

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFJ054243

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 8 de mayo de 2014

Vocalía 12.^a

R.G. 990/2012

SUMARIO:

IRPF. Deducciones. Inversión en vivienda habitual. Posibilidad de que el nudo propietario sea beneficiario de la deducción. Recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio. La cuestión a resolver consiste en determinar si el nudo propietario puede erigirse en beneficiario de la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en la normativa reguladora del IRPF. Pues bien, no procede la deducción por inversión en adquisición en vivienda habitual del nudo propietario cuando dicha adquisición lo haya sido en virtud de un negocio jurídico intervivos, toda vez que la adquisición no lleva aparejada el derecho de goce de la misma, al concurrir con el derecho real de usufructo; sin embargo, sí se reconoce el derecho de aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual tratándose de supuestos en los que la vivienda habitual se adquirió originariamente en plena propiedad por los cónyuges en pro indiviso o para la sociedad conyugal, y, constituyendo aquella la vivienda habitual de ambos y de sus hijos menores, sobreviene la desmembración del dominio, no voluntariamente, sino mortis causa por el fallecimiento de uno de los cónyuges, y la vivienda siga constituyendo la residencia habitual de la unidad familiar. **(Criterio 1 de 1)**

PRECEPTOS:

RDLeg. 3/2004 (TR Ley IRPF), art. 69.

RD 1775/2004 (Rgto IRPF), art. 53.

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 69.

RD 439/2007 (Rgto IRPF), art. 54.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, en la fecha arriba señalada (08/05/2014), en el recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio interpuesto por el **DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**, con domicilio a efectos de notificaciones sito en C/ Infanta Mercedes nº 37, 28020-Madrid, contra resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León, por la que se resuelve, estimándola, la reclamación económico-administrativa nº 47/317/09 deducida frente a liquidación por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ejercicio 2004.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

De los antecedentes obrantes en el expediente resultan acreditados los siguientes hechos:

1. Por parte de los órganos de gestión tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria se dictó liquidación provisional por el concepto Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, ejercicio 2004. En el procedimiento de gestión quedó constatado que el obligado tributario había practicado una deducción por inversión en vivienda habitual ostentando únicamente la nuda propiedad de la misma. La liquidación provisional determinó que no se había producido la adquisición del pleno dominio, y siguiendo la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central nº 318/1998, en unificación de criterio, que en uno de sus párrafos considera *“que debe declararse que la deducción por adquisición de vivienda habitual requiere la adquisición de la plena propiedad de la misma”*, regularizó la situación del obligado tributario no admitiendo la deducción practicada.

2. El obligado tributario dedujo frente a dicha liquidación, reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Castilla y León (en adelante, TEAR).

3. El TEAR estimó la reclamación, anulando el acuerdo impugnado con la siguiente argumentación:

"3.1) Siendo dos los requisitos exigidos por la norma para poder acceder al beneficio fiscal (que se satisfagan cantidades para la adquisición de una vivienda y que dicha vivienda constituya o vaya a constituir la vivienda habitual), la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas no establece, para poder acogerse a la deducción por inversión en una vivienda habitual, el requisito de que la titularidad de dicha vivienda sea plena, sino únicamente la adquisición de la vivienda, debiéndose entender que este requisito concurre en quien tiene el poder de disposición sobre el inmueble, y esta circunstancia se da tanto en el propietario pleno como en el nudo propietario. La existencia de un derecho de usufructo no impide que puedan cumplirse los requisitos que la Ley exige para acogerse a la deducción por inversión en vivienda habitual. La consulta vinculante evacuada por la Dirección General de Tributos número V1461-10, admite la posibilidad de acogerse a la deducción cuando la vivienda se encuentre gravada con un derecho de habitación.

3.2) De acuerdo con el artículo 54 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, el concepto de vivienda habitual es un concepto fáctico; si bien es cierto que la nuda propiedad no otorga por sí sola el derecho de uso y disfrute de la vivienda, ya que este derecho pertenece al usufructuario, no es menos cierto que el hecho de que tal vivienda sea o no el núcleo donde se ha desarrollado la vida del obligado tributario es un hecho susceptible de ser acreditado, no habiéndose cuestionado en el caso concreto por la oficina gestora que el inmueble adquirido constituya la vivienda habitual del adquirente".

El TEAR concluye que, en una interpretación literal, sistemática, lógica y teleológica de la norma, los requisitos para poder disfrutar de la deducción por inversión en vivienda habitual son:

a) que se adquiera un inmueble, lo cual no supone necesariamente la plena propiedad, sino que cabe la nuda propiedad y b) que dicho inmueble constituya o vaya a constituir la vivienda habitual.

