

NOVEDAD EN LA DEDUCIBILIDAD DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL PARA AQUELLOS CONTRIBUYENTES QUE AÚN HABIENDO ADQUIRIDO SU VIVIENDA CON ANTERIORIDAD A 1/01/2013 NO APLICARON DICHA DEDUCCIÓN EN NINGÚN AÑO ANTERIOR A 2013



Introducción

Con este artículo pretendo poner en conocimiento el cambio de criterio en lo relativo a la deducción por inversión en vivienda habitual en aquellos casos en los que a pesar de haber adquirido la vivienda con anterioridad a 01/01/2013 la Administración no permitía la deducibilidad de la misma en aquellos casos en los que los contribuyentes no aplicaron ni consignaron dicha deducción en ningún año anterior a 2013.

Autor:

Carmen María Alegre Guillén

Licenciada en ADE
Técnica de Hacienda

De este modo, tal y como expondré en el presente artículo, el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), en su Resolución 00765/2023, de 22 de abril de 2024, ha decidido unificar criterios en relación con la posible aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual en los años posteriores a 2012 para aquellos contribuyentes que adquirieron su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2013 y que no aplicaron ni consignaron dicha deducción en ningún año anterior a 2013 desde la adquisición.

Criterio previo de la Administración

Partiendo de la base que la deducción por inversión en vivienda habitual existente en nuestro país, desapareció con efectos 01.01.2013, habiéndose articulado un régimen transitorio reglado en la disposición transitoria 18ª de la Ley 35/2006 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas -LIRPF-, que prorrogó la vigencia de la deducción para los que ya tuvieran derecho a la misma. Es, gracias a esta disposición transitoria, por la que todavía numerosos contribuyentes siguen disfrutando de esta deducción.

Así, de acuerdo a la ya referida disposición transitoria 18ª LIRPF, para poder seguir disfrutando de la deducción a partir del 01.01.2013 se exige el cumplimiento de dos condiciones:

1. Que el contribuyente hubiera adquirido su vivienda habitual antes del 01.01.2013 y,
2. 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 período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013; salvo que no se hubiese podido practicar la deducción por adquirir una nueva vivienda habitual mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión, si se diese este caso.

Es, con relación a esta segunda condición, sobre la que la Administración ha practicado numerosas liquidaciones provisionales eliminando la deducción por vivienda habitual a aquellos contribuyentes que, a pesar de que adquirieron su vivienda habitual con anterioridad a 1/01/2013, no consignaron deducción por vivienda en ningún año con anterioridad a 1/01/2013

porque, como ocurren en muchos supuestos, no estaban obligados a presentar declaración de la renta.

Debido a los recursos presentados por aquellos contribuyentes a los que se negaba la aplicación de la deducción de la inversión en vivienda habitual, varios Tribunales Económico-Administrativos Regionales emitieron opiniones divergentes sobre este tema, lo que finalmente llevó al TEAC a unificar su criterio, a instancias del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Cataluña.

Nueva resolución del TEAC que supone un cambio de criterio

De esta manera, el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), en su Resolución 00765/2023, de 22 de abril de 2024, acuerda unificar criterio estableciendo la posible aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual en los años o períodos posteriores al 2012 por parte de contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual antes del 01/01/2013 y que no hubieran practicado ni consignado tal deducción en ninguno de los años o períodos anteriores al 2013 desde que la adquirieron.

En este sentido, siguiendo el enfoque del Tribunal Supremo, el TEAC entiende que:

(...) las dudas que puedan surgir sobre las normas reguladoras de esta deducción tributaria de ayuda a la vivienda han de ser resueltas (...) en el sentido más favorable a su reconocimiento y protección (...) siendo coherente con esto la Exposición de Motivos de la Ley 35/2006, que alude expresamente a que son razones de cohesión social las que determinan que se dé continuidad al apoyo fiscal a la adquisición de la vivienda habitual (...).

No obstante, **es muy importante destacar que esta decisión, sin embargo, no es aplicable a todos los contribuyentes** y el TEAC aclara que se van a poder

acoger a ella quienes se adapten a ciertos criterios, que son los siguientes:

- Primero. - Que podrán aplicarla, aquéllos que no hubieran practicado ni consignado la deducción antes de 2013 porque no hubieran presentado declaración por no resultar obligado a ello por razón de las rentas obtenidas.
- Segundo. - Que podrán aplicarla, aquéllos que no hubieran practicado ni consignado la deducción antes de 2013 porque estando obligados a presentar declaración por razón de las rentas y habiéndola presentado, no hubieran tenido en ninguno de tales períodos cuota íntegra para poder aplicarla.
- Tercero. - Que no podrán aplicarla, aquéllos que estando obligado a presentar declaración por razón de las rentas y habiéndola presentado, no hubieran practicado la deducción antes de 2013 a pesar de haber tenido en alguno de tales períodos cuotas íntegras a las que poder aplicarla.
- Cuarto. - Que cuando la falta de cuotas que impidió la práctica de la deducción antes de 2013 obedezca a un error, habrá que estar las circunstancias del caso, en los términos antes expuestos.

En definitiva, este cambio de criterio lo tenemos que tener en cuenta en aquellos contribuyentes que habiendo comprado una vivienda con anterioridad a 01/01/2023, por ejemplo 2006, no hubieran presentado renta en ninguno de los años de 2006 a 2012 por no estar obligados a ello. La cuestión que nos podríamos a hacer es ¿en la renta de 2023 podría aplicarse la deducción por adquisición de vivienda? Con esta nueva resolución del TEAC la respuesta, sin duda alguna, sería que sí.

No obstante, otra cuestión que nos podemos plantear es ¿qué pasa con aquellos años no prescritos en los que no hemos aplicado la deducción por vivienda ya que, según la interpretación que hacía la Administración, no teníamos derecho a ella? Es decir, si este mismo contribuyente no hubiese incluido la deducción por adquisición de vivienda en el ejercicio 2020 porque consideraba, según la interpretación que hacía la Administración, que no tenía derecho ¿podría hacer algo en la actualidad? Sí, puede presentar rectificación de autoliquidación de los ejercicios que no se encuentren prescritos.

Conclusión

En resumen, es importante que seamos conoceros de esta nueva resolución del TEAC ya que lo que hace es abrir la puerta a la aplicación de la deducción por vivienda, en el momento presente y en los años que no se encuentren prescritos, a aquellos contribuyentes que habiendo comprado con anterioridad al ejercicio 2013 no hubiera ningún año anterior a esa fecha en la que hubiera consignado dicha deducción por vivienda.

No obstante, no debemos olvidar, que esta resolución está pensada para determinados supuestos, como aquellos en los desde la compra hasta el 01/01/2013 no hubieran estado obligados a presentar declaración de IRPF o incluso en aquellos casos que habiéndola consignado no hubieran practicado deducción por no tener suficiente cuota íntegra.