

**CUESTIONES RELATIVAS A LA DEDUCCIÓN EN VIVIENDA Y LAS RESOLUCIONES DEL TEAC DE 08/05/2014 (DESMEMBRACIÓN DEL PLENO DOMINIO POR FALLECIMIENTO) Y, DE 10/09/2015 (DISOLUCIÓN DEL PROINDIVISO)**

(Mayo de 2016)

Los servicios de Información de la AEAT, consideran -con base en los criterios interpretativos no vinculantes del Departamento de Gestión Tributaria, elaborados por la Subdirección General de Información y Asistencia Tributaria-, en relación con el tratamiento de la **DEDUCCIÓN EN VIVIENDA** y la incidencia de las **Resoluciones del TEAC de 08-05-2014 (desmembración del pleno dominio por fallecimiento)** y, **de 10-09-2015 (disolución del proindiviso)**, lo siguiente:

**CASOS PLANTEADOS:**

- 1.- Fallecimiento de uno de los cónyuges después del 01/01/2013 y adquisición mortis causa del 50% restante.**
- 2.- Disolución del matrimonio después del 01/01/2013 y adjudicación en la disolución de gananciales a uno de los cónyuges del 100% de la vivienda habitual.**

**CASO 1:** Después de 1-1-2013, FALLECE uno de los esposos propietarios de la vivienda habitual y el otro adquiere mortis causa el 50% restante. También sucede con frecuencia que el cónyuge viudo adquiere el usufructo del 50% (el otro 50% se le adjudica en pago de sus gananciales) y la nuda propiedad pasa a los hijos.

Como la adquisición del segundo 50% de la vivienda es posterior a 2013 ¿puede aplicar deducción sobre el 50% o sobre 100% de los pagos por el préstamo hipotecario?

**Contestación:**

La **Resolución del TEAC de fecha 08/05/2014** en la resolución final establece como criterio que:

*“... no procede la deducción por inversión en adquisición en vivienda habitual **del nudo propietario** cuando dicha adquisición lo haya sido en virtud de un negocio jurídico inter-vivos, **toda vez que la adquisición no lleva aparejada el derecho de goce del mismo**, al concurrir con el derecho real de usufructo; sin embargo, sí se reconoce el derecho de aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual tratándose de supuestos en los que la vivienda habitual se adquirió originariamente en plena propiedad por los cónyuges en pro indiviso o para la sociedad conyugal, y, constituyendo aquella la vivienda habitual de ambos y de sus hijos menores, **sobreviene la desmembración del dominio, no voluntariamente, sino mortis causa por el fallecimiento de uno de los cónyuges**, y la vivienda siga constituyendo la residencia habitual de la unidad familiar”.*

Por su parte la **Disposición Transitoria Decimoctava de la LIRPF** (*Deducción por inversión en vivienda habitual*), señala que:

*1. Podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en los términos previstos en el apartado 2 de esta disposición:*

*a) Los contribuyentes que **hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013** o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma.*

*b) (...)*

*c) (...)*

*En todo caso, resultará necesario que el contribuyente **hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual** en relación con las cantidades satisfechas para la adquisición o construcción de dicha vivienda en un periodo impositivo devengado **con anterioridad a 1 de enero de 2013**, salvo que hubiera resultado de aplicación lo dispuesto en el artículo 68.1.2º de esta Ley en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012...*

Del contenido de dicha Disposición se desprende que a partir de 1 de enero de 2013 se suprime la deducción por inversión en vivienda habitual para todos los contribuyentes, si bien, se introduce un régimen transitorio para, entre otros, aquellos contribuyentes que **hubieran adquirido jurídicamente su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013**, que podrán seguir aplicando dicha deducción; igualmente, podrán seguir aplicándola aquellos que hubiesen satisfecho cantidades por la construcción de su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013.

