

**Resultados**

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

**Documento seleccionado**

<b>Nº de consulta</b>	<b>V1147-25</b>
<b>Órgano</b>	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
<b>Fecha salida</b>	01/07/2025
<b>Normativa</b>	LIRPF. Ley 35/2006 Arts. 68.1.1º y 70.1 y DT 18ª.
<b>Descripción de hechos</b>	El consultante manifiesta que financia con un préstamo hipotecario contratado antes de 2013 la adquisición de su vivienda habitual, por el cual viene practicando la deducción por inversión en vivienda habitual. En la actualidad está pensando cambiar de entidad bancaria por una mejora en las condiciones de financiación, procediendo a cancelar el préstamo anterior y simultáneamente contratar el nuevo.
<b>Cuestión planteada</b>	Si, tras realizar la operación de reestructuración, mediante cancelación y nueva contratación de préstamo, tendrá el mismo derecho a deducir por las cuantías que por este amortice o satisfaga. Si los gastos que genere la operación son deducibles.
<b>Contestación completa</b>	<p>En primer lugar, conforme a lo indicado en su consulta, se parte de la premisa que le 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 (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).</p> <p>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. (...)".</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>En particular, entre los requisitos, observar lo dispuesto en el artículo 70.1 de la LIRPF, que establece:</p>

"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 arrojase 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 período impositivo en que se satisfagan, siempre que se cumplan los demás requisitos legales y reglamentarios exigidos. Existiendo 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 cuales fueren.

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, la contratación por el contribuyente de un nuevo préstamo o crédito, pudiendo formalizarlo, 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. Hecho que no produciría si, en un mismo acto, de forma simultánea, se produjese la operación de cancelación y la firma del nuevo contrato de préstamo o crédito, empleando para aquella parte o el total del principal obtenido en este nuevo contrato. Para demostrar la continuidad de la financiación, no se requiere, necesariamente, que los gastos asociados al cambio o sustitución de préstamos se satisfagan precisamente con parte del principal del nuevo préstamo.

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, de conformidad con los datos aportados por el consultante, de llevar a cabo la cancelación y contratación de nuevo préstamo con otra entidad financiera, si ello lo realiza en un mismo acto, o conforme se ha indicado, ello no implicará variación en el derecho a practicar la deducción que le viene correspondiendo en la actualidad.

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, General Tributaria.