

**CONSULTA: 26-2024**

## **ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS, FINANCIACIÓN, RELACIONES FINANCIERAS CON LAS CORPORACIONES LOCALES Y JUEGO**

### NORMATIVA

- Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### DESCRIPCIÓN

La consultante, menor de 35 años, ha comprado el 50% de una vivienda calificada de Protección Oficial. Pregunta distintas cuestiones relativas a la deducción por adquisición de vivienda habitual en Andalucía, tanto en lo concerniente a la base de deducción, como a los periodos impositivos en la que misma pudiera ser de aplicación.

### CONSIDERACIÓN PREVIA

De acuerdo con el artículo 55.2.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, las Comunidades Autónomas tienen competencia para la contestación de las consultas vinculantes previstas en los artículos 88 y siguientes de la Ley General Tributaria sobre aspectos relativos a disposiciones dictadas por las mismas en el ejercicio de su competencia.

Por ello, la presente consulta solo tendrá efectos vinculantes cuando se pronuncie sobre aspectos procedimentales o sustantivos regulados en normas aprobadas por la Comunidad Autónoma, como puede ser, la aplicación de una reducción propia establecida por Andalucía. En los demás aspectos, como por ejemplo la base imponible del impuesto, tendrá el carácter de mera información tributaria, sin resultar vinculante.





## CONTESTACIÓN

El artículo 2 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, establece lo siguiente:

*Artículo 2. Concepto de vivienda habitual.*

*A efectos de esta Ley, el concepto de vivienda habitual es el fijado por la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012, según lo siguiente:*

*1. Con carácter general, se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.*

*No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.*

*2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o de terminación de las obras. (...)*

De igual forma, el artículo 9 de la misma ley dispone lo siguiente:

*Artículo 9. Deducción autonómica por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de protegida y por las personas jóvenes.*

*1. Sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual establecida en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, en los casos que proceda, se establece una deducción del 5% por las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación del inmueble que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente, siempre que concurra alguna de las siguientes condiciones en la fecha del devengo del impuesto:*

*a) Que la vivienda tenga la calificación de protegida, de conformidad con la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía.*

*b) Que el adquirente sea menor de 35 años. En caso de tributación conjunta, el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familias monoparentales.*



2. Para la aplicación de la deducción es requisito que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000 euros, en tributación individual, o a 30.000 euros, en caso de tributación conjunta.

3. La base y el límite máximo de la deducción prevista en el apartado 1 se determinarán de acuerdo con los requisitos y circunstancias previstos en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012. La base máxima de esta deducción será de 9.040 euros anuales y 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, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

La primera pregunta es relativa a la base de deducción. Manifiesta la consultante que la vivienda se adquirió por 90.000 euros, aportando 18.000 a la compra y financiándose los 72.000 euros restantes con un préstamo hipotecario. Y que cuando se adquirió, además, se acometieron una serie de gastos inherentes a la misma como Registro de la Propiedad, Notario, etc. Tras ello, pregunta lo siguiente de forma literal:

*“¿El porcentaje de deducción es aplicable al precio total de la compra, es decir, los 90.000? ¿o es solo aplicable a la parte de inversión que no requirió financiación ajena, es decir, el 20% (los 18.000 euros)? ¿solo se tienen en cuenta las cantidades de capital amortizado en el ejercicio más los intereses?”*

Tal y como hemos visto, la base y el límite máximo de la deducción se determina de acuerdo con los requisitos y circunstancias previstos en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012. Por tanto habrá que acudir a la interpretación administrativa que para dicha cuestión tenga establecida la Dirección General de Tributos estatal en sus consultas vinculantes. Así, entre otras muchas, la V1542-05 de 22 de julio manifiesta que *“La titularidad de la vivienda corresponde en proindiviso al 50 por 100 a los consultantes, (...). En consecuencia, ambos podrán practicar la deducción por adquisición de vivienda habitual, tomando cada uno como base de deducción las cantidades que respectivamente hayan satisfecho durante el ejercicio por su adquisición y que se correspondan con su porcentaje de titularidad en la misma. En la base de deducción se incluirán los importes de los tributos y gastos que genere la adquisición (impuestos directos e indirectos, registro, notario, etc.), los gastos derivados de la financiación ajena obtenida para atender los anteriores pagos (tasación, constitución de hipoteca, intereses, etc.), siendo indiferente que estos gastos hayan sido a su vez financiados. En este punto, procede dejar claro que los gastos satisfechos mediante financiación serán deducibles a medida que éste se vaya amortizando”*

Por todo ello la base de deducción se determina por lo que cada contribuyente haya aportado en cada periodo impositivo. Y todo ello con independencia del valor del inmueble o de que el porcentaje financiado haya sido total o parcial.



Es por ello que, y respondiendo a la pregunta concreta de la consultante, en el año de adquisición la base de deducción sobre la que se aplicará el 5% de deducción será el sumatorio de:

1ª. Lo que haya aportado de fondos propios. Si de los 18.000 euros la consultante aportó 9.000 (dado que manifiesta haber adquirido el 50% del inmueble), la base por este concepto serán 9.000 euros.

2º. La parte de gastos (Notaría, Registro...) que haya pagado, inherentes a la compra, correspondiente a su porcentaje de adquisición (el 50%).

3º. La parte del préstamo hipotecario (principal más intereses) que haya pagado hasta 31 de diciembre (fecha de devengo), correspondiente a su porcentaje de adquisición (el 50%)

Teniendo en cuenta que, en todo caso, la base máxima de esta deducción será de 9.040 euros anuales, sin que pueda trasladarse el exceso no deducido a ejercicios futuros.

La segunda cuestión es la siguiente:

*“¿Por cuanto tiempo se puede aplicar esta deducción? ¿Es solo para el año en que se realizó la compra, hasta que cumpla 35, o por haberla comprado antes de los 35 se deducirá siempre la parte que corresponda hasta que finalice la financiación del préstamo?”*

Los requisitos para la aplicación de la deducción hay que cumplirlos en todos los años que la contribuyente haya pagado cantidades y pretenda aplicarse la deducción, debiendo analizarse dichos requisitos en cada periodo impositivo de forma independiente.

Así, y para los periodos impositivos siguientes, si por ejemplo a 31 de diciembre de 2025 (fecha de devengo del IRPF) la consultante sigue teniendo menos de 35 años (o, si los supera, la vivienda sigue siendo VPO) y su base imponible del año no ha superado los límites del artículo 9.2 de la Ley 5/2021, podrá deducirse el 5% de las cantidades efectivamente satisfechas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de ese año por el préstamo hipotecario. *A sensu contrario*, en el periodo impositivo en el que no cumpla todos los requisitos (ya sea porque, primero, supere la edad o porque la vivienda sea descalificada o, segundo, porque rebase los límites de base imponible expuestos) no tendrá derecho a la deducción.