

# Nota Informativa nº9 /2019

Valencia, a 18 de enero de 2019

## **LA DGT ACLARA DOS SUPUESTOS DE APLICACIÓN DE DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL (REGIMEN TRANSITORIO)**

Como bien sabemos, la deducción por inversión en vivienda habitual fue suprimida, con efectos desde el 1 de enero de 2013, no obstante, se estableció un régimen transitorio que permite seguir aplicando dicha deducción, cuando la adquisición, construcción o las cantidades satisfechas por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, o para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de personas con discapacidad se hayan iniciado con anterioridad al 1 de enero de 2013.

La Dirección General de Tributos viene a aclarar dos casos respecto a la aplicación del régimen transitorio en relación a la deducción por inversión en vivienda habitual mediante las dos consultas vinculantes:

1) En la consulta vinculante V3055-18, de 28 de noviembre de 2018, se plantea la duda de un contribuyente que había adquirido su actual vivienda habitual antes del año 2013 y por la que no ha practicado la deducción por inversión en vivienda habitual ningún año desde su adquisición, aunque si lo había hecho por su anterior vivienda habitual.

Pues bien, la DGT se manifiesta respecto a la aplicación del régimen transitorio para la deducción por inversión en vivienda habitual y establece que el contribuyente no podrá aplicar dicha deducción por su vivienda habitual actual, al no haber practicado la deducción en cualquiera de los ejercicios anteriores al 2013 por la misma, aunque sí lo hubiera hecho en su día, por la vivienda habitual anterior a la actual.

2) En la consulta vinculante V3105-18, de 29 de noviembre de 2011, indica la posibilidad de seguir aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual en el caso de cancelar el préstamo hipotecario con el que se estaba financiando la vivienda habitual adquirida antes del año 2013 y obtener un nuevo préstamo con condiciones financieras más favorables. La DGT establece que no hay ningún tipo de restricción respecto a la procedencia de la financiación (propia o ajena) forma y garantías exigidas para su concesión, y siempre que se cumplan todos los requisitos necesarios para la aplicación de la deducción, es irrelevante que el nuevo préstamo tenga o no garantía hipotecaria así como la identidad del prestamista.

“(…)

La sustitución de un préstamo por otro -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 que se agoten 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.

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, 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.

(...)

Respecto del nuevo préstamo, como de cualquier otro, la consultante deberá poder acreditar 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.

(...)"