

## REFLEXIONES SOBRE LA DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

JAVIER ARMENTIA BASTERRA (\*)

### I. INTRODUCCIÓN.

Los Pactos de la Moncloa de 1977 recogían, en lo que ahora interesa, como una de sus directrices que “el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas tendrá carácter global, personal y progresivo sustituyendo a los actuales Impuestos reales o de producto, que serán absorbidos por el mismo. La tarifa del Impuesto sobre la Renta tendrá carácter progresivo y los tipos efectivos que recaigan sobre las rentas modestas serán inferiores a los actualmente vigentes. Para alcanzar una aplicación general y del Impuesto, los tipos efectivos de gravamen serán, en todo caso, moderados, como respuesta paralela a la amplitud de la base y a la inexorable exigencia del cumplimiento del tributo.”<sup>1</sup>

Poco después se aprobó la Ley 50/1977, de 14 de noviembre, sobre Medidas Urgentes de Reforma Fiscal. En esta Ley se regulaban, entre otras materias, el Impuesto extraordinario sobre el Patrimonio de las Personas Físicas, el Impuesto extraordinario sobre determinadas rentas del trabajo personal, se introducían determinadas modificaciones en el Impuesto sobre el Lujo, se creaba el Fomento fiscal al empleo, se establecía la posibilidad de regularizar voluntariamente la situación fiscal, se modificaba el capítulo VI del Título III del Libro II del Código Penal que pasaba a titularse “Del delito fiscal”, se regulaba la elusión fiscal mediante sociedades y se hacía referencia al secreto bancario y a la colaboración en la gestión tributaria.

Posteriormente, la Ley 44/1978, de 8 de septiembre, reguló el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Esta Ley era relativamente corta, si la comparamos con la actual, ya que disponía de

40 artículos. Pues bien, su artículo 29, incluido dentro de la sección dedicada a las “deducciones de la cuota”, regulaba una deducción del 15% por las inversiones realizadas en “la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, sin que a estos efectos se puedan computar las cantidades que constituyan incrementos de patrimonio no gravados...La base de la deducción será la cantidad satisfecha en el período de la imposición”.

Seguidamente se señalaba que la aplicación de dicha deducción -junto con otros incentivos fiscales que preveía la propia Ley 44/1978- precisaba que “...el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período de la imposición deba exceder del valor que arrojase su comprobación al comienzo del mismo, por lo menos en la cuantía de la inversión realizada. A estos efectos, no se computarán las plusvalías o minoraciones del valor experimentadas durante el período de la imposición por los bienes que al final del mismo sigan formando parte del patrimonio del contribuyente.”

Por consiguiente, se observa que la Ley de 1978, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, establecía una deducción de la cuota por inversión en la vivienda habitual.

Desde dicho momento hasta la actualidad la regulación de dicho Impuesto, lógicamente, ha cambiado y, por centrarnos en el tema que nos ocupa, no han faltado opiniones que o bien defendían la existencia de la deducción por inversión en la vivienda habitual del obligado tributario o bien se manifestaban claramente en contra de su existencia.

Pues bien, en el presente trabajo se va a analizar la deducción por inversión en vivienda habitual, en territorio de régimen común y en territorio foral, en concreto la regulación existente actualmente en Álava. A la vez se realizarán diferentes comentarios sobre esta cuestión.

<sup>1</sup> Documento de los Pactos de la Moncloa aprobado el 27 de octubre de 1977. Apartado II (Reforma fiscal), Letra A (Imposición sobre Personas Físicas), punto 1.

(\*) Jefe del Servicio de Normativa Tributaria de la Diputación Foral de Álava.

## II. LA DEDUCCIÓN POR VIVIENDA HABITUAL EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS DE TERRITORIO DE RÉGIMEN COMÚN.

Si comparamos la legislación de 1978, a la que acaba de hacerse referencia y que se caracterizaba por la existencia de una deducción por inversión en vivienda habitual entroncada en la propia estructura del Impuesto y aplicable por la generalidad de los contribuyentes, con la actualmente vigente, se puede concluir que, en territorio de régimen común, la operatividad de esta deducción ha sufrido una reducción importante.

