

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFC059378

DGT: 21-04-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1773/2016

SUMARIO:

IRPF. Deducciones. Inversión en vivienda habitual. Base de deducción. Cantidades que no dan derecho a deducción. *Cantidades pagadas por el porcentaje de la vivienda habitual adquirida por convenio regulador aprobado en enero de 2014.* El contribuyente tiene el pleno dominio sobre la mitad indivisa de la vivienda que constituye su residencia habitual, adquiriendo la obligación por el convenio regulador de separación del pago de hasta el 60% de las anualidades del préstamo hipotecario con el que se financió la adquisición de la vivienda. Su expareja mantiene la propiedad de la otra mitad indivisa y el pago del 40% restante. En 2015, por disolución del condominio, el contribuyente adquiere la mitad indivisa a su expareja, haciéndose cargo del pago de la totalidad del préstamo. Únicamente serían susceptibles de formar parte de su base de deducción las cantidades que por el préstamo, se satisfagan para cubrir su parte de titularidad de la vivienda (50%). Las cantidades que por encima de dicho porcentaje satisface -un 10%, alcanzando el 60% de la totalidad-, no puede ser objeto de deducción. Por tanto, y en referencia a la mitad indivisa de la vivienda que el contribuyente adquiere en 2015, por las cantidades que ha de satisfacer por cualquier concepto vinculadas con la adquisición, en ningún caso puede practicar la deducción por inversión en vivienda habitual, porque dicha adquisición se produce con posterioridad a 31 de diciembre de 2012. Por la parte indivisa sobre la cual ya viniera ostentando con anterioridad a 1 de enero de 2013 la titularidad de su pleno dominio, y siempre que, en función de dicho porcentaje de titularidad, hubiese practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en el ejercicio 2012 o cualquier otro precedente y, a su vez, constituyendo la vivienda su vivienda habitual, el contribuyente podrá continuar practicando ésta deducción, en aplicación del régimen transitorio recogido en la disposición transitoria decimoctava Ley 35/2006 (Ley IRPF).

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 67, 68, 70, 77, 78 y disp. trans. decimoctava.
RD 439/2007 (Rgto IRPF), arts. 54, 56 y disps. trans. novena y décima.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante, por el convenio regulador de separación aprobado en enero de 2014, mantiene el pleno dominio sobre la mitad indivisa de la que continúa constituyendo su vivienda habitual, adquiriendo, a su vez, la obligación del pago de hasta el 60% de las anualidades del préstamo hipotecario con el que se financió la adquisición de la vivienda. Su ex pareja mantiene la propiedad de la otra mitad indivisa y el pago del 40% restante. El 17 de marzo de 2015, por disolución del condominio, el consultante adquiere la mitad indivisa a su ex pareja, haciéndose cargo del pago de la totalidad del préstamo.

Cuestión planteada:

A. Posibilidad de practicar la deducción por inversión en vivienda habitual en función de la totalidad de las cantidades satisfechas desde enero de 2014 hasta marzo de 2015, esto es, por el 60% de los pagos satisfechos por el préstamo, y no únicamente por el 50% que se corresponde con su parte sobre la propiedad de la vivienda.

B. Posibilidad, a partir del 17 de marzo de 2015, de practicarla en función de la totalidad de las cantidades satisfechas por el préstamo, al poseer la propiedad sobre el 100% de la vivienda.

Contestación:

A. 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 continuación dispone la formación de la base de deducción, en los siguientes términos:

“La base máxima de esta deducción será de 9.040 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. (...)”.

El concepto de vivienda habitual a efectos de la consolidación de las deducciones practicadas por su adquisición o rehabilitación, así como de acogerse a la exención por reinversión en vivienda habitual, se recoge en el artículo 68.1.3º de la LIRPF, y, en su desarrollo, en el artículo 54 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31 de marzo), en adelante RIRPF, el cual, en su punto 1, dispone 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”, salvo concurrencia de determinadas circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda en un plazo inferior.

Por tanto, para considerar una vivienda como habitual se requiere que en el contribuyente concurren dos requisitos: la adquisición de su pleno dominio, aunque este fuera compartido, y que constituya o vaya a constituir su residencia habitual durante un plazo continuado de, al menos, tres años. Ello, con independencia de la forma en que se financia, su estado civil y, en su caso, del régimen económico matrimonial. Cualquier cantidad aportada por el contribuyente que no sea destinada a adquirir determinada titularidad del pleno dominio sobre la vivienda, tendrá la consideración de préstamo, donación o contraprestación por otros bienes o servicios a favor del otro u otros adquirentes de la misma, y, en consecuencia, no podrá formar parte de su base de deducción.

En el presente caso, el consultante es propietario de una determinada participación indivisa (el 50%) de la vivienda que constituye su residencia habitual. Siendo así, únicamente serán susceptibles de formar parte de su base de deducción las cantidades que, por el préstamo, satisfaga tendentes a cubrir su parte de titularidad de la vivienda (50%). Las cantidades que por encima de dicho porcentaje satisface -un 10%, alcanzando el 60% de la totalidad-, no podrán ser objeto de deducción.

B. En cuanto a la posibilidad de practicar la deducción por la mitad indivisa adquirida a su ex pareja el 17 de marzo de 2015 indicar que, con efectos de 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 LIRPF, que regulaba la deducción por inversión en vivienda habitual.

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.

2. La deducción por inversión en vivienda habitual se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 67.1, 68.1, 70.1, 77.1 y 78 de la Ley del Impuesto, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012, sin perjuicio de los porcentajes de deducción que conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2009 hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma.

3. Los contribuyentes que por aplicación de lo establecido en esta disposición ejerciten el derecho a la deducción estarán obligados, en todo caso, a presentar declaración por este Impuesto y el importe de la deducción así calculada minorará el importe de la suma de la cuota íntegra estatal y autonómica del Impuesto a los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 69 de esta Ley.

4. (...)"

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 satisfecho cantidades por la adquisición jurídica o por la construcción de su futura vivienda habitual, según sea el caso, con anterioridad a 1 de enero de 2013, que podrán seguir aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual respecto de dicha vivienda.

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 o construcción, según sea el caso, de la referida 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 caso de que resulte de aplicación el citado régimen transitorio, la deducción se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 67.1, 68.1, 70.1, 77.1, y 78 de la Ley del Impuesto en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012, sin perjuicio de los porcentajes de deducción que conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2009 hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma. Igualmente, resultarán de aplicación lo establecido en los artículos 54 a 56 y disposiciones transitorias novena y décima del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31 de marzo), en adelante RIRPF.

Por tanto, y en referencia a la mitad indivisa de la vivienda que el consultante adquiere 2015, por las cantidades que satisfaga por cualquier concepto –reducción de la carga hipotecaria u otro motivo– vinculadas con la adquisición, en ningún caso podrá practicar la deducción por inversión en vivienda habitual, precisamente porque dicha adquisición se produce con posterioridad a 31 de diciembre de 2012.

Por la parte indivisa sobre la cual ya viniera ostentando con anterioridad a 1 de enero de 2013 la titularidad de su pleno dominio, y siempre que, en función de dicho porcentaje de titularidad, hubiese practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en el ejercicio 2012 o cualquier otro precedente y, a su vez, constituyendo la vivienda su vivienda habitual, el consultante, en aplicación del régimen transitorio señalado y demás normativa vigente, podrá continuar practicando ésta deducción.

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.