



He ampliado la hipoteca

El año pasado usted acometió una serie de reformas en su vivienda y amplió el préstamo hipotecario solicitado para adquirirla...

Deducción por vivienda. Usted adquirió su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2013, por lo que cada año tiene derecho a una deducción en su IRPF del 15% de las cuotas satisfechas por el préstamo hipotecario solicitado para su compra. **¡Atención!** Pues bien: si ahora ha solicitado una ampliación de dicha hipoteca, sólo podrá aplicar la deducción sobre la parte de las cuotas que corresponda a la compra. La parte que corresponda a otras inversiones no disfrutará del incentivo.

Ejemplo. Si amplió su hipoteca en 2015, en su declaración de IRPF aplique dicha regla proporcional respecto a las cuotas que satisfizo tras la ampliación, y deduzca totalmente las cuotas satisfechas con anterioridad. **Apunte.** Por ejemplo: hasta el mes de abril de 2015 usted satisfacía una cuota por la hipoteca de 568 euros al mes, y el principal pendiente de pago ascendía a 70.000 euros. Si solicitó una ampliación de 25.000 euros y a partir de mayo la cuota mensual pasó a ser de 771 euros, la deducción aplicable será la siguiente:

Concepto	Enero-Abril	Mayo-Diciembre
Cuotas satisfechas	2.272 (568 x 4)	6.168 (771 x 8)
Parte deducible	100%	73,68% (1) (2)
Cuotas deducibles	2.272	4.546
Deducción IRPF (15%)		1.022

1. *Parte deducible: $70.000 / (70.000 + 25.000)$. A partir de 2016, todas las cuotas que satisfaga serán deducibles en este mismo porcentaje.*

2. *No haga la proporción sobre la diferencia de cuotas; si varía el plazo de amortización, el porcentaje resultante no será el correcto. El cálculo también quedaría distorsionado si en el futuro hubiese un cambio de tipo de interés.*

Motivo de la ampliación. En estos casos, el motivo de la ampliación (comprar muebles, adquirir un vehículo...) no importa. Incluso si la ampliación se solicitó para rehabilitar la vivienda o ampliar su superficie, la parte del préstamo destinada a efectuar dichas obras no es deducible, al haberse llevado a cabo después de 2012 (cuando la deducción por adquisición y rehabilitación de vivienda ya no es aplicable).

Sólo podrá aplicar la deducción por vivienda sobre la parte de las cuotas hipotecarias que corresponda a la compra.