

LA DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA EN CASO DE ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS HABITUALES SUCESIVAS

CARLOS DE PABLO VARONA

*Profesor Titular de Derecho Financiero y Tributario.
Universidad de Cantabria*

Extracto:

ESTE trabajo analiza en general los requisitos para aplicar la deducción por inversión en vivienda cuando se adquiere una nueva vivienda habiendo disfrutado de la deducción por otras viviendas habituales anteriores. La deducción por inversión en vivienda habitual no se restringe a la adquisición de la primera vivienda sino que se extiende a la compra de viviendas habituales sucesivas, posponiéndose en tal caso la práctica de la deducción hasta el momento en que las sumas invertidas en la nueva vivienda superen a las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción. Sin embargo, la normativa no aclara si los intereses de los préstamos suscritos para financiar la compra de las viviendas, intereses que integran la base de deducción desde la entrada en vigor de la LIRPF/1998, se incluyen entre las «cantidades invertidas» que limitan la deducción en caso de adquisición de una nueva vivienda, aspecto que constituye el objeto central del comentario.

Palabras clave: deducción por inversión en vivienda habitual, deducción por adquisición de vivienda habitual, intereses del préstamo hipotecario y exención por reinversión.

Sumario

- I. Introducción.
- II. La necesidad de que las sumas invertidas en la vivienda habitual hayan tenido reflejo en la minoración de la cuota íntegra.
- III. La exigencia de acreditar las cantidades invertidas que han gozado de deducción: sobre la conveniencia de establecer una cuenta de sumas invertidas por las que se ha practicado la deducción por inversión en vivienda habitual.
- IV. ¿Se incluyen los intereses entre las «cantidades invertidas» que han gozado de deducción?
 1. Introducción. La postura de la DGT. Crítica.
 2. Problemas a resolver de admitirse que los intereses no son «cantidades invertidas» en la adquisición de la vivienda.
- V. Deducción por inversión en vivienda, exención por reinversión, y exención por aplicación de los coeficientes reductores.
- VI. La práctica de la deducción por la nueva vivienda tras la nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial.
- VII. Deducción estatal, deducciones disfrutadas en el extranjero y deducciones forales.
- VIII. Recapitulación.

NOTA: Este trabajo se ha realizado en el marco del proyecto de investigación *La fiscalidad de la vivienda en España*, financiado por el Ministerio de Educación y Ciencia, referencia: DER 2008-02398/JURI.

I. INTRODUCCIÓN

La deducción por inversión en vivienda habitual es sin duda, por su importancia cuantitativa y relevancia social, uno de los incentivos fiscales más importantes del IRPF. Establecida con objeto de facilitar el acceso a una vivienda digna, aunque también de fomentar el ahorro, su configuración ha adolecido de llamativos defectos que la han alejado tradicionalmente de las pretensiones de la Carta Magna, que incorpora en su artículo 47, entre los principios rectores de la política social y económica, el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, compeliendo a los poderes públicos para promover las condiciones necesarias y para establecer las normas pertinentes para hacer efectivo ese derecho. Si bien algunos de los referidos defectos han sido ya subsanados¹, otros aún perviven: por ejemplo, de ella se benefician únicamente quienes tributan, y se benefician más quienes, normalmente por tener más recursos, más invierten en vivienda, sin que por otro lado haya un importe máximo del crédito fiscal de que disfruta un contribuyente a lo largo de su vida; no hay límite respecto al volumen de la vivienda que se fomenta, pues la deducción se aplica a la adquisición de cualquier vivienda, sea «digna» o de lujo, sea de 50 o de 300 m²; no se modula el importe del incentivo atendiendo al volumen y necesidades de la unidad familiar, única manera en que puede lograrse la adecuación que exige la Constitución; la deducción se aplica a quien adquiera una vivienda habitual, independientemente de que posea otras viviendas que satisfagan la necesidad de vivienda del contribuyente en la misma localidad, etc.

En el presente trabajo pretendemos analizar un aspecto de la deducción de indudable relevancia que no resuelve con claridad la normativa vigente y a cuya solución no ayuda ciertamente la propia configuración del beneficio fiscal, ayuno de directrices claras sobre su extensión. Como es sabido la deducción por inversión en vivienda habitual no se limita a la primera vivienda habitual, extendiéndose a segundas o posteriores viviendas, si bien exigiendo en tal caso, para disfrutar del beneficio, que se invierta en la nueva morada una suma superior a la aplicada a las anteriores viviendas. De acuerdo con el artículo 68.1.2.º de la LIRPF/2006 «cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de vivienda de otras viviendas habituales anteriores, *no se podrá practicar la deducción por la adquisición de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido*

¹ Por mencionar uno evidente al amparo de la LIRPF/1991 la deducción en cuota (del 15%) establecida en favor de la adquisición de una vivienda habitual únicamente tenía como tope el 30 por 100 de la base liquidable del sujeto pasivo, lo que permitía a contribuyentes de notoria capacidad beneficiarse de la deducción por inversiones anuales muy elevadas.

objeto de deducción». Se trata con ello de evitar que se practique una doble deducción sobre las mismas cantidades satisfechas con la misma finalidad (adquirir una vivienda habitual), exigiendo que exista una nueva inversión neta para poder practicar la deducción ².

De acuerdo con el referido precepto, si se adquiere una segunda o ulterior vivienda habitual sin haber disfrutado de la deducción en las anteriores viviendas (por ejemplo, por haber residido en una vivienda alquilada, o heredada), el contribuyente podrá disfrutar de la deducción desde el primer euro invertido.

Por el contrario, si ha disfrutado de la deducción por alguna de las anteriores viviendas, únicamente podrá desgravar desde el momento en que invierta en la nueva morada una suma superior a la que invirtió en las anteriores, *en la medida en que hubieran sido objeto de deducción*. De ahí que, si solo se dedujeron parcialmente las cantidades invertidas en la anterior vivienda, por ejemplo por superarse los límites de deducción (9.015 euros) o por no gozar durante todo el tiempo de tenencia de la vivienda del carácter de habitual, únicamente habrá de superarse la inversión fiscalmente bonificada.

