

SUMARIO:

IRPF. Deducciones. Inversión en vivienda habitual. Ámbito de aplicación. Supuestos que no dan derecho a deducción. *Adquisición con posterioridad a 2012 de la parte indivisa de la vivienda correspondiente al ex cónyuge.* Mediante convenio regulador de divorcio, se establece la extinción del condominio que existía sobre la vivienda habitual de la contribuyente y su ex cónyuge, adjudicándose a esta el 100% del pleno dominio. Hasta entonces, la contribuyente venía aplicándose la deducción por inversión en vivienda habitual por el 50% de titularidad que ostentaba sobre la misma. Actualmente, al adquirir el 50% restante va a suscribir un nuevo crédito hipotecario que cubra la totalidad de la financiación pendiente de pago. No obstante, al realizarse esta adquisición con posterioridad a 31 de diciembre de 2012, no será de aplicación el régimen transitorio de la deducción por dicha adquisición, y no tendrá derecho a practicar por su adquisición la deducción por las cantidades que satisfaga en cada ejercicio. **Base de deducción. Cantidades que dan derecho a deducción.** *Sustitución de un préstamo por otro.* La sustitución de un préstamo por otro únicamente implica la modificación de las condiciones de financiación inicialmente acordadas, siempre que el nuevo préstamo se dedique a la amortización del anterior. Por ello, las anualidades (cuota de amortización e intereses) que se satisfagan por el nuevo préstamo -en su constitución, vida y cancelación-, en la parte proporcional que del capital obtenido en este sean atribuibles a la amortización o cancelación del préstamo originario y en la que corresponda a la parte indivisa que adquirió de la vivienda con anterioridad a 2013, darán derecho a deducción por inversión en vivienda habitual, formando parte de la base de deducción del periodo impositivo en que se satisfagan. Cuestión distinta sería un supuesto de cancelación, parcial o total, de la deuda y una posterior obtención de crédito sin continuidad entre ambos. Serían operaciones distintas, e implicaría la pérdida al derecho a practicar la deducción por la nueva financiación. Cosa que no ocurriría si se produjese la cancelación del primero con parte del principal del nuevo que se constituyese en el mismo acto. La contribuyente deberá poder acreditar la conexión con el prestamista, su destino vinculado a la vivienda y la justificación de su devolución.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 68, 70 y 78 y disp. trans. decimoctava.

Descripción sucinta de los hechos:

En 2019, mediante convenio regular de divorcio, se establece la extinción del condominio que existía sobre la vivienda habitual de la consultante y su ex cónyuge, adjudicándose a esta el cien por cien del pleno dominio de dicha vivienda. Hasta entonces, la consultante venía aplicándose la deducción por inversión en vivienda habitual por el 50 por ciento de titularidad que ostentaba sobre la misma. Actualmente, al adquirir el 50 por ciento restante va a suscribir un nuevo crédito hipotecario que cubra la totalidad de la financiación pendiente de pago.

Cuestión planteada:

Si puede continuar practicando la deducción por inversión en vivienda habitual, por el 50 por ciento de titularidad que ya ostentaba sobre la misma, por las cantidades que satisfaga por amortización del principal e intereses del nuevo préstamo.

Contestación:

Se parte de la premisa de que, tal y como manifiesta la consultante, le es de aplicación, con respecto al 50 por ciento del pleno dominio que ya ostentaba antes del 1 de enero del 2013 de la vivienda objeto de consulta, el régimen transitorio para continuar aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual a partir del ejercicio 2013, regulado por la disposición transitoria decimoctava 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. Por el contrario, respecto al 50 por ciento del pleno dominio de la vivienda que adquiere en 2019 como consecuencia de la extinción del condominio existente sobre la misma, al realizarse esta adquisición con posterioridad a 31 de diciembre de 2012, no será de aplicación el régimen transitorio por dicha adquisición, y, en consecuencia, el contribuyente no tendrá derecho a practicar por su adquisición la deducción por las cantidades que satisfaga en cada ejercicio.

Sentado lo anterior, se parte también de la hipótesis de que el préstamo hipotecario que ahora se cancelará (procediendo la consultante a suscribir un nuevo crédito hipotecario) tiene como única finalidad el financiar la adquisición del 50 por ciento de titularidad que le corresponde sobre la vivienda que actualmente constituye la vivienda habitual de la consultante.

La deducción por inversión en vivienda habitual, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, se recoge en los artículos 68.1, 70 y 78 de la LIRPF, siendo el primero de ellos, concretamente en su número 1º, donde se establece la configuración general de la deducción estableciendo que, con arreglo a determinados requisitos y circunstancias, los contribuyentes podrán aplicar una deducción por inversión en su vivienda habitual. Dicha deducción se aplicará sobre “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” de los mismos.

Añade que la base de deducción, con el límite de 9.040 euros anuales, “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”.

Referente a la inversión que es susceptible de deducción, la norma no establece ningún tipo de restricción en cuanto a la procedencia de la financiación -propia o ajena-, y forma en la que esta se compone -uno o varios préstamos o créditos y, en su caso, garantías exigidas para su concesión-. Siendo irrelevante que el préstamo se obtenga de un familiar.

Tratándose de inversión mediante financiación ajena, la deducción se practicará a medida que se vaya devolviendo el principal y se abonen, en su caso, los correspondientes intereses, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos exigidos para la aplicación de la deducción.

La sustitución de un préstamo por otro, cualquiera que fuera la forma acordada -con las garantías y condiciones que cualquiera de ellos tuviese-, no conlleva entender que en ese momento concluye el proceso de financiación de la inversión correspondiente y se agotan las posibilidades de practicar la deducción, ello únicamente implica la modificación de las

condiciones de financiación inicialmente acordadas, siempre que, evidentemente, el nuevo préstamo se dedique efectivamente a la amortización del anterior.

Por ello, las anualidades (cuota de amortización e intereses) y demás cuantías que se satisfagan por el nuevo préstamo -en su constitución, vida y cancelación-, en la parte proporcional que del capital obtenido en este sean atribuibles a la amortización o cancelación del préstamo originario y en la que corresponda a la parte indivisa que adquirió de la vivienda con anterioridad a 2013 -habiéndose este primero destinado exclusivamente a la adquisición de la vivienda habitual-, incluida en su caso la cancelación registral hipotecaria, darán derecho a deducción por inversión en vivienda habitual, formando parte de la base de deducción del periodo impositivo en que se satisfagan, siempre que se cumplan los demás requisitos legales y reglamentarios exigidos.

Cuestión distinta sería un supuesto de cancelación, parcial o total, de la deuda y una posterior obtención de crédito, incluso con la garantía de los citados bienes o mismo período de amortización del que quedaba pendiente del precedente, sin continuidad entre ambos. Lo cual habría que entender que son operaciones distintas, e implicaría la pérdida al derecho a practicar la deducción por inversión en vivienda habitual por la nueva financiación. Cosa que no ocurriría si se produjese la cancelación del primero con parte del principal del nuevo que se constituyese en el mismo acto.

Respecto del nuevo préstamo, como de cualquier otro, la consultante deberá poder acreditar la conexión con el prestamista, su destino vinculado a la vivienda y la justificación de su devolución; ello deberá efectuarse utilizando cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho, correspondiendo la valoración de las pruebas aportadas a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.

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.