En efecto, en la actual regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas,<sup>2</sup> y sin perjuicio de lo que al respecto establezcan o puedan establecer las diferentes Comunidades Autónomas, no existe una deducción, en los términos que más adelante se determinan, por inversión en la adquisición de la vivienda habitual. Se dice que no existe este incentivo fiscal en lo que viene a conocerse como la estructura del tributo.

Y no existe ya que con efectos de 1 de enero de 2013 se suprimió dicha deducción, que estaba prevista en el artículo 68.1 de la Ley reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Al suprimirse dicha deducción, se estableció un régimen transitorio que habilitaba y habilita a determinados contribuyentes a deducir por el concepto de que se trata. Este régimen transitorio se puede resumir de la siguiente forma:

a. ¿Quiénes pueden continuar aplicando la deducción que se comenta? La deducción por inversión en la vivienda habitual la pueden aplicar los siguientes contribuyentes:

- Los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013.

<sup>2</sup> Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de los No Residentes y sobre el Impuesto sobre el Patrimonio.

- Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades para la construcción de su vivienda habitual con anterioridad a 1 de enero de 2013.

- Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades, también con anterioridad a 1 de enero de 2013, por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual. En este caso se requiere o exige que estas obras se encuentren terminadas antes del 1 de enero de 2017.

- Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2013. También en este caso se requiere que estas obras o instalaciones se encuentren terminadas antes del 1 de enero de 2017.

b. ¿Cómo se aplica esta deducción, en el marco del régimen transitorio? Los contribuyentes citados podrán aplicar la deducción por inversión en la adquisición de la vivienda habitual en las mismas condiciones que hasta ese momento venían operando, o como dice el régimen transitorio "la deducción por inversión en vivienda habitual 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<sup>3</sup> hayan sido aprobados por la Comunidad Autónoma."

A este respecto es preciso señalar que, en la estructura actual de este tributo, la cuantía de la deducción por inversión en vivienda habitual se desglosa en dos tramos, el tramo estatal y el tramo autonómico.

<sup>3</sup> Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

c. ¿Qué sucede con las personas que tenían pensado comprar una vivienda habitual y habían ido depositando cantidades en una cuenta ahorro vivienda, pero que todavía no la habían adquirido a la fecha de referencia? Para estos casos se establece que los contribuyentes que, antes del 1 de enero de 2013, hubieran depositado cantidades en cuentas ahorro vivienda para la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, podrán sumar a la cuota líquida estatal y a la cuota líquida autonómica devengadas en el ejercicio 2012 las deducciones practicadas hasta el ejercicio 2011, sin intereses de demora. Esta solución se aplica siempre que a 1 de enero de 2013 no hubiera transcurrido el plazo de cuatro años desde la apertura de la cuenta, que existía para adquirir la vivienda habitual. Para los otros casos, esto es, para los que se hubiera rebasado dicho plazo de cuatro años, se aplicará la regla general de pérdida de incentivos fiscales por incumplimiento de los requisitos establecidos para su operatividad.

d. En todo caso, y como requisito complementario a lo anteriormente señalado, para poder aplicar este régimen transitorio se requiere que los contribuyentes hayan aplicado la deducción por esa vivienda en el ejercicio 2012 o en ejercicios anteriores, excepto que no la hayan podido practicar debido a que el importe invertido en la vivienda no haya superado cuantía exenta por reinversión o las bases de deducción de viviendas anteriores.

e. Finalmente indicar que, la base de esta deducción, con el límite de 9.040 euros, está formada por los siguientes conceptos:

(Importe satisfecho para la adquisición o rehabilitación + amortización del capital recibido en préstamo + intereses del préstamo + gastos derivados de esta financiación + gastos y tributos de la adquisición que hayan corrido a cargo del adquirente).

A esta base se aplica el porcentaje estatal y autonómico de la deducción.

De todo lo anterior se deduce que la deducción por inversión en vivienda, en lo que se refiere a la legislación del Estado, ha pasado de formar parte de la estructura del Impuesto, con la permanencia que ello implica, a formar parte de un régimen transitorio aplicable por contribuyentes que, en el momento del cambio normativo (esto es, antes del 1 de enero de 2013), venían disfrutando de esta deducción.

Por consiguiente, la deducción que se comenta ha perdido su carácter de generalidad y queda como residuo que poco a poco, desde el punto de vista operativo, se irá extinguendo.