Segundo:

Frente a esta resolución formula el presente recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio el Director del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria, al estimarla gravemente dañosa y errónea.

Las razones, a juicio del recurrente, por las que procedería la estimación del presente recurso, serían las que a continuación se exponen:

De la conjunción del artículo 69.1.1º, letra a) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo (en adelante TRLIRPF), que regula la deducción por inversión en vivienda habitual, y del artículo 53 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 1775/2004 (en adelante RIRPF), que regula el concepto de vivienda habitual (aplicables ambos en el ejercicio 2004), se desprende que los requisitos para el disfrute de la deducción, siguiendo la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central 00/318/1998, dictada en unificación de criterio, son *"...en primer lugar, que el sujeto pasivo haya satisfecho durante el ejercicio cantidades por la adquisición de la vivienda, lo que presupone que dicha adquisición se haya efectuado a título oneroso, y, en consecuencia, la existencia de título de propiedad sobre la misma; y, en segundo lugar, que la vivienda en cuestión constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, requisitos, en suma, de cuya concurrencia simultánea y cumplimiento se hace depender la efectividad y disfrute de la deducción."*

Considera el Director recurrente que la resolución del TEAR se preocupa por destacar la necesaria concurrencia de estos requisitos, y no es este hecho el que motiva la interposición del presente recurso, sino la concreta interpretación que el TEAR hace del primero de los requisitos, la adquisición a título oneroso de la vivienda, y, en último término, la visión que tiene el TEAR de la relación que debe existir entre los dos requisitos.

El artículo 12.2 de la Ley 58/2003, General Tributaria, dispone que *"En tanto no se definan por la normativa tributaria, los términos empleados en sus normas se entenderán conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda."*

Partiendo de este precepto, destaca el Director que el artículo 69.1.1º, letra a) TRLIRPF no contiene una definición específica de adquisición para el ámbito tributario, sino que se limita a referirse genéricamente a la adquisición de la vivienda. A falta de concreción puede entenderse, conforme al sentido usual de la expresión, que se refiere a la adquisición de la propiedad, como confirma la resolución número 318/1998 del Tribunal Económico Administrativo Central antes citada.

Fijado el derecho que debe ser objeto de adquisición, queda por señalar el contenido del mismo, de lo que se ocupa el artículo 348 del Código Civil, que dispone que *"La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes"*.

Por tanto, y de acuerdo con los preceptos citados, no resulta posible que en el nudo propietario concorra el primero de los requisitos necesarios para disfrutar de la deducción del artículo 69.1 TRLIRPF, ya que no es titular

de un derecho de propiedad tal y como es definido por el artículo 348 del Código Civil, puesto que si bien el nudo propietario conserva el derecho a disponer del inmueble, no es el titular del derecho a gozar del mismo mientras se encuentre vigente el usufructo.

En este sentido, se destaca que este criterio es el seguido de forma reiterada por la Dirección General de Tributos en diversas consultas y es unificado por el TEAC en la ya mencionada resolución 00/318/1998.

En el ámbito de la jurisdicción contencioso-administrativa se observa que éste es también el criterio seguido por algunos Tribunales Superiores de Justicia. En concreto, se cita la sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco número 792/04, de 29 de octubre de 2004 (recurso 2016/2003), la del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias número 1024/05, de 21 de junio de 2005 (recurso 2146/2001) o la del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana número 1189/09, de 22 de septiembre de 2009 (recurso 100/2007).

El fin perseguido con la deducción no es otro que otorgar un beneficio fiscal a aquellas personas que detraen parte de las rentas generadas en el período impositivo para su destino a la adquisición jurídica de un inmueble que les satisfaga la necesidad básica de vivienda. Partiendo de esta finalidad, es obvio, por tanto, que sólo puede operar como presupuesto habilitante de esta deducción una adquisición del título de propiedad sobre el inmueble que lleve aparejada el derecho de goce del mismo, ya que en otro caso la utilización del inmueble como vivienda encontraría su causa en un título jurídico distinto, y esta situación no está prevista en el TRLIRPF como beneficiaria de la deducción.

Dicho en otros términos, en este caso lo determinante no es que objetivamente se produzcan la titularidad del poder de disposición y una residencia efectiva en la vivienda (circunstancia esta última que, como afirma el TEAR, es una cuestión fáctica no discutida por la oficina liquidadora), sino que exista una relación causa-efecto entre esos dos hechos, y esto no se da en este caso, pues la mera titularidad del poder de disposición no posibilita el uso de la vivienda por parte de quien la ostenta, sino que es la autorización del usufructuario (que es quien ostenta el derecho de goce sobre la propiedad) la que jurídicamente hace posible que el nudo propietario resida en la vivienda, presumiblemente a título de precarista. Ésta es también la opinión de diversos Tribunales Superiores de Justicia. En concreto, podemos citar la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón número 281/05, de 11 de abril de 2005 (recurso 538/2003), la del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias número 1308/08, de 30 de octubre de 2008 (recurso 1158/2006) o la del Tribunal Superior de Justicia de Madrid número 2097/09, de 9 de diciembre de 2009 (recurso 84/2008).