Ahora bien, al respecto debe tenerse en cuenta que para acceder al citado régimen transitorio será necesario, además, que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por la adquisición de dicha vivienda en un periodo impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013, salvo que hubiera resultado de aplicación lo dispuesto en el artículo 68.1.2º de la LIRPF en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

La resolución del TEAR **establece una excepción para poder aplicar la deducción en vivienda, para el caso en que no se esté en posesión del pleno dominio** de la propiedad. Es decir, el usufructuario o el nudo propietario que, antes de esta resolución no podía aplicar la deducción por adquisición de vivienda, podrá aplicar la deducción si se produce por adquisición mortis- causa y **cumple el resto de requisitos que establece la Disposición Transitoria Decimoctava de la LIRPF.**

En este sentido la consulta vinculante de la DGT **V0845-16**, en el caso de **desmembración del dominio por fallecimiento de uno de los cónyuges**, establece que:

*“No obstante lo anterior, y conforme a la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central, de fecha 8 de mayo de 2014, dictada en unificación de criterio, sí se reconoce el derecho de aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual tratándose de supuestos en los que la vivienda habitual se adquirió originariamente en plena propiedad por los cónyuges en pro indiviso o para la sociedad conyugal, y, constituyendo aquella la vivienda habitual de ambos y de sus hijos menores, sobreviene la desmembración del dominio, no voluntariamente sino, por el fallecimiento de uno de los cónyuges, y la vivienda siga constituyendo la residencia habitual de la unidad familiar...”*

*Con efectos desde 1 de enero de 2013, 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), ha suprimido el apartado 1 del artículo 68 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 regulaba la deducción por inversión en vivienda habitual, quedando esta, por tanto, suprimida.*

*No obstante lo anterior, la citada Ley 16/2012 ha añadido una disposición transitoria decimoctava en la LIRPF que regula un régimen transitorio que permite practicar dicha deducción a aquellos contribuyentes que cumplan determinados requisitos...*

*De lo anteriormente dispuesto se desprende que a partir de 1 de enero de 2013 se suprime la deducción por inversión en vivienda habitual para todos los contribuyentes si bien, se introduce un régimen transitorio para aquellos contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013, que podrán seguir aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual. Ahora bien, al respecto debe tenerse en cuenta que para acceder al citado régimen transitorio será necesario, además, que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por la adquisición de dicha vivienda en un periodo impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013, salvo que hubiera resultado de aplicación lo dispuesto en el artículo 68.1.2º de la LIRPF en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.*

*En el caso de que resulte de aplicación el citado régimen transitorio, la deducción se aplicará conforme a lo dispuesto en los artículos 67.1, 68.1, 70.1, 77.1, y 78 de la Ley del Impuesto en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012, sin perjuicio de los porcentajes de deducción que conforme a lo dispuesto en la Ley 22/2009 hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma. Igualmente, resultarán de aplicación lo establecido en los artículos 54 a 56 y disposiciones transitorias novena y décima del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31 de marzo), en adelante RIRPF.*

*Conforme a ello, a partir del ejercicio 2013, inclusive, **el consultante mantendrá el***

***derecho a practicar la deducción en los mismo términos que tenía a 31 de diciembre de 2012, siempre y cuando por tales derechos hubiese practicado la deducción en dicho ejercicio 2012 o en otro precedente”.***

Por tanto en contestación a la cuestión planteada, teniendo en cuenta la resolución del TEAC y el criterio de Tributos, parece claro que, **en el caso de que la desmembración del dominio se produzca a partir del 01/01/2013, no procederá la aplicación de la deducción de la vivienda habitual por el usufructo o nuda propiedad adquirido en esa fecha, por no cumplirse los requisitos de la Disposición Transitoria Decimoctava para tales derechos.**

\* \* \* \* \*

**CASO 2: Se divorcian después de 1-1-2013 y en la liquidación de los bienes gananciales a uno de los esposos se le adjudica el 100% de la vivienda habitual con el correspondiente préstamo hipotecario y al otro le corresponden otros bienes.**

En este caso no hay adquisición a título oneroso pues no hay exceso de adjudicación, sino la simple disolución de la sociedad de gananciales.

Conforme al art. 33.2 b) LIRPF, si sólo se disuelva la sociedad de gananciales, no se entiende producida ninguna alteración patrimonial. Conservándose el valor y la fecha de adquisición originales (anteriores a 2013).

El contribuyente que se queda la vivienda venía deduciendo sobre los pagos del 50% del préstamo, pero ¿debe entenderse que siempre ha sido propietario del 100% y como antes de 2013 ya aplicó la deducción, puede a partir de ahora pasar a deducir sobre el 100% de los pagos por el préstamo?