Frente a esta posición, o regulación, se encuentra la legislación de los Territorios Históricos del País Vasco que sí tienen regulada, y aplicable con carácter general por todos los obligados tributarios, una deducción por inversión en vivienda habitual.

A efectos del presente trabajo, se va a tomar como referencia la normativa vigente en el Territorio Histórico de Álava, en concreto la Norma Foral 33/2013, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. A la regulación de la deducción por inversión en vivienda habitual contenida en esta normativa se va a hacer referencia seguidamente.

Y se toma como referencia la normativa de Álava por disponer de una regulación más amplia, en cuanto a casuística se refiere, que la de los otros dos Territorios Históricos de Bizkaia y Gipuzkoa.

### III. SOBRE LA EXISTENCIA DE LA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL.

De lo acabado de señalar se desprende que, en el ámbito del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el incentivo fiscal por adquisición en la vivienda habitual tiene diferente tratamiento en función de la legislación de que se trate.

Las grandes objeciones a la existencia de este beneficio fiscal se pueden resumir de la forma que se expone a continuación.

## 1. Coste del incentivo fiscal.

El Consejo General de Economistas<sup>4</sup>, aporta los siguientes datos sobre el coste de determinados beneficios fiscales. En este sentido señala lo siguiente:

Coste de beneficios fiscales (en millones de euros)				
	2017	2018	% Δ 17-18	%
Deducción por alquiler vivienda habitual	76.800	64.380	-16,17	0,82
Deducción por inversión en vivienda habitual (régimen transitorio)	1.177.600	1.034.730	-12,13	13,19

En este cuadro general de beneficios fiscales (del que únicamente se ha trasladado al presente trabajo los relacionados con la inversión y alquiler de la vivienda habitual) se establece “el coste presupuestado de los beneficios fiscales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. El más cuantioso es el derivado de la tributación conjunta -1.117 millones de euros en 2018, seguido de la deducción por adquisición de vivienda que, aunque va decreciendo cada año,<sup>5</sup> es de casi 1.035 millones...”

En esta misma dirección apunta, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el informe del Observatorio Vasco de la Vivienda sobre “La Política Fiscal vinculada a la vivienda en la CAE: alcance e impacto del gasto fiscal”<sup>6</sup>, que concluye, en lo que ahora interesa, lo siguiente:

<sup>4</sup> CONSEJO GENERAL DE ECONOMISTAS. REAF ASESORES FISCALES. “Declaración de Renta y Patrimonio 2018.” Estudios. XXX Edición.

<sup>5</sup> En los años analizados, la deducción por inversión en vivienda únicamente la pueden aplicar determinados contribuyentes por aplicación del régimen transitorio que se ha comentado anteriormente. En consecuencia, el coste de esta deducción cada vez será de menor importe.

<sup>6</sup> OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA. “La Política Fiscal vinculada a la vivienda en la CAE: alcance e impacto del gasto fiscal”.

“3. El impacto del gasto fiscal que suponen estos incentivos fiscales (se refiere a los incentivos fiscales por compra y alquiler de la vivienda) en el ámbito de la vivienda es considerable: 375 millones de euros que representan el 3,0% del conjunto de ingresos fiscales de los tres Territorios (se refiere a Álava, Bizkaia y Gipuzkoa) y el 0,6% del PIB vasco en 2015, porcentaje que duplica el registrado en el conjunto del Estado.

4. La mayor parte de este gasto se destina a incentivar la compra de vivienda. El gasto fiscal en 2015 asociado a la deducción por el pago de alquiler se situaba en 69 millones de euros en el conjunto de los tres Territorios, mientras que el gasto fiscal vinculado a la inversión en vivienda asciende a 306 millones de euros...<sup>7</sup>

5. Desde 2010 el gasto fiscal asociado a la deducción por alquiler se ha incrementado en la CAE<sup>8</sup> en un 20%, mientras que el vinculado a la deducción por compra ha caído en un 28%...”

De los datos anteriores se extrae como conclusión que el coste de estas deducciones, especialmente la deducción por inversión en vivienda habitual, tiene un impacto económico para las arcas públicas de cierta relevancia.

## 2. El incentivo fiscal incrementa el precio de las viviendas.

¿Es posible que el incentivo fiscal genere un incremento del precio de la vivienda?

