

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFC058158

DGT: 18-02-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0669/2016

SUMARIO:

IRPF. Deducciones. Inversión en vivienda habitual. Ámbito de aplicación. Vivienda habitual. Otras cuestiones. *Compra mediante contrato privado de vivienda habitual en 2012 con posterior escritura pública en 2013.* Para determinar la fecha de adquisición, a efectos de aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual vigente hasta el 31 de diciembre de 2012, la adquisición de la vivienda debe entenderse en sentido jurídico, esto es, cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Si bien la existencia de un contrato privado de compraventa es un documento insuficiente para considerar transmitida la propiedad, en el caso de la existencia posterior de un acta notarial de manifestaciones y de entrega de posesión de vivienda, en el cual los vendedores dejan constancia que en ese acto se procede a la entrega de la posesión y llaves de la vivienda, justificando la suscripción del acta notarial de 21 de diciembre de 2012, en base, por la parte vendedora, a que al estar la vivienda involucrada en un proceso hereditario, no será posible escriturar dentro del plazo fijado, habrá que entender ésta fecha como aquella en la que se produce la adquisición jurídica de la vivienda. En consecuencia, en este caso concreto al contribuyente le será de aplicación en el ejercicio 2012 la deducción por inversión en vivienda habitual en concepto de adquisición, pudiendo practicarla en función de las cantidades que hubiese satisfecho dentro de dicho ejercicio de acuerdo con los requisitos y condiciones que establece la normativa del Impuesto, siendo además de aplicación el régimen transitorio, al haber adquirido la vivienda con anterioridad al 1 de enero de 2013, de haber practicado la deducción en el ejercicio 2012 y constituir esta su vivienda habitual.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 68 y disp. trans. decimoctava.
RD 439/2007 (Rgto IRPF), art. 54.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante, junto con su cónyuge, compra el 29 de noviembre de 2012, mediante contrato privado, una vivienda que constituye actualmente su residencia habitual. En ese momento satisfacen parte del precio total de compraventa, constando que la cantidad restante deberá ser entregada al otorgamiento de la escritura pública, fijando como plazo máximo para ello el 31 de enero de 2013. Antes de ésta fecha límite, el 21 de diciembre de 2012, los miembros integrantes de la parte vendedora suscriben un acta notarial de manifestaciones y entrega de posesión de la vivienda a los compradores, en la que dejan constancia de que, con independencia del momento en el que se pueda llegar a otorgar la citada escritura, se procede en ese acto a la entrega de la posesión y llaves de la vivienda; con expresa mención de que ello permitirá a los compradores aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en 2012.

Cuestión planteada:

Si cabe entender que la vivienda se adquiere el 21 de diciembre de 2012, en base al acta notarial mediante la cual se hace entrega de su posesión y llaves, permitiendo a los compradores aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en el ejercicio 2012.

Contestación:

La deducción por inversión en vivienda habitual vigente a 31 de diciembre de 2012 se recogía en los artículos 68.1, 70 y 78 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, siendo el primero de ellos, concretamente en su número 1º, donde se establece la configuración general de la deducción disponiendo que, con arreglo a determinados requisitos y circunstancias, los contribuyentes podrán deducirse un determinado porcentaje

“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 efectos de dicha deducción, la adquisición de vivienda debe entenderse en sentido jurídico, esto es, cuando se produce conforme con las disposiciones del Código Civil.

La fecha de adquisición de inmuebles se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.462 del Código Civil, el cual dispone:

“Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.”

A mayor ahondamiento, para determinar la fecha de adquisición, debe tenerse en consideración que el Derecho español, según el Tribunal Supremo y la opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo, de tal manera que "la constancia de un contrato de compraventa en documento privado no transfiere por sí sola el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida" (Sentencia de 27 de abril de 1983). La tradición puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse para los bienes inmuebles: la puesta en poder y posesión de la cosa vendida, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública; dicho otorgamiento, conforme dispone el Código Civil, equivale a la entrega siempre y cuando de ésta no resulte o se deduzca lo contrario.

En el presente caso, existiendo un contrato privado de compraventa de fecha 27 de noviembre de 2012, documento insuficiente para considerar transmitida la propiedad, existe, además, un posterior acta notarial “de manifestaciones y de entrega de posesión de vivienda”, de fecha 21 de diciembre de 2012, en el cual los vendedores dejan constancia que en ese acto se procede a la entrega de la posesión y llaves de la vivienda. Conforme a ello y de acuerdo con lo señalado en el párrafo precedente, hay que entender ésta fecha como aquella en la que se produce la adquisición jurídica de la vivienda por parte del consultante y su cónyuge.

Cabe dejar constancia que justifican la suscripción del acta notarial de 21 de diciembre de 2012, en base, por la parte vendedora, a que al estar la vivienda involucrada en un concreto proceso hereditario –que se detalla en la consulta– se estimó que no sería posible escriturar dentro del plazo fijado, y, a su vez, se garantizaba que todas las parte intervinientes en la venta se comprometían a esta; y, por la parte compradora, a que habiendo vendido su entonces residencia habitual, surgía la necesidad de abandonar la vivienda dentro del año 2012 –según se infiere del contrato privado de venta de 27 de noviembre de 2012.

En consecuencia, al consultante le será de aplicación en el ejercicio 2012 la deducción por inversión en vivienda habitual en concepto de adquisición, pudiendo practicarla en función de las cantidades que hubiese satisfecho dentro de dicho ejercicio de acuerdo con los requisitos y condiciones que establece la normativa del Impuesto.

En cuanto a la posibilidad de practicar la deducción por el ejercicio 2013 y siguientes por la adquisición de la referida vivienda, hay que indicar que con efectos desde 1 de enero de 2013, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica (BOE de 28 de diciembre), ha suprimido el apartado 1 del artículo 68 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que regulaba la deducción por inversión en vivienda habitual, quedando esta, por tanto, suprimida.

No obstante lo anterior, la citada Ley 16/2012 ha añadido una disposición transitoria decimoctava en la LIRPF que regula un régimen transitorio que permite practicar dicha deducción a aquellos contribuyentes que cumplan determinados requisitos. En concreto, dicha disposición establece lo siguiente:

“Disposición transitoria decimoctava. Deducción por inversión en vivienda habitual.

1. Podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en los términos previstos en el apartado 2 de esta disposición:

a) Los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma.

b) (...)

c) (...)

En todo caso, resultará necesario que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas para la adquisición o construcción de dicha vivienda en un periodo impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013, salvo que hubiera resultado de aplicación lo dispuesto en el artículo 68.1.2º de esta Ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

(...).”

De lo anteriormente dispuesto se desprende que a partir de 1 de enero de 2013 se suprime la deducción por inversión en vivienda habitual para todos los contribuyentes si bien, se introduce un régimen transitorio para aquellos contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013, que podrán seguir aplicando dicha deducción.

Ahora bien, al respecto debe tenerse en cuenta que para acceder al citado régimen transitorio será necesario, además, que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por la adquisición de dicha vivienda en un periodo impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013, salvo que hubiera resultado de aplicación lo dispuesto en el artículo 68.1.2º de la LIRPF en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

En el presente caso, habiendo el consultante adquirido la vivienda con anterioridad a 1 de enero de 2013, de haber practicado la deducción en el ejercicio 2012 y constituyendo ésta su residencia habitual le será de aplicación el citado régimen transitorio, conforme con los demás requisitos y condiciones que establece la normativa del Impuesto.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.