Paradójicamente, un argumento en favor de esta tesis es precisamente la Sentencia del Tribunal Supremo citada por el TEAR en el fundamento de derecho quinto de la resolución ahora recurrida (Sentencia de 24 de mayo de 1985, Sala de lo Civil), dado que en dicha sentencia se destaca la absoluta independencia del derecho del usufructuario respecto del derecho del nudo propietario, lo que entraña, en último término, una total imposibilidad de uso del inmueble por parte del nudo propietario sin la autorización del usufructuario.

Como conclusión manifiesta que considera la resolución del TEAR errónea, a la vez que gravemente dañosa para el interés general, ya que, si bien se refiere a un acto dictado en aplicación de una norma hoy derogada, el criterio seguido en la misma podría ser acogido para la interpretación de la actual regulación de la figura, extendiendo la aplicación de un beneficio fiscal que, por su propia naturaleza, debe ser interpretado de manera estricta, a supuestos para los que legalmente no está previsto. Por ello el pronunciamiento que se pretende del TEAC encaja en la finalidad del recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio, toda vez que se pretende que se fije un criterio uniforme en la aplicación de la norma.

Finaliza solicitando de este Tribunal Central que unifique criterio en el siguiente sentido: declarar que para la práctica de la deducción por inversión en vivienda habitual es necesario el pleno dominio de la misma, sin que tenga derecho a la deducción el nudo propietario, aunque resida de manera efectiva en la vivienda.

Tercero:

Puesto de manifiesto el expediente a quien en su día fue interesado en la resolución recurrida, y cuya situación jurídica particular en ningún caso se va a ver afectada por el presente recurso extraordinario para la unificación de criterio de conformidad con el artículo 242 de la Ley General Tributaria, no presenta alegaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero:

Concurren los requisitos de competencia, legitimación y plazo para la admisión a trámite del presente recurso, según lo dispuesto en el artículo 242 de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, Ley General Tributaria.

Segundo:

La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en determinar si el nudo propietario puede erigirse en beneficiario de la deducción por inversión en vivienda habitual prevista en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Debe destacarse que en efecto y como bien señala el propio Director recurrente, el criterio que en la presente Resolución va a fijar este Tribunal Central al resolver, estimando o desestimando, el presente recurso en unificación de criterio, criterio que tiene carácter vinculante para toda la Administración tributaria, no sólo afectará al concreto artículo al que se refiere el caso concreto planteado, sino también a normas precedentes o posteriores pues tanto la regulación de la deducción por inversión en vivienda habitual, como la interpretación que de la misma se ha hecho por la Dirección General de Tributos, ha sido siempre idéntica.

Tercero:

El artículo 69,1º del Real Decreto-Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, precepto que resultaba de aplicación en el ejercicio 2004, establecía:

“1. Deducción por inversión en vivienda habitual.

1º Los contribuyentes podrán aplicar una deducción por inversión en su vivienda habitual con arreglo a los siguientes requisitos y circunstancias:

a) Con carácter general, podrán deducirse el 10,05 por ciento de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente”.

Por su parte, el artículo 69 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas regulaba en su redacción original la deducción por inversión en vivienda habitual en los siguientes términos *“1.º Los contribuyentes podrán deducirse el 10,05 por ciento de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.*

La base máxima de esta deducción será de 9.015 euros anuales y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

También podrán aplicar esta deducción por las cantidades que se depositen en entidades de crédito, en cuentas que cumplan los requisitos de formalización y disposición que se establezcan reglamentariamente, y siempre que se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, con el límite, conjuntamente con el previsto en el párrafo anterior, de 9.015 euros anuales.

En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente podrá seguir practicando esta deducción, en los términos que reglamentariamente se establezcan, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden”.

El Reglamento del Impuesto aprobado mediante Real Decreto 1775/2004 en su artículo 53.1, y en términos similares el artículo 54.1 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, disponía que *“Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.*

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas”.

Los preceptos mencionados no permiten extraer una interpretación clara sobre si cuando aluden a la adquisición de la vivienda, se refieren al pleno dominio o cabe admitirse que comprendan también la nuda propiedad; y así, existen, como alega el recurrente, diversas resoluciones judiciales que coinciden con la tesis del Director del Departamento de Gestión Tributaria.