En el marco de la Unión Europea<sup>9</sup> se señala que “las políticas públicas pueden alimentar o mitigar la creación de vulnerabilidades en el sector inmobiliario. En algunos Estados miembros, las medidas fiscales (por ejemplo, la posibilidad de

<sup>7</sup> Esto es, el 18,40% corresponde a alquiler de vivienda y el 81,60% a la adquisición de vivienda.

<sup>8</sup> Comunidad Autónoma del País Vasco.

<sup>9</sup> COMISIÓN EUROPEA. Ficha temática del semestre europeo. Evolución del mercado de la vivienda. 22 de enero de 2019.

deducir los pagos de los intereses de la hipoteca) reducen el coste marginal de la adquisición de la vivienda, que, junto con los tipos bajos de interés y las expectativas de futuros incrementos del precio de la vivienda, pueden aumentar el potencial para las inversiones inmobiliaria especulativas de los hogares y los aumentos en el apalancamiento de los hogares...

La política fiscal en materia de vivienda puede configurar los incentivos para el mercado de la vivienda. En particular, las medidas fiscales afectan a la preferencia entre alquiler y compra. A este respecto hay dos tipos específicos de medidas con importancia. En primer lugar, el régimen fiscal puede inducir al endeudamiento favoreciendo así la propiedad de la vivienda. De hecho, más de un tercio de los Estados miembros tienen un régimen fiscal que subvenciona la financiación de la deuda hipotecaria, en particular a través de la deducibilidad de los intereses hipotecarios... En los últimos años se ha trabajado para reducir este tipo de medidas, pues suelen fomentar la subida de la vivienda y favorecer a los hogares de renta alta. En particular, los países en los que la deducibilidad de los intereses hipotecarios sigue siendo importantes, es decir, Bélgica, Dinamarca, los Países Bajos y Suecia, se caracterizan por un elevado endeudamiento de los hogares y han observado un aumento significativo de los precios de la vivienda..."

En la misma línea se manifiesta José García Montalvo que señala que "la desgravación fiscal a la compra de la vivienda reduce el coste de uso de la propiedad de una vivienda y, por tanto, altera sustancialmente la decisión entre compra y alquiler. La incidencia fiscal de la desgravación no se traslada efectivamente a una ayuda al comprador por el mecanismo de fijación de los precios de la vivienda, que está muy influida por la fase cíclica que atraviesa el sector. Mientras en las fases de estancamiento o crecimiento lento el precio se fija en función de los costes, en fase de boom el mecanismo de fijación de precios es muy diferente. El precio estará determinado por el máximo nivel de endeudamiento hipotecario que una familia media puede asumir dados sus ingresos, la extensión del préstamo y el

tipo de interés corriente (préstamos a tipo variable) ...en estas circunstancias una desgravación a la adquisición de la vivienda acaba trasladándose al precio y beneficiando a los constructores-promotores y a los propietarios del suelo."<sup>10</sup>

### 3. La deducción por adquisición de vivienda habitual beneficia a los contribuyentes con rentas más elevadas.

¿La deducción por inversión en vivienda habitual beneficia a los contribuyentes de manera diferente en función de su nivel de renta?

El referido informe del Observatorio Vasco de la Vivienda, sobre "La Política Fiscal vinculada a la vivienda en la CAE: alcance e impacto del gasto fiscal",<sup>11</sup> concluye señalando lo siguiente:

"8. ...la deducción por compra de vivienda beneficia en mayor medida a los niveles de renta medios y superiores. En cambio, la deducción por alquiler se concentra en las personas con un nivel de ingresos claramente inferior."

Esto es, se afirma que la deducción por adquisición de la vivienda habitual beneficia más a quienes tienen una más elevada (renta media o alta).

En esta misma línea se manifiesta el Banco de España y el Defensor del Pueblo. Así, un estudio realizado por el Banco de España<sup>12</sup> señala que "la proporción de población que reside en viviendas de alquiler en España es reducida en relación con la de las principales economías de la Unión Europea. No obstante, en los últimos años se aprecia una tendencia creciente del peso relativo del alquiler en el mercado residencial español, cuya mayor relevancia y dinamismo

10 GARCÍA MONTALVO, J. "La desgravación a la compra de vivienda en España: una reconsideración". Economistas. Año número 30. Número 131. 2012.