II. LA NECESIDAD DE QUE LAS SUMAS INVERTIDAS EN LA VIVIENDA HABITUAL HAYAN TENIDO REFLEJO EN LA MINORACIÓN DE LA CUOTA ÍNTEGRA

De la misma forma entendemos que tampoco habrán de ser tenidas en cuenta aquellas *sumas aplicadas a la compra de la vivienda habitual que no han tenido reflejo en la minoración de la cuota íntegra*, por ejemplo, por no superar el contribuyente el umbral a partir del que hay que tributar, a pesar de que las haya incluido en la declaración. Si el contribuyente, por haber destinado 9.000 euros a la compra de la vivienda, puede practicarse una deducción de 1.350 euros, pero su cuota íntegra es nula por tener familia numerosa o haber disfrutado de alguna reducción en la base imponible (por aportación a planes de pensiones o a patrimonios protegidos de personas con discapacidad por ejemplo), habrá de estimarse, en nuestra opinión, que las sumas invertidas no deben tenerse en cuenta para limitar la deducción en caso de adquisición de una nueva vivienda habitual. Aunque el tenor literal del artículo 68 de la LIRPF, que exige que «no hubiesen sido objeto de deducción», permitiría entender que, en la medida en que el contribuyente las ha incluido en la declaración, «han sido objeto de deducción», *una interpretación teleológica debe llevar a considerar que solo han sido objeto de deducción cuando económicamente han repercutido en una minoración del impuesto, esto es, cuando el contribuyente ha disfrutado de un crédito fiscal efectivo*. No tendría sentido que se limitara el derecho del contribuyente a practicar la deducción cuando adquiriera una segunda vivienda resultando que las deducciones practicadas en la adquisición de la primera no tuvieron ningún coste fiscal para el Estado, en tanto no repercutieron en una reducción del IRPF, y, por tanto, de ningún beneficio fiscal real disfrutó el contribuyente.

² SÁNCHEZ GALIANA, J.A., «Artículo 78.1, 2, 3 y 4. Deducciones», AA.VV., *Comentarios a la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y a la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio. Homenaje a Luis Mateo Rodríguez*, Aranzadi, 1995, pág. 1.055; MARTÍNEZ AZUAR, J.A., «Las deducciones estatal y autonómicas por adquisición de vivienda en el IRPF», *Revista de Información Fiscal*, n.º 37, 2000, pág. 44.

De acuerdo con ello si la cuota íntegra del contribuyente fuera de 675 euros, y hubiera invertido en vivienda 9.000, habría de estimarse que solo 4.500 euros de los 9.000 invertidos han sido objeto de deducción, pues esa cifra es suficiente para anular la cuota del contribuyente ($4.500 \times 15\% = 675$) y los restantes 4.500 euros no repercuten en una mayor reducción de impuestos.

En este sentido, puede plantearse el problema de determinar *en qué medida las cantidades invertidas en vivienda han contribuido a la minoración de la cuota en aquellos casos en que sean diversas las deducciones practicadas por el contribuyente y la suma de todas ellas supere la cuota íntegra*. Parece que el contribuyente debe ser libre para practicar las deducciones que estime conveniente y para computar únicamente, por ejemplo, la deducción por donativos, por rentas obtenidas en Ceuta y Melilla o por actividades económicas si son suficientes para anular la cuota. En tal caso las cantidades invertidas en vivienda no habrán sido objeto de deducción y, por tanto, en caso de adquirir una segunda vivienda habitual no se tomarán en cuenta para limitar la deducción.

Lo normal será no obstante que el contribuyente incluya en su declaración todas las cantidades que le permitan disfrutar de algún beneficio fiscal, planteándose en tal caso el problema de determinar, si anulan la cuota íntegra, en qué medida las cantidades invertidas en vivienda han sido objeto de deducción, en el sentido que hemos precisado en el apartado anterior (esto es, que han tenido reflejo en la minoración del tributo). En principio, habría tres opciones: priorizar otro tipo de deducciones diferentes de la de vivienda, para no perjudicar al contribuyente, que podría haber adoptado este criterio en su declaración; estimar que las deducciones minoran la cuota en el mismo orden que se recogen en la LIRPF, lo que supondría que se reduciría en primer lugar en las cantidades que resultaran de aplicar la deducción por inversión en vivienda; o aplicar un criterio proporcional, de manera que se entendiera que todas han contribuido en la misma medida a reducir la cuota. El segundo criterio debe en nuestra opinión ser descartado, porque no parece tener ningún asiento legal: la ley indica que la cuota líquida será el resultado de disminuir la cuota íntegra en la «suma» de las deducciones que recoge el artículo 68, sin que a tal efecto establezca un orden. Tampoco el primero parece que deba primar: es el contribuyente quien ha de velar por sus intereses al cumplimentar su declaración. Si no lo ha hecho, un criterio proporcional parece más razonable³. En todo caso, siempre podría, dentro del plazo de prescripción, revisar la declaración presentada para imputar las deducciones como mejor se acomodara a sus intereses.

III. LA EXIGENCIA DE ACREDITAR LAS CANTIDADES INVERTIDAS QUE HAN GOZADO DE DEDUCCIÓN: SOBRE LA CONVENIENCIA DE ESTABLECER UNA CUENTA DE SUMAS INVERTIDAS POR LAS QUE SE HA PRACTICADO LA DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

El referido sistema plantea, al menos, otros dos problemas de enjundia. Por un lado, exige conocer las cantidades invertidas que han gozado de deducción, lo que no ha de resultar sencillo para

³ Supóngase que, teniendo una cuota íntegra de 675 euros y habiendo invertido en vivienda 9.000 euros, un contribuyente tiene derecho a practicar una deducción de 250 euros por donativos a una entidad sin ánimo de lucro. Las deducciones que puede practicar (1.350 euros por vivienda y 250 euros por donativos) exceden la cuota íntegra. Si se adopta un criterio proporcional para determinar en qué medida las cantidades invertidas en vivienda han sido objeto de deducción, resultaría que solo 569,5 euros deducidos proceden de la inversión en vivienda, y, por tanto, que únicamente 3.796 euros invertidos en vivienda han sido objeto de deducción ($3.796 \times 15\% = 569,5$).

el contribuyente, confiado en general en que, más allá del plazo de prescripción (actualmente de 4 años), es posible deshacerse de las declaraciones tributarias. Es más, se le exige conservar una información para cumplir una condición que no ha estado vigente durante toda la existencia de la deducción por inversión en vivienda habitual. En efecto, la LIRPF/1978, al regular la deducción por inversión en vivienda, no limitaba la deducción cuando se adquiría una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por otra vivienda anterior, de manera que quienes adquirieron una vivienda a su amparo no podían imaginar que una norma posterior (el Reglamento de desarrollo de la Ley 18/1991) exigiría computar las cantidades por las que previamente se hubiera practicado la deducción. En ese contexto lo lógico hubiera sido que, o bien la Hacienda pública informara al contribuyente de las referidas sumas, en el caso de que conservara las declaraciones del contribuyente, o bien que la referida previsión se hubiera realizado de cara al futuro. No se puede obligar a un contribuyente a cumplir un requisito –practicar la deducción únicamente cuando las sumas que invierta superen las invertidas en anteriores viviendas por las que se hubiera practicado la deducción– que no puede ya conocer.

