

# Dirección General de Tributos

DGT Consulta vinculante num. V1900-22 de 1 septiembre 2022  
JUR\2022\337699

Vivienda. Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Hipoteca, prenda y anticresis.

**Jurisdicción:**Vía administrativa

## Resultados

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA DIRECCIÓN GENERAL DE  
TRIBUTOS**

### Consultas Vinculantes

#### Documento seleccionado

##### Nº de consulta

V1900-22

##### Órgano

SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

##### Fecha salida

01/09/2022

##### Normativa

[Ley 35/2006 \(RCL 2006, 2123y RCL 2007, 458\) Arts. 68.1.1º y 70.1](#) y DT 18ª

#### Descripción de hechos

El consultante viene financiando la adquisición de su vivienda habitual mediante tres préstamos hipotecarios, por los cuales practica la deducción por inversión en vivienda habitual. En 2022 tiene intención de modificar el plazo de amortización, ampliándolo, y, a su vez, modificar el tipo de interés de cada uno de ellos. En ninguno de los tres se ampliará capital, manteniendo el principal pendiente de pago en el momento de la novación. En uno de los préstamos figura como único titular deudor, y

en cada uno de los otros dos al 50 por ciento.

### **Cuestión planteada**

Si, tras realizar los cambios indicados, podrá mantener el derecho a practicar la deducción en los mismos términos en los que venía haciéndolo con anterioridad a estos.

### **Contestación completa**

En primer lugar, conforme a lo indicado en su consulta, se parte de la premisa que les es de aplicación, con respecto de la vivienda objeto de consulta, el régimen transitorio 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 \(RCL 2006, 2123y RCL 2007, 458\)](#) (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, que permite continuar aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual a partir del ejercicio 2013, conforme con la normativa vigente a 31 de diciembre de 2012, a pesar de haber sido suprimida dicha deducción 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 de aplicación dicho régimen transitorio, 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 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado 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 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. A continuación, fija la base máxima de deducción en 9.040 euros anuales, la cual “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, (...), y demás gastos derivados de la misma. (...)”.

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.

En particular, entre los requisitos, observar lo dispuesto en el [artículo 70.1](#) de la LIRPF, que establece:

“Artículo 70. Comprobación de la situación patrimonial.

1. La aplicación de la deducción por inversión en vivienda y de la deducción por cuenta ahorro-empresa requerirá que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición exceda del valor que arroja su comprobación al comienzo del mismo al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, sin computar los intereses y demás gastos de financiación.”

La novación, subrogación o la sustitución de un préstamo o crédito por otro, incluso su ampliación, 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 ni se agotan las posibilidades de practicar la deducción, ello únicamente implica la modificación de las condiciones de financiación inicialmente acordadas, siempre que, evidentemente, el préstamo resultante 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 préstamo o crédito resultante -en su constitución, vida y cancelación-, en la parte proporcional que del total capital obtenido en este sean atribuibles a la amortización o cancelación del préstamo originario -habiéndose este primero destinado exclusivamente a la adquisición de la vivienda habitual, se parte de dicha hipótesis-, 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. De existir ampliación del principal -respecto del principal pendiente de amortizar del precedente, al que sustituye-, si en su totalidad se destinase a cubrir estrictamente los costes asociados a la cancelación del préstamo primigenio, también será objeto de deducción. Por el contrario, no será susceptible de integrar la base de deducción la parte proporcional de las indicadas anualidades que se correspondieran con el incremento del principal, que se hubiera

destinado a financiar otras cosas, diferentes a la propia adquisición de la vivienda, sean cual fuesen.

Cuestión distinta sería un supuesto de cancelación, parcial o total, de la deuda y en otro momento indeterminado posterior, sin conexión directa con dicha cancelación, el contribuyente contratara un nuevo préstamo o crédito, pudiendo ser incluso con la garantía de los mismos bienes o igual número de vencimientos que quedaban pendientes del precedente, sin concatenación entre ambos. Por tanto, produciéndose uno y otro acto en momentos diferentes, 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, de forma simultánea, la operación de cancelación se produjese en el momento de la firma del contrato del nuevo préstamo o crédito, empleando para ello parte o el total del principal obtenido en dicho contrato.

De suceder así, de forma simultánea, tanto los gastos que se generen con motivo de la cancelación del préstamo originario y constitución del nuevo préstamo tendrán la consideración de deducibles.

Respecto del nuevo préstamo o crédito y su vínculo con el precedente, como de cualquier otro, el consultante deberá poder acreditar la conexión con el prestamista, previo requerimiento de la Agencia Tributaria, 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.

En el presente caso, el consultante viene financiando la adquisición de su vivienda habitual mediante tres préstamos hipotecarios. El llevar a cabo la novación de cada uno de ellos, variando el número de vencimientos y el tipo de interés aplicable, sin incrementar el capital pendiente de pago en ninguno, ello no implicará variación en el derecho a practicar la deducción que le viniese correspondiendo por cada uno de los tres.

Teniendo en consideración que en uno de los préstamos tiene un porcentaje de participación del 100%, y en cada uno de los otros dos del 50% -de conformidad con el documento informativo que adjunta a su consulta, en el que consta como fecha de adquisición de cada uno de los tres préstamos hipotecarios el 20/07/2006-, indicar que, en relación con un préstamo que financia la adquisición de vivienda habitual, el derecho a practicar la deducción por inversión en vivienda habitual viene dado en función de las cuantías que por este satisface vinculadas al importe que

proporcionalmente le corresponde, al contribuyente, en el principal obtenido por cada préstamo y, a su vez, en la parte proporcional que de dicho importe destinó a financiar la parte indivisa que del pleno dominio adquiere de la vivienda.

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 \(RCL 2003, 2945\)](#), General Tributaria.

Documento extraído de la fuente oficial del organismo emisor en consonancia con lo dispuesto en la Ley 37/2007, de 16 de noviembre, sobre reutilización de la información del sector público y en su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1495/2011, de 24 de octubre.