A continuación vamos a exponer algunas de las más relevantes, cuyos criterios comparte este Tribunal Central, si bien se quiere hacer notar que todas ellas tienen dos características comunes: de un lado, contemplan supuestos de adquisición del derecho de nuda propiedad por actos o negocios jurídicos intervivos; por otro, ponen el acento en la idea de que la nuda propiedad, al no otorgar el derecho de uso y disfrute, no garantiza que el nudo propietario pueda estar habitando el inmueble con el carácter de vivienda habitual exigido por la normativa, de hecho, como veremos seguidamente, en la mayoría de los casos analizados por las resoluciones judiciales que a continuación se exponen no existía convivencia entre el nudo propietario y el usufructuario.

- **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco número 792/04, de 29 de octubre de 2004 (recurso 2016/2003)**, en cuyo Fundamento de Derecho 3º señala:

“TERCERO... una interpretación sistemática de los arts. 77 y 30.2.b) de la NF 10/1998 obliga a conjugar ambos elementos, inversión en vivienda en la modalidad de adquisición (apartado 2.a)) y el carácter habitual de la misma que confiere la residencia en la misma durante tres años.

(...) En dicho caso, que es el caso de autos, el adquirente no adquiere la vivienda sino la nuda propiedad de la misma, que por sí misma no garantiza el cumplimiento del segundo de los requisitos exigidos por la norma, esto es, no garantiza que la vivienda pueda ser habitada con el carácter habitual que la norma exige a no ser por mera tolerancia del usufructuario.

-**Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias número 1024/05, de 21 de junio de 2005 (recurso 2146/2001)**, que en su Fundamento de Derecho 2º señala:

SEGUNDO.- Trae causa el presente recurso de la liquidación provisional practicada por la agencia tributaria en la que no admitió la deducción por adquisición de vivienda al no tener el contribuyente la condición de propietario de la vivienda ostentando sólo la nuda propiedad.

(...)

El artículo 78 4.b permite deducir como inversión "el 15 % de las cantidades satisfechas en el ejercicio de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del sujeto pasivo." Esta misma norma expresa a continuación que se entiende por residencia habitual.

Al regular ambas deducciones, esto es tanto los gastos como las deducciones de la cuota del impuesto, la ley las condiciona a la adquisición de vivienda habitual y dicha adquisición ha de entenderse en un sentido pleno, esto es, que lo adquirido sea la propiedad de la vivienda, sin que ésta se divida entre la nuda propiedad y el usufructo, pues de hecho la propia normativa viene a condicionar la deducción a que se destine a residencia habitual no siendo razonable el entender que la normativa contemplase también los supuestos en que se ostente sólo la nuda propiedad pues en tal caso no se encontraría dentro del poder de disposición de la parte el poder hacer efectivo dicho destino de la vivienda a residencia habitual."

- **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Aragón número 281/05, de 11 de abril de 2005 (recurso 538/2003)**, en cuyo Fundamento de Derecho 5º resuelve:

“QUINTO.-Entrando en el análisis de la procedencia o no de las deducciones que se aplicó la recurrente por adquisición de vivienda, el artículo 78. 4. b) de la Ley 18/91, de 6 de junio, reguladora del IRPF , a la sazón aplicable, (...) el artículo 33 del Reglamento del Impuesto , aprobado por Real Decreto 1841/1991 , en su apartado 2, (...) el artículo 34 del mismo Reglamento , en concordancia con el párrafo tercero de la letra b) del apartado 4 del citado artículo 78 de la Ley ,(...)

Aplicando dicha normativa al caso enjuiciado, resultan improcedentes las deducciones que por adquisición de vivienda habitual se aplicó la demandante, siendo, por tanto, conformes a Derecho tanto la liquidación provisional por el IRPF que practicó la correspondiente Oficina Gestora como la resolución del TEAR que la confirma, porque sobre la vivienda en cuestión..., lo que la demandante adquiere, en virtud de la Escritura Pública de compraventa otorgada ... es, exclusivamente, la nuda propiedad de una cuarta parte indivisa de la misma, en tanto que el usufructo lo adquiere la madre de la misma, no reuniendo la recurrente en su persona en ningún momento el pleno dominio de esa cuarta parte, con independencia de que el uso, que no el usufructo, de la vivienda le sea permitido. Pero ese derecho de uso, que determina que la vivienda constituya su domicilio habitual y fiscal, cosa que no le discute la Administración, no nace del título en el que se documenta el negocio jurídico de la compraventa concertada por ella junto con su madre y sus otros tres hermanos, sino por un acto, ajeno a él, que bien puede calificarse, como hace el TEAR, de cesión a precario por la usufructuaria, condición de precarista que no se desvirtúa, en contra de lo que argumenta la demandante, por la existencia de la compraventa, porque en virtud de ésta, ella sólo detenta la nuda propiedad de una cuarta parte de la vivienda."

