

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFC050810

DGT: 15-04-2014

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1104/2014

SUMARIO:

El contribuyente abrió en diciembre de 2010 una cuenta vivienda, practicando deducciones en los períodos 2011 y 2012. En mayo de 2012, firma la reserva de una vivienda con una entidad promotora y fijando el año 2013 para la firma del contrato de compraventa, que posteriormente se pospone a 2014. La promotora ha entrado en concurso habiéndose adherido el contribuyente al convenio con la finalidad de recuperar el importe de la reserva. **IRPF. Deducciones. Inversión en vivienda habitual. Cuenta vivienda. Otras cuestiones.** Se permite que el contribuyente realice aportaciones a una cuenta vivienda durante un plazo de cuatro años y a continuación inicie las obras de construcción de la vivienda con cargo a dicha cuenta, para cuya finalización dispondrá de otros cuatro años, pudiendo financiar las obras con cargo a la cuenta vivienda durante este plazo, lo que implica que, en el supuesto de construcción de la vivienda por el contribuyente, el plazo máximo de utilización del saldo existente en la cuenta vivienda pueda alargarse hasta los ocho años desde su apertura. [Vid., Resolución TEAC, de 5 de septiembre de 2013, RG 4715/2011 (NFJ052717)]. Teniendo en cuenta que el destino de las cuentas vivienda es exclusivamente la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente, de no cumplirse ese destino se añadirá a la cuota líquida estatal la totalidad de las deducciones indebidamente practicadas.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 68.1, 70 y 78.
RD 439/2007 (Rgto IRPF), arts. 55.1 y 59.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante abrió en diciembre de 2010 una cuenta vivienda, practicando deducciones en los períodos 2011 y 2012. Con fecha 16 de mayo de 2012, firma la reserva de una vivienda con una entidad promotora entregando 3.000 € y fijando el año 2013 para la firma del contrato de compraventa, lo que posteriormente se pospone a enero de 2014.

Cuestión planteada:

Habiendo entrado la promotora en concurso de acreedores y no estando incluida en el plan de viabilidad la construcción de la vivienda reservada, habiéndose adherido el consultante al convenio con la finalidad de recuperar el importe de la reserva, pregunta si está obligado o no a devolver las cantidades deducidas

Contestación:

La deducción por inversión en la adquisición de vivienda habitual, que en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, se recoge en los artículos 68.1, 70, 78 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE del día 29), y, en su desarrollo, 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 día 31).

Por lo que respecta a las cuentas vivienda el artículo 56 del Reglamento del Impuesto establece las condiciones y requisitos que han de concurrir respecto a dichas cuentas, configurándolos de la siguiente forma:

"1. Se considerará que se han destinado a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente las cantidades que se depositen en Entidades de Crédito, en cuentas separadas de cualquier otro tipo de imposición, siempre que los saldos de las mismas se destinen exclusivamente a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente.

2. Se perderá el derecho a la deducción:

a) Cuando el contribuyente disponga de cantidades depositadas en la cuenta vivienda para fines diferentes de la primera adquisición o rehabilitación de su vivienda habitual. En caso de disposición parcial se entenderá que las cantidades dispuestas son las primeras depositadas.

b) Cuando transcurran cuatro años, a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta, sin que se haya adquirido o rehabilitado la vivienda.

c) Cuando la posterior adquisición o rehabilitación de la vivienda no cumpla las condiciones que determinan el derecho a la deducción por ese concepto, sin tomar en consideración a estos efectos la cuantía de la base imponible del contribuyente correspondiente al período impositivo en que se adquiera o rehabilite la vivienda o a los períodos impositivos posteriores.

(...)"

Por su parte, el artículo 55.1 del mismo Reglamento asimila a la adquisición de vivienda "la construcción o ampliación de la misma, en los siguientes términos:

Ampliación de vivienda, cuando (...).

Construcción, cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión".