**Contestación:**

La Resolución del TEAC, para unificación de criterio, de 10 de septiembre de 2015, en su parte resolutive, expone que:

***A efectos de los beneficios fiscales relacionados con la vivienda habitual, en los supuestos de adquisición de la propiedad en pro indiviso, habiendo el obligado tributario residido ininterrumpidamente en la vivienda desde su adquisición, para el cómputo del plazo de tres años para determinar si el inmueble tiene o no la consideración de vivienda habitual, ha de estarse a la fecha en que se produjo la adquisición de la cuota indivisa, sin tener a estos efectos trascendencia la fecha en que se adquirió.***

Por su parte la DGT en la **consulta vinculante V0761-16**, plantea la posibilidad de aplicar la deducción por vivienda, a partir del 01 de enero de 2013, en el caso de un contribuyente que, adquiere en 2015 a su ex cónyuge, mediante adjudicación por extinción de condominio en el proceso de divorcio, un porcentaje de propiedad de la vivienda de la que el consultante, desde antes de 2013, ya era propietario en proindiviso y venía practicando la deducción por inversión en vivienda habitual.

En contestación a esta consulta la DGT expone que:

*“...Del contenido de dicha disposición se desprende que a partir de 1 de enero de 2013 se suprime la deducción por inversión en vivienda habitual para todos los contribuyentes si bien, se introduce un régimen transitorio para, entre otros, aquellos contribuyentes que **hubieran adquirido jurídicamente su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013**, que podrán seguir aplicando dicha deducción; igualmente, podrán seguir aplicándola aquellos que hubiesen satisfecho cantidades por la construcción de su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013.*

*Ahora bien, al respecto debe tenerse en cuenta que para acceder al citado régimen transitorio será necesario, además, que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por la adquisición de dicha vivienda en un periodo impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013, salvo que hubiera resultado de aplicación lo dispuesto en el artículo 68.1.2º de la LIRPF en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012...*

*En el presente caso, el consultante adquiere en 2015, por adjudicación en el proceso de su divorcio, una parte indivisa del inmueble sobre el cual ya ostentaba la condición de propietario en proindiviso y por el que, según manifiesta, venía practicando esta deducción.*

*Siendo así, por las cantidades que satisfaga por cualquier concepto –reducción de la carga hipotecaria u otro motivo– **relacionadas con la parte indivisa de propiedad que adquiere en 2015, en ningún caso podrá practicar la deducción por inversión en vivienda habitual dado que dicha adquisición se ha producido con posterioridad a 31 de diciembre de 2012.**”*

En este punto, de una interpretación conjunta y coordinada, de la Resolución del TEAC y de la interpretación de tributos, se puede extraer la siguiente conclusión:

**A efectos de los beneficios fiscales de vivienda**, en caso de disolución de proindiviso, en relación con el porcentaje de propiedad adquirido por esta causa, **y a los solos efectos de si se cumple el plazo de los tres años para ser considerada vivienda habitual**, se ha de ir a la fecha inicial de adquisición, sin tener en cuenta la fecha de disolución del proindiviso.

**Por tanto, a efectos de aplicar la deducción por vivienda se tendrán que cumplir los requisitos establecidos en la Disposición Transitoria decimoctava de la LIRPF (adquisición y aplicación de la deducción con anterioridad al 01/01/2013).**

El artículo 33. de la LIRPF, a efectos de definir el concepto de ganancia patrimonial, establece que:

*“Se entenderá que no existe alteración en la composición del patrimonio...:*

*b) En la disolución de la sociedad de gananciales o en la extinción del régimen económico matrimonial de participación...*

*Los supuestos a que se refiere este apartado no podrán dar lugar, en ningún caso, a la actualización de los valores de los bienes o derechos recibidos.”*

No obstante, aunque a efectos de determinar si existe ganancia o pérdida, la ley expresamente determina que no hay alteración patrimonial y por tanto no hay ganancia, a efectos de aplicar la DT decimoctava, hay que entender que no se cumplen los requisitos.

El contribuyente a 31/12/2012 solo era propietario del 50% y solo había aplicado la deducción por el 50% de la vivienda.

El Departamento de Gestión Tributaria, **con carácter provisional**, considera que **el contribuyente no tiene derecho a aplicar la deducción por vivienda por el 50% adquirido por disolución del proindiviso por no cumplir los requisitos establecidos en la DT decimoctava de la LIRPF**. Se subraya que este criterio tiene carácter provisional en tanto que la DGT no emita nueva consulta al respecto, entendiéndose en este momento que sobre este supuesto procede aplicar los criterios expresados en la consulta vinculante V0761-16, si bien, la misma, no se fundamenta en el hecho de si existe o no exceso de adjudicación y, por tanto, alteración patrimonial, razón por la cual es preciso que la DGT se pronuncie específicamente al respecto.

\* \* \* \* \*