- **Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid número 2097/09, de 9 de diciembre de 2009 (recurso 84/2008)**, en cuyo Fundamentos de Derecho 3º y 4º señala:

"TERCERO. Constituye el objeto del presente litigio determinar si, para la aplicación de la deducción por inversión en la adquisición de vivienda habitual, recogido en el artículo 69.1 del RDL 3/2004, se requiere que el adquirente los sea del pleno dominio o cabría, incluso cuando se trate del nudo propietario, cumpliéndose el resto de los requisitos legales.

(...)

CUARTO. Establece el artículo 69.1 del RDL 3/2004 (...). La deducción para la adquisición de vivienda se fundamenta en la política fiscal que, por un lado estimula la adquisición de inmuebles y por otro favorece y facilita el principio económico y social del artículo 45 de la CE del acceso a una vivienda digna y adecuada.

Resulta determinante para que puede disfrutarse de la deducción dos circunstancias: la adquisición de la vivienda, y que esta constituya la residencia habitual del sujeto pasivo. La segunda condición tiene que estar determinada por el negocio jurídico de adquisición del dominio, y directamente del mismo.

En el caso planteado no se dan estas circunstancias. La recurrente adquiere solo la nuda propiedad del inmueble, es decir es titular de un derecho desprovisto de las facultades de uso y disfrute que has sido cedidas en usufructo a uno terceros, quienes de conformidad con el artículo 471 del CC, desde es momento, tienen derecho a la percepción de la totalidad de sus frutos. Luego la posterior utilización y uso de inmueble, no deriva del acto adquisitivo, sino del ejercicio y explotación que hacen los usufructuarios de su derecho real.

La actora no ocupaba la vivienda habitual, como consecuencia de la adquisición del inmueble, sino por la cesión que de su uso le concedieron los usufructuarios (sus progenitores). Por lo tanto su ocupación no lo era en condición de adquirente o dueño; su posición era asimilable a la de un arrendatario o precarista, generándose desde el punto de vista fiscal a favor de los usufructuarios unos rendimientos del capital. Por lo tanto, pese a la asimilación pretendida por la actora, adquisición y ocupación efectiva de la vivienda, no derivan del mismo acto adquisitivo y determinante del presupuesto de la deducción del artículo 69 del RDL.

No puede ser otro el espíritu de la deducción que pretende amparar a quien adquiere y utiliza plenamente, no a quien adquiere y cede el uso y disfrute de lo adquirido a un tercero; independientemente de que este a su vez se lo vuelva a recibir en concepto de arrendamiento o por cualquier acto o negocio jurídico que le permita utilizarlo, ocuparlo y habitarlo."

En términos similares, el mismo Tribunal Superior de Justicia de Madrid en sentencia posterior de 29 de junio de 2011 (Rec. n.º 229/2009) señala que la deducción por adquisición de vivienda habitual pretende amparar a quien adquiere y utiliza plenamente, no a quien adquiere y cede el uso y disfrute de lo adquirido a un tercero, y el sujeto pasivo no ocupaba la vivienda habitual como consecuencia de la adquisición del inmueble, sino por la cesión que de su uso le concedieron los usufructuarios, por lo que no procede la deducción practicada.

Y en sentencia de 24 de octubre de 2013 (Rec. n.º 490/2011) afirma que el nudo propietario no ostenta la titularidad plena de las viviendas, pues se simultanea o coexiste con el derecho real de usufructo, en este caso vitalicio, que ostenta la madre del contribuyente y que limita el dominio o la propiedad plena, por lo que el recurso no puede tener acogida. La renuncia de la madre al usufructo y el reconocimiento de que la propiedad del dinero invertido pertenece en exclusiva a su hija, se ha formalizado en un documento privado cuya eficacia se encuentra limitada por el Código Civil y no puede prevalecer sobre la escritura pública con efectos erga omnes en la que consta que la recurrente tiene exclusivamente la nuda propiedad de ambas viviendas.