En este sentido, no hubiera estado de más que, para facilitar el registro de las sumas invertidas bonificadas fiscalmente, se hubiera establecido por el Reglamento la obligación de llevar una cuenta («cuenta de sumas invertidas por las que se ha practicado la deducción por inversión en vivienda habitual») en la que año a año se contabilizara el total invertido en vivienda que ha disfrutado de la deducción, lo que permitiría conocer sin errores las sumas invertidas anteriormente fiscalmente bonificadas y la cifra a invertir en la nueva vivienda a partir de la cual podría practicarse la deducción. Cuentas de similar cuño y función se han establecido en otros países por ejemplo para registrar los beneficios obtenidos por una sociedad que han soportado el Impuesto sobre Sociedades al tipo nominal, esto es, sin disfrutar de beneficio fiscal alguno, y, por tanto, que otorgan, en sede del socio, el derecho a practicar la deducción por doble imposición de dividendos plenamente ⁴.

IV. ¿SE INCLUYEN LOS INTERESES ENTRE LAS «CANTIDADES INVERTIDAS» QUE HAN GOZADO DE DEDUCCIÓN?

1. Introducción. La postura de la DGT. Crítica.

Por otro lado, la ley no deja claro, cuando habla de superar «las cantidades invertidas en las anteriores viviendas, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción», si se está refiriendo a las cantidades invertidas que forman parte del valor de adquisición del bien o a aquellas que integran la base de deducción, lo que tiene especial importancia respecto de los intereses abonados como consecuencia de préstamos concertados para adquirir la vivienda, que no se incluyen en el valor de adquisición pero sí en la base de deducción.

⁴ Nos hemos ocupado de ello en «Los beneficios fiscales y la integración entre el Impuesto sobre Sociedades y el IRPF», *Revista de Información Fiscal*, n.º 48, 2001, pág. 85 y ss., en especial 97 y 99.

Este problema no se planteaba con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 40/1998, pues los intereses satisfechos no integraban la base de la deducción por inversión en vivienda. De ahí que el artículo 35.Tres del RIRPF/1991 indicara que la base de cálculo en caso de adquisición de una vivienda habiendo disfrutado de la deducción por otra vivienda anterior estaba constituida por la diferencia entre «el *precio* de la nueva y el valor de las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción».

La *Administración tributaria* ha estimado que para poder practicar la deducción por la nueva vivienda es necesario que las cantidades invertidas en la nueva (tanto en concepto de devolución del principal como de pago de intereses) superen a las invertidas en la anterior, *incluyendo tanto el capital como los intereses satisfechos y otros gastos, en la medida en que hubieran sido objeto de deducción* (salvo los intereses satisfechos antes del 1 de enero de 1999, en cuanto no formaban parte de la deducción por adquisición de vivienda).

Así en la contestación de 22 de febrero de 2000 [núm. V0018-00 (NFC010587)] señaló que «Los intereses satisfechos hasta el 31 de diciembre de 1998 correspondientes a la financiación obtenida para la adquisición de la vivienda habitual no se tienen en cuenta a efectos del citado precepto, dado que con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 40/1998 tenían la consideración, con ciertos límites, de gastos deducibles de los rendimientos del capital inmobiliario, y no se computaban a efectos de la deducción por inversión en vivienda habitual». *Sensu contrario* estaba afirmando que los satisfechos después sí debían computarse.

Más claramente se pronuncia en la de 25 de noviembre de 2005 [V2381-05 (NFC021610)], al incluir los intereses y otras sumas en las cantidades que han de ser comparadas. «La base de deducción de la nueva vivienda, para cada cónyuge, estará constituida por el resultado de minorar las cantidades satisfechas para la adquisición 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 [...]*), tanto en el importe de las cantidades invertidas en la vivienda habitual anterior que hayan sido objeto de deducción como en el importe de la ganancia patrimonial exenta por reinversión». No se comparan, según el centro directivo, precios o valores de adquisición –de la antigua y nueva viviendas–, sino cantidades invertidas que integran la base de la deducción, y entre ellas se incluyen no solo las cantidades destinadas a pagar el precio sino los intereses derivados de préstamos suscritos para la adquisición de la vivienda así como otros gastos de financiación.

En la misma línea la contestación de la DGT de 11 de octubre de 2006 [núm. V2019-06 (NFC023665)] indica que «la determinación del volumen de inversión en la nueva vivienda habitual a partir del cual el consultante puede practicar la deducción por adquisición estará en función tanto de *las bases de deducción disfrutadas en la adquisición de anteriores viviendas habituales*, como de la ganancia patrimonial exenta procedente de la venta de su anterior vivienda. De modo que, solo cuando la inversión en la nueva vivienda supere ambos importes, podrá practicar deducción por inversión en esta nueva vivienda habitual».

Esta postura ha sido aceptada por un nutrido sector doctrinal, que entiende necesario que las cantidades invertidas en la adquisición de la nueva vivienda superen las *bases de deducciones* que, por adquisición de anteriores viviendas, hubieran gozado de deducción⁵.

La concepción referida encuentra sin embargo un serio obstáculo en la propia regulación legal de la deducción que, al abordar la práctica de la deducción cuando, además de haber practicado el contribuyente la deducción por anteriores viviendas, hubiera disfrutado de la exención por reinversión, establece que la práctica de la deducción exigirá que las cantidades invertidas en la nueva superen tanto la ganancia exenta como «*el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción*». No está de más recoger el texto completo del artículo 68.1.2.º 2.º párrafo de la LIRPF/2006: «Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto *el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción*, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión». La propia ley evita referirse a las bases de deducción, utilizando en el primer párrafo del artículo 68.1.2.º la expresión «cantidades invertidas» y estableciendo en el segundo párrafo que dicha locución se corresponde con «precio» de las viviendas, no con bases de deducción. La referida mención vendría a reflejar que *solo es inversión aquella porción del dinero invertido que se consolida patrimonialmente*, lo que exige excluir a los intereses y otros gastos financieros.

En realidad la mención al precio, si bien contribuye a orientar sobre el alcance de la limitación, no es totalmente precisa, pues la ampliación de vivienda también es inversión, es deducible, y no integra el precio pagado por la compra de la vivienda. Del mismo modo, en las adquisiciones lucrativas no hay precio, siendo sin embargo el importe del ISD deducible y debiendo tomarse en cuenta para limitar futuras deducciones por adquisición de vivienda. De ahí quizás que el legislador no haya sustituido en todo caso la expresión «cantidades invertidas» por el vocablo «precio», aunque propiamente a nuestro entender la referencia ha de proyectarse en el concepto de «valor de adquisición»⁶.

