

¿Se puede cambiar la hipoteca de entidad bancaria y seguir practicando la deducción por inversión en vivienda habitual en IRPF?



La Dirección General de Tributos (DGT) aclara que, aquellos que tuvieron derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual en el IRPF, la mantendrán si cambian de entidad bancaria. Ahora bien, el cambio ha de realizarse por el importe que restase por abonar de la hipoteca, o ampliándolo con aquellos gastos inherentes al cambio. No se podrá ampliar el capital pendiente con importes destinados a algo diferente

Le recordemos que la disposición transitoria decimoctava de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), establece que tendrán derecho a la **deducción por inversión en vivienda habitual** aquellos contribuyentes que hubieran comprado su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2013 y que hubieran aplicado la deducción por dicha vivienda en 2012, o años anteriores.

Además, la Ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, establece que en los casos de financiación ajena (préstamo/crédito), son deducibles tanto la amortización del capital concedido, los intereses y demás gastos derivados con la adquisición de la vivienda habitual (por ejemplo las primas de contratos de seguro de vida y de incendios, siempre que estén incluidos en las condiciones del préstamo hipotecario).

Casos de subrogación hipotecaria o cancelación y constitución de una nueva hipoteca

La Ley no menciona nada sobre casos de subrogación hipotecaria o cancelación y constitución de una nueva hipoteca, y por tanto, la pregunta que todo el mundo se hace es **¿Puedo seguir aplicándome la deducción por inversión en vivienda habitual si cambio la hipoteca de entidad para disfrutar de mejores condiciones financieras?**

La respuesta es sí. La Dirección General de Tributos se ha pronunciado sobre esta cuestión en varias consultas vinculantes, entre las que podemos destacar las consultas V2872-15 y V0199-17, y más recientemente en su **Consulta Vinculante V1899-22 del 1 de Septiembre de 2022**, señalando que **aquellos que tuvieron derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual, la mantendrán si cambian de entidad bancaria.** Ahora bien, el cambio **ha de realizarse por el importe que restase por abonar de la hipoteca, o ampliándolo con aquellos gastos inherentes al cambio. No se podrá ampliar el capital pendiente con importes destinados a algo diferente.**

Cuando la **adquisición de la vivienda habitual se realiza con 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. **La novación, subrogación o la sustitución de un préstamo o crédito por otro, incluso su ampliación, cualquiera que fuera la forma acordada, 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**, solo 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 y demás cuantías que se satisfagan por el préstamo o crédito resultante, 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), incluida en su caso la cancelación registral hipotecaria, **darán derecho a deducción por inversión en vivienda habitual**, siempre que se cumplan los demás requisitos legales y reglamentarios exigidos. Señala la DGT que, **de existir ampliación del principal**, respecto del principal pendiente de amortizar del préstamo o crédito al que sustituye, **si en su totalidad se destinase a cubrir estrictamente los costes asociados a la cancelación del préstamo original, también será objeto de deducción.** En este caso, si la cancelación del préstamo originario y la constitución del nuevo préstamo se realizan de forma simultánea, tanto los gastos que se generen con motivo de la cancelación como los de constitución tendrán la misma consideración de deducibles.

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.** En el supuesto de que se realice la **cancelación de la deuda y en otro momento indeterminado posterior**, sin conexión directa con dicha cancelación, el contribuyente contratara un **nuevo préstamo o crédito**, sin



concatenación entre ambos, es decir, 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.**

En todo caso, el contribuyente, si fuese requerido para ello, ha de acreditar la conexión entre ambos préstamos, su destino vinculado a la inversión en vivienda habitual, por cualquiera de los medios de prueba admitidos en derecho, correspondiendo la valoración de las pruebas aportadas a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.

Así, si se veía abonando la financiación por la adquisición de vivienda habitual y aplicando la correspondiente deducción en el IRPF (por tener derecho a la aplicación del régimen transitorio de la misma) si se sustituye el préstamo, sin incrementar el capital pendiente de pago que resta del actual, no implicará variación en el derecho a practicar la deducción y podrá seguir practicándose la misma.

Por último, la DGT realiza una precisión para el caso en que **exista más de un titular** en el préstamo, recordando que **«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 del 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».**

Pueden ponerse en contacto con este despacho profesional para cualquier duda o aclaración que puedan tener al respecto.

Un cordial saludo,