

La deducción por vivienda en IRPF se pierde cuando la nueva hipoteca no guarda conexión directa con la anterior

Wolters Kluwer Ciss
23 de noviembre de 2022

CONSULTA VINCULANTE V1899-22, DE 1 DE SEPTIEMBRE DE 2022, DE LA SG DE IMPUESTOS SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Pérdida que puede evitarse si, de forma simultánea, la operación de cancelación se produce en el momento de la firma del contrato del nuevo préstamo o crédito, empleando para ello parte o el total del principal obtenido en dicho contrato.

Si una persona ha estado financiando la adquisición de vivienda mediante préstamo hipotecario otorgado en 2011, por el cual practica la deducción por inversión en vivienda habitual, pero en 2022 tiene intención de sustituirlo mediante la contratación de un nuevo préstamo hipotecario con otra entidad financiera, con el mismo principal que resta solo puede mantener el derecho a practicar la deducción en los mismos términos en los que viene haciéndolo con el préstamo actual.

Aunque es cierto que no existe 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-, 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.

Ahora bien, si lo que se hace es una cancelación, parcial o total, de la deuda y en otro momento indeterminado posterior, sin conexión directa con la cancelación, se contrata un nuevo préstamo incluso con la garantía de los mismos bienes o igual número de vencimientos que quedaban pendientes del precedente, sin concatenación entre ambos, se pierde el derecho a la deducción, pérdida que puede evitarse si, **de forma simultánea**, la operación de cancelación se produce en el momento de la firma del contrato del nuevo préstamo o crédito, empleando para ello parte o el total del principal obtenido en dicho contrato.