En términos acordes con todo lo hasta ahora expuesto, ya se había pronunciado este Tribunal Central, también en recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio Resolución 00/318/1998 de fecha 27 de marzo de 1998, en la que se señala:

"TERCERO.- Expuesto lo que antecede, cabe señalar la existencia (...) de dos requisitos necesarios para el disfrute de la deducción, en primer lugar, que el sujeto pasivo haya satisfecho durante el ejercicio cantidades por la adquisición de la vivienda, lo que presupone que dicha adquisición se haya efectuado a título oneroso, y, en consecuencia, la existencia de título de propiedad sobre la misma; y, en segundo lugar, que la vivienda en cuestión constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, requisitos, en suma, de cuya concurrencia simultánea y cumplimiento se hace depender la efectividad y disfrute de la deducción.

CUARTO.- Aplicado lo expuesto al caso examinado, del expediente se desprende la existencia de escritura de compraventa de la vivienda a favor de la sociedad conyugal, teniendo la condición de usufructo vitalicio de la misma, la madre de la esposa del interesado, por lo que, en aras a lo expuesto y al no ostentar el mismo la plena propiedad de la vivienda y, por tanto, no darse cumplimiento a los requisitos anteriormente expuestos y necesarios para la práctica de la deducción debe declararse que la deducción por adquisición de

vivienda habitual requiere la adquisición de la plena propiedad de la misma, bien entendido que no basta solamente con la adquisición a título oneroso también con el disfrute de la misma constituido por el hecho de que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, Por todo lo cual, y respetando la situación jurídica particular derivada de la resolución recurrida debe estimarse el recurso interpuesto y revocar la resolución recurrida.

Cuarto:

No obstante, y en sentido opuesto a las sentencias recogidas en el fundamento de derecho anterior, pueden invocarse también numerosas resoluciones judiciales. Entre otras, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en las sentencias nº 432/2008 y 433/2008, ambas de fecha 24 de abril de 2008, y nº 1055/2008 de fecha 29 de octubre de 2008, que señalan:

“Si bien tanto el art. 78 cuatro b) de la Ley 18/1991 como el art. 55.1 1º a) de la Ley 40/1998 disciplinan de forma conjunta la adquisición y la rehabilitación de la vivienda habitual a los efectos de obtener la deducción, no obstante ninguno de los preceptos exige de forma explícita la titularidad de pleno dominio (...) Por el contrario el Código Civil configura al nudo propietario como efectivo titular de la propiedad, considerando que, conforme al art. 467 no se configura el usufructo como una desmembración del dominio, sino como un derecho real e incluso como una mera sustracción de facultades, y por el contrario diversos artículos tienen al nudo propietario como titular dominical: así el 501 y el 505 a efectos de contribuciones sobre el capital, 486, a efectos de la acción reivindicatoria y art. 489.

El art. 480 permite al usufructuario enajenar su derecho, pero resolviéndose la transmisión al término del usufructo.

Y por último, conforme a los art. 521 y 522 al fallecimiento de las personas a cuyo favor se ha constituido un usufructo vitalicio, como en este caso, la cosa usufructuada se ha de devolver al propietario, como tal se denomina, es decir, se produce la consolidación.

Lo que es congruente con la finalidad de la norma, es decir dinamizar la economía a favor de la gradual adquisición de la propiedad de la vivienda habitual, lo que concurre en este caso en cuanto que el recurrente no sólo es titular de la nuda propiedad que determinará en su día la plena titularidad dominical sino además habita de forma habitual en la vivienda”.

Por su parte, el TSJ Canarias de fecha 11 de diciembre de 2003 (1056/2003, R 431/2001) que establece:

“SEGUNDO.- Atendiendo al contenido del art. 78-Cuatro b) de la Ley 8/1991, de 6 de junio, del IRPF, para poder deducir de la cuota líquida de dicho impuesto la inversión representada por el 15 por 100 de las cantidades satisfechas en el correspondiente ejercicio por la adquisición de una vivienda, son necesarios los requisitos siguientes: a) que se adquiera una vivienda, esto es, una edificación susceptible, en condiciones normales, de ser habitada por personas con carácter permanente o temporal; b) que la adquisición se verifique por el sujeto pasivo del impuesto o contribuyente; y c) que la vivienda adquirida constituya o vaya a ser destinada a residencia habitual, entendiéndose por ésta, según el párrafo tercero del apartado b del nº Cuatro del citado art. 78, aquélla en la que el sujeto pasivo resida durante un plazo continuado de tres años, por lo que proyectados estos requisitos sobre las personas de los contribuyentes que acogiéndose al sistema de tributación conjunta y bajo el régimen matrimonial de separación de bienes, practicaron las declaraciones -liquidaciones del IRPF de los ejercicios 1994, 1995 y 1996, estando aquéllos casados y conviviendo en la vivienda por ellos adquirida como lugar de su residencia habitual, no cabe duda que se dieron todos los requisitos del repetido art. 78. Cuatro b) a efectos de operatividad de la deducción antedicha y nada obsta para vedarla el hecho de que el recurrente adquiriera el referido inmueble en usufructo vitalicio y su mujer en nuda propiedad, pues cuando la Administración tomó en cuenta estas circunstancias para denegar la deducción, olvidó que en el sistema de tributación conjunta por parte de ambos cónyuges, los dos son sujetos pasivos a efectos fiscales y si el matrimonio está regido por la separación de bienes, cualquier adquisición que haga uno de los consortes constante dicho matrimonio y régimen pertenece al dominio privativo de aquél, (art. 1437 del Código Civil), ingresando en su patrimonio personal y propio y admitiendo deducciones fiscales por la inversión que tal negocio jurídico haya podido suponer, caso este que es precisamente el de la esposa del recurrente, en cuanto al haber adquirido la nuda propiedad de la vivienda durante el matrimonio, implicó ello el ingreso en su patrimonio propio de un derecho que le hacía dueño de aquélla, con todas las facultades inherentes a dicha cualidad, si bien con la obligación de respetar el derecho real de usufructo vitalicio constituido sobre la vivienda de su pertenencia en favor del marido, detentando, pues, una serie de facultades, tales como las de poder enajenar el bien integrante de la nuda propiedad, aunque con los límites que marca el art. 489 del Código Civil, realizar los actos tendentes a la conservación de la cosa usufructuada y, por ende, las reparaciones señaladas en los arts. 500 a 502 del citado Código, efectuar las obras y mejoras de que sea susceptible la finca dada en usufructo bajo las condiciones del art. 503 del Código sustantivo, disponer de su derecho de nuda propiedad, hipotecándolo (art. 107.2 de la Ley Hipotecaria), etc, que reflejan claramente que lo adquirido por el nudo propietario es un derecho dominical, con la única salvedad de no poderlo

consolidar mientras el bien se halle sujeto al derecho de goce o disfrute ostentado por otra persona en concepto de usufructo, siendo así que de la misma forma que la mujer del actor podía deducir en concepto de inversión, al amparo del art. 78 cuatro b) de la Ley 8/1991, de 6 de junio, de IRPF, la vivienda adquirida en nuda propiedad si hubiera presentado de forma individual la declaración liquidación del referido impuesto -situación diferente a la del marido por tener éste sólo el derecho de goce y disfrute de la vivienda en virtud del usufructo-, igual razón había para que tal adquisición pudiera integrarla como bien propio dentro de un régimen de tributación conjunta con su marido, teniendo, por tanto, operatividad las deducciones que han sido denegadas por la Administración Tributaria.”

El mismo TSJ de Cataluña en sentencia posterior de 1 de diciembre de 2010 (Rec. nº 415/2007) matiza en su Fundamento de Derecho 6º:

“Entendemos que es distinto el caso en que la vivienda se adquiere en plena propiedad por los cónyuges en partes y pro indiviso o para la sociedad conyugal y, constituyendo aquella el domicilio de los mismos y de sus hijos menores, sobreviene la desmembración del dominio por el fallecimiento intestado de uno de ellos.

Como recuerda la STS de 30 de mayo de 1998, la noción jurídico-económica de inversión en vivienda enlaza con el derecho constitucionalmente reconocido a disfrutar de una vivienda digna a que se refiere el artículo 47 CE, lo que impide que “puedan profesarse interpretaciones que sin una clara y manifiesta habilitación legal, restrinjan hasta desdibujarlo, un beneficio fiscal que coadyuva de modo directo al cumplimiento de la mencionada finalidad”. Esa ligazón la reconoce el propio legislador cuando en la Exposición de Motivos de la Ley 40/1998 señala que “respecto a las deducciones de la cuota, se mantienen e incluso se mejoran aquellas que, o bien responden a un mandato constitucional, como es el caso de la adquisición de vivienda habitual, o bien...”. Y en la misma Exposición de motivos se indica que “La estructura general del impuesto se diseña a partir del Título I, con el análisis del hecho imponible y de las rentas exentas, considerando como contribuyente a la persona física, tal y como exige la doctrina del Tribunal Constitucional. Sin embargo, la ley tiene muy en cuenta que el contribuyente forma parte de una familia cuya protección merece un tratamiento fiscal favorable para lo que, además de la configuración del mínimo familiar antes referido, se articulan otras medidas tendentes a este fin (declaración conjunta, exención de pensiones por alimentos, deducción por inversión en la vivienda habitual, tributación favorable de las pensiones en favor de los hijos)”, por lo que es claro que el legislador tenía en cuenta lo dispuesto en el artículo 39 de la Constitución Española, que declara que los poderes públicos aseguran la protección social, económica y jurídica de la familia y aseguran, asimismo, la protección integral de los hijos, añadiendo que los padres deben prestar asistencia de todo orden a los hijos habidos dentro o fuera del matrimonio, durante su minoría de edad y en los demás casos en que legalmente proceda. En consonancia con tal mandato constitucional, el artículo 143 de la Ley de la Generalitat de Catalunya núm. 9/1998, de 15 de julio, del Código de Familia, prescribe que el padre y la madre, en virtud de la potestad, deben cuidar de los hijos y tienen en relación a ellos, entre otros, los deberes de convivencia, si bien de forma suficientemente motivada pueden decidir que residan en un lugar diferente al domicilio familiar.

