismos términos y siempre que concurren los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. El porcentaje de deducción aplicable será el que corresponda de los siguientes:

- Si la renta es inferior a 12.000 euros: el 1,75 por 100.

- Si la renta es igual o superior a 12.000 euros e inferior a 24.107,20 euros: el 1,55 por 100.

2. La presente deducción no será de aplicación a las cantidades destinadas a la rehabilitación, reforma o adecuación por razón de discapacidad, de la vivienda habitual".

Dos. Con efectos desde el 15 de septiembre de 2011 y vigencia hasta el 31 de diciembre de 2012, se añade un nuevo artículo 14-bis, con la siguiente redacción:

"Artículo 14-bis. Deducción por obras de rehabilitación o reforma de viviendas.

1. Los contribuyentes podrán practicar la deducción del 10 por ciento, y con el límite del 10 por ciento de la cuota íntegra autonómica, de las cantidades destinadas a las obras de rehabilitación o reforma de viviendas.

2. Las obras de rehabilitación o reforma se han de realizar en viviendas ubicadas en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias y que sean propiedad del contribuyente.

No darán derecho a practicar esta deducción las obras realizadas en viviendas afectas a una actividad económica, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y otros elementos análogos.

3. A los efectos de la presente deducción se entenderá por obra de rehabilitación la que cumpla los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 10.1.22) de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, así como las obras análogas a las de rehabilitación en los mismos términos del citado artículo.

Asimismo, se entenderá por obra de reforma la que el citado artículo 10.1.22) de la Ley 20/1991, de 7 de junio, de modificación de los aspectos fiscales del Régimen Económico Fiscal de Canarias, considera como obras conexas a las de rehabilitación.

4. La base de la deducción estará constituida por las cantidades satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen las obras. En ningún caso darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero de curso legal.

La base máxima anual de esta deducción será de 5.000 euros por sujeto pasivo. Las cantidades efectivamente satisfechas en un ejercicio que no puedan deducirse por exceder de la base máxima anual podrán deducirse en los tres ejercicios siguientes.

El importe total de las bases correspondientes a esta deducción no podrá exceder de 15.000 euros para el conjunto de los períodos impositivos del sujeto pasivo.

5. No generarán derecho a la presente deducción las cantidades destinadas a mobiliario o a electrodomésticos.

6. Cuando se trate de obras que tengan por finalidad la adecuación que deban efectuarse en la vivienda habitual del contribuyente por razón de la discapacidad del propio contribuyente, de su cónyuge, o de un pariente, en línea directa o colateral, consanguínea o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, que conviva con él, el porcentaje de deducción aplicable será el 12 por ciento sobre las cantidades efectivamente satisfechas. La base máxima anual de la deducción en este caso será de 7.000 euros, y el importe total de las bases para el conjunto de los períodos impositivos del sujeto pasivo será de 21.000 euros.

7. La presente deducción es incompatible con la deducción por cantidades destinadas a restauración, rehabilitación o reparación y con la deducción por inversión en vivienda habitual regu-

(1) El Decreto Legislativo 1/2009 figura como DL1/2009.

ladas en los artículos 6 y 14, respectivamente, del presente Texto Refundido, no pudiendo aplicarse sobre las mismas cantidades ambas deducciones.

8. No darán derecho a la deducción a que se refiere el presente artículo las obras ejecutadas antes del 15 de septiembre de 2011, aun cuando los pagos correspondientes se hayan efectuado efectivamente con posterioridad a esa fecha".

Tres. Se crea un nuevo artículo, 14-ter, con la redacción siguiente:

"Artículo 14-ter. Deducción por obras de adecuación de la vivienda habitual.

Sin perjuicio de la aplicación del tramo autónomico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece una deducción de las cantidades satisfechas en el período impositivo, por las obras o instalaciones de adecuación de la vivienda habitual por razón de discapacidad a que se refiere la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en los mismos términos y siempre que concurren los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. El porcentaje de deducción aplicable será el 0,75 por 100."

Cuatro. Se crea un nuevo artículo, 18-bis, con la redacción siguiente:

"Artículo 18-bis. Escala autonómica.

La escala autonómica aplicable a la base liquidable general, a que se refiere el artículo 74 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en redacción dada por la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, será la siguiente con efectos desde el 1 de enero de 2011:

Base Liquidable Hasta euros	Cuota íntegra Euros	Resto base Liquidable Hasta euros	Tipo aplicable Porcentaje
0	0	17.707,20	12
17.707,20	2.124,86	15.300,00	14
33.007,20	4.266,86	20.400,00	18,5
53.407,20	8.040,86	En adelante	21,5

Cinco. Se modifica el artículo 29, que queda redactado en los términos siguientes:

"Artículo 29.- Base liquidable en el Impuesto sobre el Patrimonio.

1. En el supuesto de obligación personal, la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio se reducirá, en concepto de mínimo exento, en 700.000 euros.

2. El mínimo exento señalado en el apartado anterior será aplicable en el caso de sujetos pasivos no residentes que tributen por obligación personal de contribuir y a los sujetos pasivos sometidos a obligación real de contribuir."

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Única.** Derogación normativa.

Quedan derogadas todas las normas de igual o inferior rango en lo que contradigan o se opongan a lo dispuesto en la presente ley.

#### DISPOSICIONES FINALES

**Primera.** Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

**Segunda.** Facultades de desarrollo.

Se faculta al Gobierno y al titular de la consejería competente en materia de Hacienda para dictar cuantas disposiciones sean necesarias para el desarrollo y ejecución de la presente ley.