En relación con lo anterior, el Tribunal Económico-Administrativo Central en resolución de recurso de alzada para unificación de criterio (RG 00-4715-2011, de 5 de septiembre de 2013) mantiene lo siguiente:

"Expuestos los preceptos anteriores, tanto el artículo 56 del Real Decreto 1775/2004, en relación con el artículo 54.1 del mismo Reglamento, como los artículos 56 y 55.1 del Real Decreto 439/2007, entienden que, en aquellos supuestos en los que el obligado tributario haya abierto una cuenta vivienda, que ésta se ha destinado a la adquisición de la vivienda, si el contribuyente utiliza las cantidades depositadas en la construcción, la cual a su vez debe finalizar en el plazo de cuatro años desde el comienzo de las obras.

En consecuencia, el contribuyente dispone de cuatro años para finalizar las obras, las cuales, en el caso de una cuenta vivienda, deben iniciarse en el plazo máximo de cuatro años desde la apertura de la cuenta, debiéndose utilizar la totalidad del saldo en la financiación de la construcción. Pero ello no permite deducir que en todo caso el saldo total de la cuenta vivienda deba ser utilizado en el plazo de cuatro años desde la apertura de ésta, pues en el supuesto de construcción de la vivienda la propia Ley introduce un plazo independiente del anterior. El primer plazo obliga al contribuyente a iniciar las obras de construcción de la que vaya a constituir su primera vivienda habitual en el plazo de cuatro años desde la apertura de la cuenta, y con cargo a dicha cuenta, lo que implica que, si se cumple lo anterior, dicha cuenta se ha destinado a la adquisición de la vivienda en el plazo previsto. Y el segundo, que las obras finalicen en el plazo de cuatro años desde el inicio de la construcción, plazo en el que se deberá invertir el saldo total de la cuenta vivienda.

En conclusión, los preceptos mencionados permiten que el contribuyente realice aportaciones a una cuenta vivienda durante un plazo de cuatro años y a continuación inicie las obras de construcción de la vivienda con cargo a dicha cuenta, para cuya finalización dispondrá de otros cuatro años, pudiendo financiar las obras con cargo a la cuenta vivienda durante este plazo, lo que implica que, en el supuesto de construcción de la vivienda por el contribuyente, el plazo máximo de utilización del saldo existente en la cuenta vivienda pueda alargarse hasta los ocho años desde su apertura.

El plazo previsto de cuatro años de materialización de la cuenta vivienda, plazo que se computa desde su apertura, es improrrogable, en efecto, pero tal improrrogabilidad debe entenderse referida, de un lado, a la imposibilidad de efectuar fuera de dicho plazo nuevas imposiciones que pretendan otorgar el derecho a la deducción, y, de otro, a la obligación de destinar la totalidad de las cantidades depositadas a las finalidades específicas previstas en la norma: bien la primera adquisición de la vivienda habitual (asimilándose a la misma la construcción), bien la ampliación de la vivienda".

De acuerdo con lo expuesto, una cuenta vivienda abierta un determinado día de diciembre de 2010 tiene de plazo para materializar su saldo en la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual ese mismo día del año 2014, debiendo tenerse en cuenta en los supuestos de construcción la matización añadida por el Tribunal Central en su resolución.

Por tanto, y teniendo en cuenta que el destino de las cuentas vivienda es exclusivamente la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual del contribuyente, de no cumplirse ese destino (con independencia de las causas que lo motiven) se perdería el derecho a las deducciones practicadas por las cantidades en ella depositadas, lo que daría lugar a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 59 del Reglamento del Impuesto, a saber:

"1. Cuando, en períodos impositivos posteriores al de su aplicación se pierda el derecho, en todo o en parte, a las deducciones practicadas, el contribuyente estará obligado a sumar a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica o complementaria devengadas en el ejercicio en que se hayan incumplido los requisitos,

las cantidades indebidamente deducidas, más los intereses de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

2. Esta adición se aplicará de la siguiente forma:

a) Cuando se trate de la deducción por inversión en vivienda habitual aplicable a la cuota íntegra estatal o la deducción por inversión en empresas de nueva o reciente creación, se añadirá a la cuota líquida estatal la totalidad de las deducciones indebidamente practicadas.

(...)"

Lo que comunico a usted 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 (BOE del día 18).

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