En circunstancias como las antes apuntadas, en que pendiente aún de amortizar el préstamo obtenido por los padres para la adquisición del pleno dominio del domicilio familiar o el pago de intereses por el capital ajeno invertido en la financiación de tal adquisición, la desmembración de una parte del dominio no se produce voluntariamente, sino por causa del fallecimiento de uno de los cónyuges y por disposición de la Ley (a falta de última voluntad del finado), no es posible una interpretación de los preceptos en cuestión que excluya de gozar del beneficio fiscal al cónyuge viudo y a los hijos menores que con él conviven, cuando tanto la nuda propiedad como el usufructo confluyen en esa misma unidad familiar que opta por tributar conjuntamente y que en el trance de la luctuosa pérdida de uno de los progenitores requiere especialmente de esa protección constitucionalmente prevista a que responde el beneficio fiscal que nos ocupa (...).”

Quinto:

Pues bien, en relación a la cuestión controvertida, como ha quedado expuesto, son muchas las resoluciones judiciales relativas a la cuestión planteada, que exponen el criterio compartido por este TEAC de que en supuestos de adquisiciones por actos o negocios inter vivos, no procedería la deducción por adquisición de vivienda habitual, pues no se cumple dicho requisito de inversión en la modalidad de adquisición de la vivienda habitual cuando lo que se adquiere es meramente la nuda propiedad desgajada del derecho a usar y disfrutar de la cosa, facultad que se confiere a un tercero mediante la constitución de un derecho de usufructo, y ello con independencia de que el derecho de uso a su vez se lo vuelva a recibir por cualquier acto o negocio jurídico que le permita utilizar, ocupar y habitar la vivienda.

No obstante, y compartiendo este Tribunal Central las conclusiones expuestas en la Sentencia del TSJ de Cataluña de 1 de diciembre de 2010, transcrita en lo que aquí interesa en el Fundamento de Derecho precedente, el criterio expuesto no se puede mantener en los supuestos de adquisiciones mortis causa, en los

que la vivienda habitual sí se adquiere originariamente en plena propiedad por los cónyuges en pro indiviso o para la sociedad conyugal y, constituyendo aquella la vivienda habitual de ambos y de sus hijos menores, sobreviene la desmembración del dominio por el fallecimiento de uno de ellos, pues pese a resultar ulteriormente el cónyuge superviviente sólo usufructuario, no se había desprendido voluntariamente de la nuda propiedad de su vivienda. En las circunstancias apuntadas, en que pendiente aún de amortizar el préstamo obtenido por los cónyuges para la adquisición del pleno dominio del domicilio familiar y la desmembración de una parte del dominio no se produce voluntariamente, sino por causa del fallecimiento de uno de los cónyuges y por disposición de la Ley (a falta de última voluntad del finado), este Tribunal Central estima que sí sigue resultando aplicable la deducción por inversión en la vivienda habitual.

Por lo expuesto,

EL TRIBUNAL ECONOMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA, en el recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio interpuesto por **DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO DE GESTIÓN TRIBUTARIA DE LA AGENCIA ESTATAL DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA**, contra resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Castilla-León, acuerda **ESTIMARLO EN PARTE**, fijando el criterio de que no procede la deducción por inversión en adquisición en vivienda habitual del nudo propietario cuando dicha adquisición lo haya sido en virtud de un negocio jurídico intervivos, toda vez que la adquisición no lleva aparejada el derecho de goce del mismo, al concurrir con el derecho real de usufructo; sin embargo, sí se reconoce el derecho de aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual tratándose de supuestos en los que la vivienda habitual se adquirió originariamente en plena propiedad por los cónyuges en pro indiviso o para la sociedad conyugal, y, constituyendo aquella la vivienda habitual de ambos y de sus hijos menores, sobreviene la desmembración del dominio, no voluntariamente, sino mortis causa por el fallecimiento de uno de los cónyuges, y la vivienda siga constituyendo la residencia habitual de la unidad familiar.