⁵ RUBIO CARVAJAL, F., «Deducción por inversiones en vivienda habitual y exención por reinversión en vivienda habitual», *Manual del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, dirig. CORDÓN EZQUERRO, IEF, Manual de la Escuela de la Hacienda Pública, IEF, 2005, pág. 973; AA.VV., *Guía del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, CISS, 3.ª ed., 2007, pág. 890; ARIAS FERNÁNDEZ, Siro A., en AA.VV. *Los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre la Renta de los No Residentes*, Lex Nova, 2008, dirig. por A. MENÉNDEZ MORENO, pág. 540.

En Navarra esta solución viene consagrada por el propio Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 junio, que aprueba la Ley Foral del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de Navarra, cuyo artículo 62 dispone que «La base de la deducción a que se refiere el párrafo anterior se minorará en el importe de la base correspondiente a las deducciones practicadas en cuota por vivienda habitual anterior, así como en el importe del incremento de patrimonio exento por reinversión en la nueva vivienda habitual. A efectos de realizar la minoración el sujeto pasivo no podrá efectuar deducción en la cuota por adquisición de la nueva vivienda habitual mientras las cantidades satisfechas por la misma no superen los importes mencionados anteriormente».

⁶ También de esta opinión parece ser BANACLOCHE PALAO quien afirma que «mientras haya disfrutado de deducción por una vivienda anterior o se beneficie de la exención por reinversión, no podrá aplicarse la deducción sobre el valor de la nueva, hasta que el monto de las cantidades satisfechas alcance bien *el importe del valor de adquisición de la vivienda que ya gozó de la deducción* bien el importe de la exención por reinversión». «La nueva deducción por adquisición de vivienda habitual [y II]», *Boletín Aranzadi Fiscal*, núm. 10/1999.

En este sentido, ORÓN MORATAL afirma que los intereses por los que se practique deducción no deben integrarse entre las cantidades a tener en cuenta para cuantificar la base de deducción cuando se adquiera una nueva vivienda habitual, dado que la deducción es por *inversión* en vivienda habitual, y los intereses, aun cuando se integran en la base de cálculo, no constituyen un gasto de inversión, ni aumentan el valor de la vivienda adquirida mediante financiación ajena, circunstancia que confirmaría el propio artículo 70 de la LIRPF, que requiere, para poder aplicar las deducciones por inversión en vivienda y por cuenta ahorro-empresa, que las cantidades invertidas se financien con renta del ejercicio, no con patrimonio preexistente, señalando que la aplicación de ambas «requerirá que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición exceda del valor que arroja su comprobación al comienzo del mismo al menos en la cuantía de las inversiones realizadas, *sin computar los intereses y demás gastos de financiación* ⁷».

Pero más allá de argumentos meramente gramaticales o sistemáticos es posible encontrar razones de fondo para sustentar esta interpretación. Señalaba LÓPEZ DÍAZ que la finalidad que hay detrás de la norma que nos ocupa es «limitar la totalidad de la base de la deducción practicada por adquisición de vivienda habitual al valor de adquisición de la de mayor precio», con lo que «se permite la deducción a medida que se mejora de vivienda habitual ⁸». En la misma línea ORÓN MORATAL afirma que la incorporación del condicionante que nos ocupa al texto legal permite que la deducción responda exclusivamente al mandato constitucional del artículo 47 (derecho a disfrutar de una vivienda digna), despojándose de otros criterios de política económica que en otros momentos la han acompañado, como del de incentivar indirectamente el sector de la construcción, de manera que «solo se puede disfrutar de esta deducción por la adquisición de una sola vivienda a lo largo de la vida, y cuando se adquieran otras solo si son de mayor coste y por la diferencia entre ese mayor coste y las cantidades que fueron objeto de deducción por las anteriores ⁹».

Si esa es la finalidad de la norma, hay que comparar precios o valores de adquisición –siempre en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción–, no bases de deducción. De lo contrario, podría suceder que se invirtiera en una nueva vivienda mejor y más cara y no fuera posible practicar la deducción, por haber pagado muchos intereses en la adquisición de la primera. De hecho, se estaría penalizando a aquellos que han soportado un gran endeudamiento durante un prolongado lapso de tiempo para adquirir su vivienda habitual –especialmente en momentos de tipos de interés elevados–, a quienes prácticamente se estaría cerrando la puerta para disfrutar de la deducción en caso de adquisición de una vivienda mejor. Si se pretende que la deducción se otorgue a quienes aumentan su inversión neta, los intereses no pueden computarse a estos efectos.

La postura de la Administración tributaria tendría sentido si de alguna forma se quisiera modular el crédito de impuesto –calculado tomando como referencia tanto la amortización del capital como los gastos de financiación y otros satisfechos– otorgado a cada contribuyente para adquirir una vivienda habitual. Pero nada induce a pensar que esa es la filosofía que está detrás de la deducción. A dife-

⁷ «Artículo 55. Deducciones», en AA.VV., *Los nuevos impuestos sobre la renta de las personas físicas y sobre la renta de no residentes*, coord. por ORÓN MORATAL, McGraw-Hill, 1999, pág. 417.

⁸ «Las deducciones en el IRPF. Análisis especial de la deducción por adquisición de vivienda habitual», AA.VV., *Estudios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, Lex Nova, 2000, pág. 528.

⁹ «Artículo 55...», ob. cit., pág. 417.

rencia de lo que sucede en Navarra y el País Vasco, donde se limita el crédito fiscal global para adquisición de vivienda, en territorio común este crédito es ilimitado, en el sentido de que los únicos topes que tiene son la base deducible cada año (9.015 euros), la vida de la persona y su inversión en vivienda a lo largo de la misma. Si en el País Vasco a lo largo de toda la vida se puede desgravar en vivienda en concepto de inversión un total de 36.000 euros, lo que constituye el llamado «crédito fiscal-vivienda», que equivale a una inversión en vivienda de 200.000 euros (al 18%)¹⁰, en territorio común puede desgravarse cada año 1.352,25 euros si durante el ejercicio se invierte en vivienda la base máxima de deducción, sin que exista un tope global de deducción¹¹.

A la vista de todo ello estimamos que los intereses satisfechos no han de entrar en el cómputo y que puede practicarse la deducción por la nueva vivienda cuando las sumas invertidas que integran el valor de adquisición del inmueble (lo que incluye tanto las sumas abonadas al vendedor directamente como las entregadas al banco para amortizar el capital del préstamo) superen a las invertidas en satisfacer el valor de adquisición de las anteriores, en tanto en cuanto hubieren sido objeto de deducción.

2. Problemas a resolver de admitirse que los intereses no son «cantidades invertidas» en la adquisición de la vivienda.

2.1. La deducibilidad de los intereses.

De admitirse la citada interpretación es necesario aún decidir *qué sucede con los intereses satisfechos para adquirir la nueva vivienda*, cuestión a la que pueden dársele dos soluciones. Por un lado, cabe sostener que, puesto que la ley solo limita la deducción de las cantidades que integran el valor de adquisición de la nueva vivienda, exigiendo que las sumas invertidas superen a las invertidas en el pago de las precedentes viviendas, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción, la deducción de los intereses no se ve obstaculizada, pudiendo ser deducidos plenamente, sin esperar a que sea posible la deducción de las cantidades que integran el valor de adquisición de la nueva vivienda¹².

Por otro, es posible defender un *criterio de accesoriedad para determinar la deducción de los intereses –así como de otras cantidades ligadas a la financiación de la vivienda–*: aun que la regula-

¹⁰ Véase ARMENTIA BASTERRA, J., «La deducción por adquisición de vivienda habitual en el País Vasco», *Gaceta Tributaria del País Vasco*, n.º 33, 2007, págs. 121-128. Pueden consultarse los artículos 89 de la Norma Foral de Álava 3/2007, de 29 de enero, por la que se aprueba el IRPF; 89 de la norma Foral de Vizcaya 6/2006, de 29 de diciembre, del IRPF; y 90 de la Norma Foral de Guipúzcoa 10/2006, de 29 de diciembre, del IRPF.

Lo mismo puede decirse de Navarra, donde el importe total de las bases correspondientes a las deducciones por adquisición o rehabilitación de la vivienda o viviendas habituales no podrá exceder de 90.150 euros para el conjunto de los períodos impositivos del sujeto pasivo [art. 62.1 c) del Decreto Foral Legislativo 4/2008, de 2 junio, que aprueba el IRPF].

¹¹ Tampoco existen limitaciones cuantitativas a la exención de la plusvalía generada por la venta de la antigua vivienda cuando se reinvierte en una nueva vivienda habitual. En cambio en el País Vasco el crédito fiscal-vivienda incorpora tanto la deducción en vivienda como la exención por reinversión.

¹² Así lo entienden los autores de la *Guía del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, CISS, 3.ª ed., 2007, págs. 890-894 en caso de no admitir la postura de la DGT.

ción de la deducción por adquisición de vivienda en caso de haber disfrutado de la deducción por otras viviendas anteriores únicamente exija comparar «inversiones» en el sentido que a tal vocablo hemos atribuido previamente, como alusivo al valor de adquisición de las viviendas, la imposibilidad de deducir las cantidades invertidas en la nueva vivienda se extiende a los intereses y demás gastos de financiación.

Esta segunda postura es la que, en nuestra opinión, mejor se acomoda al texto legal y a la filosofía que le inspira. Adviértase que de otra forma podría suceder que quien adquiere una vivienda de menor valor, habiéndose practicado la deducción por todas las cantidades invertidas en la antigua vivienda, podría seguir deduciendo los intereses del préstamo concertado para adquirirla, mas no las cantidades destinadas a su amortización, pues nunca superarían las invertidas en la anterior, solución que carece de lógica: el legislador no puede querer financiar la compra de una nueva vivienda habitual en todo caso sino solo la de aquella que mejore a la anterior, y solo a partir del momento en que se haya invertido en la misma una suma al menos igual a la que se hubiera invertido en la anterior o anteriores, en tanto en cuanto hubieran sido objeto de deducción. La deducibilidad de los intereses solo es atendible respecto de la porción de la inversión en la nueva vivienda que excede de la invertida en las anteriores.

2.2. El orden de prelación a efectos de calcular las sumas que han minorado la cuota.

También sería necesario precisar, en aquellos casos en que no todas las sumas aplicadas a la compra de la antigua vivienda habitual hubiesen tenido reflejo en la minoración de la cuota íntegra (por ejemplo por exceder de la base de deducción, o superar las cantidades necesarias para anular la cuota íntegra), qué *orden de prelación* debería adoptarse a efectos de calcular la suma de las cantidades invertidas en la adquisición de la misma que fueron objeto de deducción. Si, por ejemplo, durante un ejercicio se han satisfecho 14.000 euros de intereses y 3.000 de amortización del capital, superándose ampliamente la base máxima de deducción (9.015 euros), ¿habrá de estimarse que los 9.015 euros de base máxima de deducción se integraron por el importe de los intereses, por el de la amortización del capital y el resto, hasta 9.015 euros, por intereses, o proporcionalmente?

Ante la falta de previsión normativa, podría sostenerse que el contribuyente será libre de imputar a la base de deducción las cantidades que estime conveniente. Como no podría reflejar su criterio en la propia declaración del IRPF en la que practica la deducción (no hay en efecto posibilidad de indicar que los 9.015 euros de base de deducción se integran por los intereses satisfechos), tal criterio podría plasmarlo en la primera declaración en la que se practicara la deducción por la nueva vivienda, en la que al calcular las sumas por las que se practicó deducción en el pasado, postergaría el capital en beneficio de los intereses.

En nuestra opinión, sin embargo, parece más razonable aplicar de nuevo un criterio proporcional para determinar en qué medida la base de deducción se integró por el importe del capital y el de los intereses. *De lege ferenda*, no obstante, incluso este criterio debería modificarse: si lo que se pretende es que no se practique una doble deducción por las mismas cantidades aplicadas a la adquisición de vivienda, y que se permita la deducción cuando se mejora la vivienda, lo lógico es que primero se

entiendan aplicadas a la deducción las cantidades destinadas al pago del precio o amortización del capital del préstamo, o, de forma más precisa, las que integran el valor de adquisición del inmueble ¹³.

La complejidad del sistema nos obliga a insistir en la necesidad de crear una cuenta que en la declaración del impuesto recoja las sumas invertidas en anteriores viviendas que han gozado de deducción y que han de superarse para disfrutar de la deducción en caso de adquisición de una nueva vivienda habitual. Es la única forma de introducir seguridad jurídica en este ámbito, tanto en beneficio del contribuyente, que podrá conocer de manera precisa cuándo puede practicar la deducción, como de la Administración, cuya labor comprobadora se facilitará y simplificará enormemente.

2.3. Un ejemplo.

Un ejemplo ha de ilustrar el diferente alcance de las posturas referidas. Supóngase que Elisa adquirió en enero del año 2000 un apartamento por 200.000 euros (más 20.000 de gastos e impuestos), que pagó entregando 30.000 euros procedentes de la venta de unas acciones, y 190.000 de un préstamo hipotecario. El 1 de julio de 2008 se traslada a trabajar a otra localidad, por lo que decide alquilar su apartamento y comprar una vivienda en su nuevo lugar de trabajo. Las cantidades invertidas en la que hasta el traslado constituyó su vivienda habitual fueron las siguientes:

Ejercicio IRPF	Amortización del principal	Intereses satisfechos	Base de deducción
2000	1.000	8.550	9.015,18*
2001	3.000	7.560	9.015,18
2002	3.000	5.580	8.580
2003	3.000	5.200	8.200
2004	4.000	5.000	9.000
2005	6.000	4.700	9.015,18
2006	5.000	5.500	9.015,18
2007	5.000	6.300	9.015
2008	4.000	7.000	5.500**
TOTAL	32.000	51.890	76.355,72

* En el año 2000 practicó la deducción por adquisición de vivienda tanto respecto de las cantidades entregadas al banco como de los 30.000 euros procedentes de la venta de las acciones que aplicó a la adquisición de vivienda, sin perjuicio de que por exceder del tope no pudiera deducir más que por 9.015,18.

** En 2008 fue vivienda habitual solo la mitad del año.

El 2 de septiembre de 2008 compra por 250.000 euros una nueva vivienda (más 23.000 de gastos e impuestos), abonando el precio y demás gastos inherentes a la adquisición con 20.000 euros de ahorros y un préstamo hipotecario de 253.000 euros. En 2008 paga al banco 3.150 euros en concepto de intereses y 2.000 de devolución del capital.

¹³ Véase, en este sentido, ORÓN MORATAL, «Artículo 55...», ob. cit., pág. 417.

¿Podrá practicar la deducción por adquisición de vivienda en el IRPF/2007 y en posteriores ejercicios?

A) Si se adopta la *solución de la Administración tributaria*, que estima que para poder practicar la deducción por la nueva vivienda es necesario que las cantidades invertidas en la nueva (tanto en concepto de devolución del principal como de pago de intereses) superen a las invertidas en la anterior, incluyendo tanto el capital como los intereses satisfechos y otros gastos, en la medida en que hubieran sido objeto de deducción (salvo los intereses satisfechos antes del 1 de enero de 1999, en cuanto no formaban parte de la deducción por adquisición de vivienda), la solución sería la siguiente:

En el año 2008 Elisa tiene dos viviendas habituales de forma sucesiva, pudiendo deducir por ambas en la medida en que se cumplan los requisitos establecidos en la norma ¹⁴. Por tanto, en el IRPF/2008 podrá practicar la deducción por las cantidades satisfechas hasta el traslado, en la medida en que hasta ese momento su vivienda habitual era la originaria.

Para poder practicar la deducción por las cantidades invertidas en la nueva vivienda es necesario que superen a las invertidas en la anterior en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción. En concreto las siguientes:

- Cantidades invertidas que fueron objeto de deducción = 76.355,72 euros.
- Respecto de los años 2000, 2001, 2005, 2006 y 2007 no se incluyen todas las cantidades invertidas en la adquisición de la vivienda por superar la base máxima de deducción.
- Respecto del año 2008 se incluyen las cantidades invertidas mientras constituyó su vivienda habitual (de enero a junio).

Dado que en 2008 ha invertido en la nueva vivienda 25.150 euros (20.000 de ahorros y el resto -5.150- de los pagos del préstamo hipotecario) no podrá practicar la deducción por la nueva vivienda, en tanto no supera las cantidades invertidas en la anterior por las que se practicó la deducción (76.355,72). En ejercicios sucesivos podrá hacerlo únicamente a partir del momento en que invierta 51.205,72 euros más ($76.355,72 - 25.150 = 51.205,72$).

B) Si se adopta la solución que defendemos, de acuerdo con la cual los intereses no son cantidades invertidas en la adquisición de la vivienda, hay que comparar las cantidades invertidas que integran el valor de adquisición de la vivienda, en la medida en que hayan sido deducidas. La solución sería la siguiente:

En el IRPF/2008 podrá practicar la deducción por las cantidades satisfechas hasta el traslado, en tanto en cuanto hasta ese momento su vivienda habitual era la originaria. En lo que respecta al pago del resto de cantidades, podrá deducirlas en la medida en que superen a las invertidas en la anterior en la medida en que hubieren sido objeto de deducción. Además, será necesario decidir, en aquellos ejercicios en que las sumas aplicadas a la adquisición de vivienda hayan superado el tope de deducción, en qué medida las cantidades que integran el valor de adquisición han sido objeto de deducción.

¹⁴ Contestación de la DGT de 21 de enero de 2005, núm. V0065-05 (NFC020291).

De acuerdo con ello caben tres posibles soluciones:

b.1) Cantidades invertidas que fueron objeto de deducción, imputando capital e intereses a la base de deducción de manera proporcional:

$$(31.000 \times 9.015,18)/39.550 + (3.000 \times 9.015,18)/10.560 + 3.000 + 3.000 + 4.000 + (6.000 \times 9.015,18)/10.700 + (5.000 \times 9.015,18)/10.500 + (5.000 \times 9.015,18)/11.300 + 2.000 = 7.066,1 + 2.561,1 + 3.000 + 3.000 + 4.000 + 5.055,2 + 4.292,9 + 3.989 + 2.000 = 34.964,2.$$

Para poder practicar la deducción por adquisición de la nueva vivienda habría de invertir más de 34.964,3 euros. Dado que en 2008 ha invertido 23.150 euros (no se incluyen los intereses) no podrá practicar la deducción durante ese ejercicio. Podrá practicarla en ejercicios sucesivos a partir del momento en que amortice 11.814,3 euros del principal. Esta es en nuestra opinión la solución más correcta *de lege lata*.

b.2) Cantidades invertidas que fueron objeto de deducción, entendiendo aplicadas a la base de la deducción en primer lugar las cantidades que integran el valor de adquisición = 9.015,18 + 3.000 + 3.000 + 3.000 + 4.000 + 6.000 + 5.000 + 5.000 + 2.000 = 40.015,18.

Para poder practicar la deducción por adquisición de la nueva vivienda habría de invertir más de 40.015,18 euros. Dado que en 2008 ha invertido 23.150 euros (no se incluyen los intereses) no podrá practicar la deducción durante ese ejercicio. Podrá practicarla en ejercicios sucesivos a partir del momento en que amortice 16.865,1 euros del principal de la hipoteca.

b.3) Cantidades invertidas que fueron objeto de deducción, entendiendo aplicadas a la base de la deducción en primer lugar las cantidades elegidas por el contribuyente, que obviamente imputaría los intereses por serle más beneficioso = 465,18 + 1.455,1 + 3.000 + 3.000 + 4.000 + 4.315,1 + 3.515,1 + 2.715 + 2.000 = 24.465,4.

Para poder practicar la deducción por adquisición de la nueva vivienda habría de invertir más de 24.465,4 euros. Dado que en 2008 ha invertido 23.150 euros (no se incluyen los intereses) no podrá practicar la deducción durante ese ejercicio. Podrá practicarla en ejercicios sucesivos a partir del momento en que amortice 1.315,41 euros del principal.

V. DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA, EXENCIÓN POR REINVERSIÓN, Y EXENCIÓN POR APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES REDUCTORES

Como ya hemos indicado más arriba, la ley se preocupa de precisar la relación entre la deducción por adquisición de vivienda y la exención por reinversión en vivienda habitual. Cuando el contribuyente haya disfrutado de la exención por reinversión, para poder practicar la deducción por adquisición de la nueva vivienda deberá invertir en ella una cuantía superior al importe de la ganan-

cia patrimonial exenta. Si, además, hubiera practicado la deducción por adquisición de la antigua vivienda, no podrá practicar la deducción mientras las cantidades invertidas en la misma no superen «tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión». Hay que entender que no solo hay que superar la ganancia patrimonial exenta de la vivienda que se enajena, sino también de las viviendas anteriores en la medida en que hubieran disfrutado de la exención por reinversión en vivienda.

La ley deja claro dos asuntos que fueron problemáticos al amparo de la LIRPF/1991. Por un lado, y desde un punto de vista temporal, que la deducción por la adquisición de una nueva vivienda habitual no podrá practicarse «en tanto» no se superen las cantidades ya invertidas en viviendas anteriores ¹⁵. Por otro, que en la medida en que la vivienda habitual precedente hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, las cantidades invertidas han de superar la ganancia exenta y no el valor de enajenación de la vivienda cedida (véase la STS de 30 de mayo de 1998).

Guarda silencio la norma, sin embargo, sobre la relación entre la deducción por adquisición de vivienda y la *exención parcial de que pudiera haber disfrutado el adquirente por aplicación del sistema de memoria finita de gravamen de las plusvalías a largo plazo* instaurado por la LIRPF/1991 y recogido actualmente en la disposición transitoria 9.^a de la LIRPF/2006. En este caso, el silencio de la norma debe interpretarse en el sentido de que la porción de la plusvalía declarada exenta en aplicación de los coeficientes recogidos en tal disposición no limitará la práctica de la deducción por adquisición de vivienda, de forma que para poder practicar la deducción únicamente deberán superarse las cantidades invertidas en las anteriores viviendas que hubiesen sido objeto de deducción y, en su caso, la ganancia patrimonial exenta por reinversión. Así lo ha entendido la doctrina en general ¹⁶.

VI. LA PRÁCTICA DE LA DEDUCCIÓN POR LA NUEVA VIVIENDA TRAS LA NULIDAD MATRIMONIAL, DIVORCIO O SEPARACIÓN JUDICIAL

La Ley 35/2006 incorporó en su articulado dos enmiendas parlamentarias ¹⁷ dirigidas a aliviar los problemas del cónyuge divorciado o separado que debía abandonar el hogar familiar, permitiéndole que pudiera seguir practicando la deducción por las cantidades satisfechas en el período im-

¹⁵ La Resolución de la DGT de 9 marzo de 2000 (núm. 0511-00) destaca el cambio operado a partir del 1 de enero de 1999: «este precepto altera la situación existente hasta el 31 de diciembre de 1998, puesto que hasta esa fecha el contribuyente disponía de plena libertad para elegir los períodos impositivos en que era de aplicación la deducción por inversión en vivienda; desde el 1 de enero, la deducción [...] solo podrá practicarse cuando las cantidades invertidas en la adquisición de la nueva vivienda habitual excedan de las ya deducidas». Insiste en este extremo la contestación de 21 de mayo de 2008, núm. V1006-08 (NFC029429): «el ejercicio a partir del cual podrá practicarse la deducción será aquel en que la cantidad reinvertida en la nueva vivienda y las cantidades satisfechas para el pago del préstamo contratado para su adquisición superen el importe de la ganancia patrimonial exenta y las bases efectivas de deducción aplicadas por la vivienda anterior».

¹⁶ GORDILLO, M.; NÚÑEZ, I.; JIMÉNEZ, E.; REY, F.: *El Impuesto sobre la Renta. Comentarios a la Ley 40/1998 y a su Reglamento*, Marcial Pons, pág. 397; AA.VV., *La reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Comentarios a la Ley 35/2006 y al Real Decreto 439/2007*, Thomson&Aranzadi, 2007, pág. 534.

¹⁷ La número 342 del Grupo Parlamentario Socialista en el Senado y 319 del Grupo Parlamentario de Convergència i Unió, con la redacción concreta de la primera.

sitivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continuara teniendo tal condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía quedaran (art. 68.1.1 *in fine*).

El RIRPF/2007 (art. 55.2.º *in fine*) apenas ha desarrollado el referido precepto, señalando únicamente que el cónyuge separado o divorciado también podrá practicarse deducción por las cantidades satisfechas, en su caso, para la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir su vivienda habitual, con el límite conjunto de 9.015 euros anuales.

El precepto reglamentario no aclara, sin embargo, *si la posibilidad de deducir por la nueva vivienda se abre sin limitación alguna o es necesario que invierta en la misma una cantidad superior a la invertida en las viviendas habituales por las que se practicó deducción*. De defenderse esta última postura¹⁸ se cerraría prácticamente al contribuyente la posibilidad de practicar la deducción por la nueva vivienda, pues debería invertir en la misma una cantidad superior a la que invirtió en tanto constituyó su vivienda habitual, pudiéndose incluso sostener que la cantidad a invertir tendría que ser superior a esa cifra y a las cantidades que en ella invierta una vez la haya abandonado, en tanto sean deducibles por constituir la vivienda habitual de su *ex* cónyuge e hijos. Además, el contribuyente no podría en principio, como sucede de ordinario, reinvertir las sumas obtenidas en la venta de su antigua vivienda, ya por las limitaciones que la sentencia judicial de divorcio o separación haya establecido respecto de la enajenación de la vivienda o por el deseo del contribuyente de no forzar a sus hijos a abandonar el que hasta entonces ha sido su hogar familiar.

Lo cierto es que en la *mens legislatoris* no parece haber estado el deseo de que en estos casos se eluda la regla general establecida para regular la deducción en casos de adquisición de viviendas habituales sucesivas que constituye el objeto de este comentario, sino únicamente de evitar que el contribuyente separado o divorciado (o cuyo matrimonio ha sido declarado nulo) que se ve obligado a abandonar el hogar familiar pierda la posibilidad de practicar la deducción por una vivienda que ya no es su vivienda habitual sino la de sus hijos. Así se infiere de la justificación que acompañó a las dos enmiendas que motivaron la introducción de este supuesto¹⁹. De acuerdo con ello, no se habrían modificado las normas que regulan la deducción en caso de adquisición de una nueva vivienda habitual, sino únicamente las que disciplinan el ámbito objetivo de la deducción ampliando el carácter de vivienda habitual también a la de su *ex* cónyuge e hijos.

Con todo, el legislador debería mejorar la regulación de la situación en que se encuentran los contribuyentes referidos, pues en la medida en que no puedan enajenar la vivienda que constituye el hogar de sus hijos (por impedirlo la sentencia de separación o divorcio), no tiene sentido que se pongan limitaciones a los incentivos fiscales destinados a favorecer la adquisición de una nueva vivienda habitual.

¹⁸ Así lo hacen los autores de la *Guía del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*, CISS, 3.ª ed., 2007, pág. 881.

¹⁹ La número 319 del Grupo Parlamentario de Convergència i Unió indicaba que «por justicia social, parece necesario que en estos supuestos *se mantenga* el derecho a la deducción en el Impuesto». La 342 del Grupo Parlamentario Socialista en el Senado señalaba que se trataba de «Permitir *continuar aplicando* la deducción por inversión en vivienda habitual por las cantidades que siga satisfaciendo por este concepto el contribuyente para la adquisición de la misma, cuando constituya la vivienda habitual de su *ex* cónyuge y de sus hijos que dependan de este último».

VII. DEDUCCIÓN ESTATAL, DEDUCCIONES DISFRUTADAS EN EL EXTRANJERO Y DEDUCCIONES FORALES

Al regular la deducción por adquisición de vivienda el legislador no ha establecido criterio alguno que oriente sobre la coordinación de la deducción en casos de adquisición de viviendas habituales sucesivas con otras deducciones o beneficios fiscales que un contribuyente haya podido disfrutar con carácter previo en el extranjero.

Ha de entenderse en nuestra opinión que, para que opere la limitación a la aplicación de la deducción por una nueva vivienda habitual, es necesario que las cantidades por las que previamente se haya disfrutado de algún beneficio fiscal por adquisición de vivienda hayan sido objeto de deducción *en el propio IRPF español*, por lo que cualquier beneficio fiscal que haya aplicado un contribuyente en el extranjero para adquirir su vivienda habitual –en forma de deducción o de exención por reinversión– no limitaría la práctica de la deducción. La ley piensa claramente en la propia deducción del IRPF, motivo por el cual antepone un artículo determinado a la deducción («...habiendo disfrutado de *la* deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores...»), en vez de «...habiendo disfrutado de *alguna* deducción por adquisición...»). Otra solución chocaría además con insuperables dificultades de comprobación administrativa.

¿Puede extenderse esta solución a las relaciones entre la deducción estatal y las deducciones forales, recogidas en leyes diferentes? Las deducciones por adquisición de vivienda se regulan en Navarra y el País Vasco por las normas forales que aprueban el IRPF en cada territorio, teniendo incluso una diferente configuración. Ya hemos señalado que en territorio común el crédito fiscal para adquirir una vivienda es ilimitado (sus únicos topes son la base deducible cada año, la vida de la persona y su inversión en vivienda a lo largo de la misma), mientras que en el País Vasco el crédito fiscal-vivienda a lo largo de toda la vida es como máximo de 36.000 euros (correspondiente a una inversión en vivienda de 200.000 euros, al 18%), ocurriendo algo similar en Navarra, donde el importe total de las bases correspondientes a las deducciones por adquisición o rehabilitación de la vivienda o viviendas habituales no podrá exceder de 90.150 euros para el conjunto de los períodos impositivos del sujeto pasivo (en los casos de unidades familiares que opten por la tributación conjunta, el límite anterior se eleva a 210.350 euros).

En nuestra opinión, debe entenderse que los beneficios fiscales disfrutados previamente que deben computarse a efectos de aplicar la deducción por adquisición de vivienda con ocasión de la compra de una nueva vivienda habitual son aquellos que hayan sido disfrutados en el territorio español, independientemente de que lo hayan sido en territorio común o en los territorios forales. Otra solución no tendría sentido, quebrando sin justificación el principio de igualdad, pues en este ámbito no hay dificultad alguna para comprobar los beneficios fiscales previamente disfrutados al adquirir una vivienda habitual.

VIII. RECAPITULACIÓN

Como se habrá podido comprobar a lo largo de la lectura de este trabajo tanto la Administración como los contribuyentes se topan con notables problemas a la hora de articular la deducción por

adquisición de una vivienda habitual cuando se ha disfrutado de la deducción por viviendas habituales anteriores. En un sistema que autoriza la deducción cuando las sumas invertidas en la nueva vivienda superen a las invertidas en las precedentes, en la medida en que hubieran sido objeto de deducción, no solo no hay seguridad respecto a la extensión del vocablo «inversión», que la Administración identifica, a pesar de lo que parece sugerir el propio tenor literal de la norma y su finalidad, con las sumas incorporadas a la base de la deducción, incluyendo también, por tanto, los intereses que se hayan satisfecho al acudir a financiación ajena para adquirir la vivienda, sino que no hay posibilidad cierta de conocer el importe de las cifras referidas cuando el contribuyente ha destruido las declaraciones correspondientes a períodos impositivos prescritos.

Esta última dificultad encontraría fácil solución si el legislador obligara al contribuyente a llevar una cuenta de sumas invertidas en la adquisición de vivienda por las que se hubiera disfrutado de algún beneficio fiscal que se incorporara al modelo de declaración del IRPF.

La primera exigiría precisar una cuestión que afecta a la propia esencia del beneficio fiscal, a saber, si, en caso de adquisición de viviendas habituales sucesivas, la deducción se permite cuando se mejora la vivienda (cuando se compra una de mayor precio) o, por el contrario, cuando se aumentan las cantidades fiscalmente bonificadas. Este último criterio sería admisible si el crédito fiscal destinado a la adquisición de vivienda estuviera topado, como sucede en los territorios forales. Desde luego desde la propia justificación del beneficio fiscal, amparado en la necesidad de proteger el acceso a una vivienda digna, no faltarían razones para limitar el crédito fiscal otorgado a la compra de vivienda, pues no parece que un crédito fiscal ilimitado se compadezca con la necesidad de proteger solo el acceso a una vivienda «digna». En tanto ello no ocurra la configuración del beneficio fiscal aboga por sostener que el legislador ha pretendido incentivar la mejora en la vivienda, y, por tanto, que los intereses fiscalmente bonificados en la compra de precedentes viviendas habituales no han de ser tenidos en cuenta para limitar la compra de la nueva.