

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 26-08-2025

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1533/2025

SUMARIO:

IRPF. Deducciones. Inversión en vivienda habitual. Base de deducción. Cantidades que dan derecho a deducción. Varios copropietarios, pero solo uno asume el pago total de la hipoteca. La contribuyente adquirió en el año 2001 su vivienda habitual, si bien, por exigencia de la entidad bancaria, tanto ella como sus padres figuraron en la escritura de compraventa y en el préstamo hipotecario como copropietarios y prestatarios, cada uno con una participación del 33,33%. No obstante, afirma que desde el inicio ha sido ella quien ha asumido íntegramente el pago de la hipoteca, al considerar que, en la práctica, la vivienda y la deuda le corresponden exclusivamente. Al tratarse de un préstamo hipotecario suscrito por tres personas con carácter solidario, la Administración entiende que, desde un punto de vista jurídico, cada prestatario participa en el préstamo en la misma proporción, esto es, un 33,33% del principal. En consecuencia, se presume que las cuotas de amortización, intereses y demás gastos corresponden a partes iguales a cada uno de los prestatarios, con independencia de quién aporte materialmente los fondos para su pago. Por último, en relación con la titularidad de la vivienda, al figurar la contribuyente como copropietaria de una tercera parte indivisa del inmueble, la Administración concluye que el derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual debe limitarse a dicho porcentaje de propiedad.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante manifiesta que compró en 2001 su vivienda habitual, e indica que el banco la obligó a que sus padres figurasen en las escrituras de la compraventa del inmueble y del préstamo hipotecario, como copropietarios y prestatarios al 33 por ciento cada uno, junto con ella. A su vez, dice que ella siempre se ha hecho cargo del pago del 100 por ciento de la hipoteca, y afirma "porque para todos es mi piso y mi hipoteca". La Agencia tributaria solo le permite practicar la deducción por inversión en vivienda habitual en función del 33,33 por ciento de las cantidades que satisface por el préstamo.

Cuestión planteada:

Siendo la única que paga el préstamo solidario entre tres personas y copropietaria al 33 por ciento, posibilidad de practicar la deducción en función del 100 por ciento de las cantidades que satisface.

Contestación:

En primer lugar, se parte de la premisa que la consultante, conforme a lo indicado en su consulta, y con respecto de la vivienda objeto de consulta, le es de aplicación el régimen transitorio que permite, de concurrir determinadas circunstancias, practicar la deducción por inversión en vivienda habitual a partir del ejercicio 2013, régimen 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. Dicha deducción fue suprimida, con efectos 1 de enero de 2013, por 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).

Siendo así, señalar que el artículo 68.1.1º de la LIRPF, en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012, establece la configuración general de la deducción por inversión en vivienda habitual estableciendo 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" de los mismos. A continuación, dispone como se constituye la base de deducción, fijándola en un máximo de 9.040 euros anuales.

Conforme con tal regulación, cabe afirmar que el beneficio fiscal por inversiones destinadas a la adquisición de la vivienda habitual está ligado a la titularidad, aunque sea compartida, del pleno dominio del inmueble; requiriendo, a su vez, que dicha vivienda constituya o vaya a constituir la residencia habitual del adquirente de dicho título. Resultando indiferente el cómo se instrumenta su financiación, el estado civil del contribuyente y, en su caso, el régimen económico matrimonial.

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

Síguenos en...

varios préstamos o créditos y, en su caso, garantías exigidas para su concesión-. Siendo irrelevante que el préstamo se obtenga de un familiar.

Cuando en su adquisición se utilice financiación ajena la deducción se practicará a medida que se vaya devolviendo el principal y se abonen, en su caso, los correspondientes intereses y demás gastos asociados a esta, siempre y cuando se cumplan todos los requisitos exigidos para la aplicación de la deducción.

En el presente caso, al financiarse la adquisición de la vivienda, al menos en parte, mediante un préstamo hipotecario en el que constan como prestatarios tres personas, la consultante y sus padres, actuando los tres de forma solidaria, implica entender, desde un punto de vista jurídico, que a cada prestatario se le atribuye idéntica cuota de participación en el préstamo, en su calidad de deudor solidario, percibiendo cada uno un 33,33% del principal, y que el pago de las sucesivas cuotas de amortización, así como los intereses y demás gastos inherentes a su concesión, vida y cancelación, son satisfechos por partes iguales entre los tres prestatarios, con independencia de la procedencia de los fondos destinados a tal fin.

En cuanto a los adquirientes de la vivienda, la consultante manifiesta "yo compro mi vivienda habitual", figurando en la escritura de su compraventa –señala que por obligación del banco- también en calidad de copropietarios sus padres al 33%. Entendiendo que es propietaria de una tercera parte indivisa de la vivienda, aunque satisfaga la totalidad de cada uno de los pagos vinculados con el préstamo, únicamente, podrá conformar la base de deducción para practicar la deducción por inversión en vivienda habitual en función de porcentaje de titularidad que adquiere de su vivienda, es decir en función del 33,33% del importe de cada pago.

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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos de consultas tributarias de la Dirección General de Tributos.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda