

Resultados

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

Documento seleccionado

Nº de consulta	V1729-24
Órgano	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
Fecha salida	15/07/2024
Normativa	Ley 35/2006 Art. 68.1.1º y DT 18ª
Descripción de hechos	El consultante se divorcia en 2021. En la extinción del condominio con su ex cónyuge se adjudica el 100 por ciento de la vivienda que, adquirida conjuntamente en 1999, habían terminado de financiar en 2016, y por la cual practicaron la deducción por inversión en vivienda habitual. La adquisición del nuevo porcentaje de propiedad lo está financiando con un nuevo préstamo.
Cuestión planteada	Si por la amortización del préstamo contratado en 2021, para la nueva adquisición, puede practicar la deducción, al haberla ya practicado con anterioridad a 2012 por la misma vivienda.
Contestación completa	<p>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, aprobada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, que regulaba la deducción por inversión en vivienda habitual, suprimiendo, en consecuencia, dicha deducción.</p> <p>No obstante lo anterior, la citada Ley 16/2012 ha añadido una disposición transitoria decimoctava, "Deducción por inversión en vivienda habitual", en la LIRPF que regula un régimen transitorio que permite practicar dicha deducción a aquellos contribuyentes que cumplan determinados requisitos. En concreto, dicha disposición en su punto 1 establece lo siguiente:</p> <p>"1. Podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en los términos previstos en el apartado 2 de esta disposición:</p> <p>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.</p> <p>b) (...)</p> <p>c) (...)</p> <p>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."</p> <p>Del contenido de dicha disposición 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, entre otros, aquellos contribuyentes que hubieran adquirido jurídicamente su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013, que podrán seguir aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual.</p> <p>Ahora bien, al respecto debe tenerse en cuenta que para acceder al citado régimen transitorio será necesario, además, que el contribuyente hubiera practicado, excepto ante ciertas circunstancias, 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.</p>

En el presente caso, el consultante adquirió con anterioridad a 2013, en proindiviso con su hoy ex cónyuge, la vivienda objeto de consulta, cuyo coste lo terminaron de satisfacer en 2016, con la amortización total del préstamo con el que financiaron su compra.

Respecto de la parte indivisa que adquiere en 2021 -una vez suprimida legalmente, desde 2013, la deducción por inversión en vivienda habitual-, por extinción del condominio existente sobre la vivienda, alcanzando el 100% de la propiedad, y dado que -así se considera- continúa constituyendo su residencia habitual, para determinar si le es posible practicar la deducción por dicha compra, hay que traer a colación la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central, de fecha 1 de octubre de 2020, en adelante TEAC, dictada en unificación de criterio, RG 561/2020, la cual dispone:

“A efectos de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Decimoctava de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en caso de extinción de un condominio sobre la vivienda habitual a partir del 1 de enero de 2013, si una de las partes obtiene el 100% de la vivienda, tendrá derecho a aplicarse el 100% de la deducción por adquisición de vivienda habitual siempre que se hubiera aplicado en un ejercicio anterior a 2013 dicha deducción en el porcentaje correspondiente a su participación en el condominio.

La deducción a practicar por la parte adquirida hasta completar el 100% del pleno dominio del inmueble tendrá como límite el importe que habría tenido derecho a deducirse desde la fecha de extinción del condominio el comunero que deja de ser titular del inmueble, si dicha extinción no hubiera tenido lugar. Ello significa que la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual en relación con la parte que se adquiere hasta completar el 100% del pleno dominio del inmueble estará en todo caso condicionada por el hecho de que el comunero que deja de ser propietario se hubiera aplicado en un ejercicio anterior a 2013 dicha deducción en el porcentaje correspondiente a su participación en el condominio y que no se le hubiera agotado a la fecha de extinción del condominio la posibilidad de seguir practicando la deducción por adquisición de vivienda habitual. Esto sucederá cuando dicho comunero hubiese solicitado, de forma individual o conjuntamente con el comunero que se hace con el 100%, un préstamo para la adquisición de la vivienda y no se encontrara totalmente amortizado a la fecha de extinción del condominio.”

De esta manera, el TEAC pone de manifiesto la pretensión seguida con la aprobación del régimen transitorio que es la de respetar los derechos adquiridos por aquellos contribuyentes que, habiendo adquirido su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2013, hubieran venido practicando la deducción por tal concepto, recalcando, a su vez, que ese respeto a los derechos adquiridos no puede derivar, sin embargo, en una ampliación de los mismos.

El coste de adquisición de la parte indivisa adquirida en 2021, lo financia mediante la contratación de un préstamo. Respecto de dicha parte indivisa, no existe cantidad pendiente de pago que se corresponda con el coste de su adquisición inicial anterior a 2013, por parte de su ex cónyuge, ya que se terminó de financiar en su totalidad en 2016. Por tanto, en la actualidad, no cabe la posibilidad de practicar deducción alguna, por el coste de dicha adquisición inicial, careciendo de aplicación el contenido de la disposición transitoria decimoctava.

Por la parte que representa incremento de coste, respecto de aquél inicial, y de conformidad con la resolución del TEAC, la nueva compra no puede derivar en una ampliación de los derechos preexistentes a la misma. A ninguna cantidad que satisfaga vinculada con el préstamo solicitado en 2021 le es de aplicación el referenciado régimen transitorio de deducción, y, en consecuencia, sobre dichas cantidades no cabe practicar la deducción por inversión en vivienda habitual.

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.