Novedad en la deducibilidad de la inversión en vivienda habitual para aquellos contribuyentes que vendan su vivienda habitual y destinen las cantidades obtenidas por su venta a cancelar la hipoteca.

Autor:

Carmen María Alegre Guillén

Licenciada en ADE

Técnica de Hacienda

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 el contribuyente vende la que era su vivienda habitual y cancela la cantidad restante del préstamo hipotecario que la gravaba utilizando para ello parte del importe que ha recibido como precio por su venta.

De este modo, tal y como expondré en el presente artículo, el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), en su Resolución 02995/2025, de 20 de octubre de 2025, ha decidido unificar criterios en relación con la posible aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual en lo que se refiere a las cantidades destinadas a cancelar la hipoteca en el año de la venta.

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.

El criterio que mantenía la Administración sobre la deducibilidad de las cantidades pagadas una vez vendida la vivienda habitual para amortizar la hipoteca se basaba en las consultas vinculantes V2711-14, V2308-19 o V0953-21.

La DGT admitía la aplicación de la deducción por las cantidades satisfechas (sea por el concepto que sea: cuota de amortización mensual, intereses o cancelación hipotecaria), pero solo mientras se siguieran cumpliendo los requisitos legalmente establecidos.

Es decir, lo que hasta ahora entendía la Administración era que:

- Si la cancelación hipotecaria tuvo lugar antes de la venta (las cantidades satisfechas para dicha cancelación se pagaron cuando todavía era titular y constituía su residencia habitual), entonces tenía derecho a aplicar la deducción por las cantidades pagadas para la amortización hipotecaria.

- Si, por el contrario, la cancelación tuvo lugar una vez producida la transmisión (las cantidades satisfechas para dicha cancelación se pagaron cuando ya la había transmitido), en tal caso no tenía derecho a aplicar la deducción por los importes satisfechos con la cancelación.

En la mayoría de los supuestos la cancelación hipotecaria se producía una vez producida la transmisión por lo que en ese caso todas las cantidades que se satisfacían para amortizar la hipoteca no se tenían en cuenta a la hora aplicar la deducción por vivienda.

Debido a los recursos presentados por aquellos contribuyentes a los que se negaba la aplicación de la deducción de la inversión en vivienda habitual, en lo que se refiere a las cantidades satisfechas para amortización de la hipoteca una vez producida la venta, varios Tribunales habían emitido opiniones divergentes sobre este tema, lo que finalmente llevó al TEAC a unificar su criterio.

Nueva resolución del TEAC que supone un cambio de criterio

De esta manera, el Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), en su Resolución 02995/2025, de 20 de octubre de 2025, acuerda unificar criterio estableciendo la posible aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual con respecto a las cantidades obtenidas por la venta de la vivienda que se destinen a la cancelación del préstamo hipotecario que la gravaba.

En concreto, el Tribunal lo que ha establecido es que, en un supuesto de aplicación de la disposición transitoria 18.ª de la LIRPF , relativa a la deducción por adquisición de vivienda habitual, cuando un interesado que vende la que era su vivienda habitual y en la que hasta entonces vivía, cancela la cantidad restante del préstamo hipotecario que la gravaba utilizando para ello parte del importe que ha recibido como precio por su venta, dicho interesado va a poder disfrutar de la deducción por inversión en la vivienda habitual. Y, ello, **incluyendo en la base de tal deducción aquellas cantidades que ha obtenido por la transmisión de**

dicha vivienda y que ha destinado a la cancelación del préstamo hipotecario que la gravaba.

El TEAC no introduce ningún requisito que no estuviera ya previsto en la normativa de la deducción. En sus argumentos el TEAC considera que, dado el carácter fungible del dinero, no se exige que los pagos de las mensualidades del préstamo hipotecario se hagan con unos fondos que provengan de una determinada renta, lo que es relevante a tal efecto es la diferencia que haya entre el patrimonio "neto" (bienes menos deudas) al comienzo del año y el que exista al final del mismo; patrimonio que se tiene que haber incrementado, como mínimo, en la base de la deducción. No obstante, este requisito no es una novedad, siempre se ha tenido que cumplir ya que viene consignado en el artículo 70 LIRPF.

En resumen, el TEAC fija el criterio que cuando un interesado vende la que era su vivienda habitual y en la que hasta entonces vivía, cancela la cantidad restante del préstamo hipotecario que la gravaba utilizando para ello parte del importe que ha recibido como precio por su venta, ese interesado va a poder disfrutar de la deducción por inversión en la vivienda habitual, incluyendo en la base de tal deducción aquellas cantidades que ha obtenido por la transmisión de dicha vivienda y que ha destinado a la cancelación del préstamo hipotecario que la gravaba, si cumple con los requisitos recogidos en el Fundamento de Derecho Quinto de la citada resolución.

Hay que destacar que los requisitos que se establecen en el Fundamento de Derecho Quinto no son otros que los artículos establecidos en la normativa para el cumplimiento de la deducción por inversión en vivienda habitual.

En definitiva, a nivel práctico este cambio de criterio lo tenemos que tener en cuenta es que, en aquellos contribuyentes que, teniendo derecho a aplicar la deducción por vivienda, vendan esta vivienda habitual en la base de la deducción pondrán incluir no sólo lo que hayan pagado cada mes de amortización e intereses sino también todas aquellas cantidades que dediquen a cancelar el préstamo de esta vivienda habitual.

No obstante, no debemos perder de vista que el límite máximo de la deducción por vivienda son 9.040 euros por lo que puede que nos encontremos con contribuyentes que con lo que han pagado de cuota de hipoteca antes de la venta ya alcancen este límite por lo que no encontrarían beneficio alguno en esta nueva resolución.

Otra cuestión que nos podemos plantear es ¿qué pasa con aquellos contribuyentes que vendieron su vivienda en años que no están prescritos y no hubieran tenido en cuenta en la base de la deducción de la vivienda habitual las cantidades que pagaron cuando vendieron para amortizar la hipoteca? Pues bien, en estos casos en los que los contribuyentes hubieran vendido su vivienda habitual, cumplían los requisitos para aplicar la deducción, no tuvieran una base de deducción que llegara a 9.040 euros podrían presentar rectificación de autoliquidación donde corrijan la deducción de vivienda aplicada incluyendo en la base de la deducción las cantidades que hubieran destinado a la amortización del préstamo tras la venta de la vivienda.

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 inclusión en la base de la deducción por vivienda, en el momento presente y en los años que no se encuentren prescritos, a aquellas personas que vayan o hayan vendido su vivienda habitual y puedan incluir en la base de deducción no sólo las cuotas pagadas en concepto de amortización e intereses antes de la venta sino también las cantidades obtenidas de la venta dedicadas a la cancelación del préstamo hipotecario que la gravaba.