11 OBSERVATORIO VASCO DE LA VIVIENDA. "La Política Fiscal vinculada a la vivienda en la CAE: alcance e impacto del gasto fiscal".

12 BANCO DE ESPAÑA. "Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España". Artículos Analíticos. Boletín Económico 3/2019.

se concentra en determinados colectivos (fundamentalmente, hogares jóvenes, inmigrantes y trabajadores temporales). La dificultad de los colectivos con menor renta para incrementar sus ingresos por la aún elevada incidencia del desempleo, la escasa duración de los nuevos contratos laborales o la mayor relevancia de la jornada reducida habrían aumentado la demanda de alquiler residencial, especialmente entre los hogares jóvenes."

Esto es, se pone de manifiesto que existen colectivos con determinadas connotaciones, especialmente su nivel de renta, que hace que se decanten por el alquiler de la vivienda.

Por su parte, un estudio del Defensor del Pueblo<sup>13</sup> establece las siguientes posibilidades de los diferentes grupos a la hora de acceder a una vivienda. A este respecto se señala lo siguiente:

"Un primer grupo -reducido y poderoso- lo forman quienes adquieren una vivienda como inversión, desplazando hacia este activo los ahorros que mantenían en otros. Este tipo de inversores son españoles y también extranjeros, europeos e iberoamericanos.

El segundo grupo lo integran quienes tienen una renta suficiente para que las entidades financieras les proporcionen el correspondiente crédito hipotecario.

El tercer grupo, que aparece con la crisis, es a la vez heterogéneo y numeroso. Está integrado por múltiples colectivos: las familias con menores a cargo o con personas con discapacidad; las mujeres víctimas de la violencia de género; las mujeres solas con cargas familiares; las familias constituidas por personas que están en desempleo o que perciben una baja retribución; los jóvenes que no han podido alcanzar la emancipación residencial; los llamados trabajadores de la pobreza, aquellas personas que con el salario que perciben no llegan a final del mes.

13 DEFENSOR DEL PUEBLO. "La vivienda protegida y el alquiler social en España." Separata del volumen II del informe anual 2018. Madrid 2019.

Este tercer grupo aglutina a un conglomerado de ciudadanos desprotegidos que, a la hora de ser demandantes de viviendas, aparecen en pésimas condiciones socioeconómicas...

Un cuarto grupo de demandantes ha hecho acto de presencia: los inmigrantes... los inmigrantes vuelven a España, necesitando viviendas. Las opciones que se les presentan resultan similares a las que tienen los ciudadanos españoles. Comprar una vivienda les resulta complicado, por lo que el alquiler, en principio, pasa a ser la fórmula más adecuada."

En conclusión, la cuantía de la renta determina la opción entre comprar vivienda o acudir al alquiler.

Finalmente se quiere reflejar la opinión de José García Montalvo que señala que la justificación de la existencia de la deducción por inversión en vivienda es "...distribucional: la desgravación podría favorecer el acceso a la vivienda de determinados grupos de población que por su nivel de renta no podrán acceder de otra forma, o para equilibrar la relación comprar frente a alquilar en situaciones dónde el alquiler está subsidiado para grupos de población de bajos recursos. En todo caso, la información de los países que no tienen subsidios o desgravación a la compra de viviendas indican que la tasa de propietarios aumenta, lógicamente, con el nivel de renta."<sup>14</sup>

#### 4. Conveniencia de incentivar el alquiler frente a la compra de la vivienda habitual.

La incentivación fiscal de la compra de la vivienda habitual siempre ha tenido como incómodo vecino la figura del alquiler de ésta.

El Banco de España<sup>15</sup> señala que "la fiscalidad de la vivienda ha sufrido reformas en los últimos

14 GARCÍA MONTALVO, J. "La desgravación a la compra de vivienda en España: una reconsideración". Economistas. Año número 30. Número 131. 2012.

15 BANCO DE ESPAÑA. "Evolución reciente del mercado de la vivienda en España". Pana Alves y Alberto Urtasun. Boletín Económico 2/2019. Artículos analíticos.

años. La deducción por inversión en vivienda habitual fue suprimida, por última vez, a partir del 1 de enero de 2013. Adicionalmente se han incrementado tanto los impuestos sobre tenencia de vivienda como los de compra (en concreto, el de transmisiones patrimoniales de algunas CCAA, y el IVA, en todas), de forma que su peso sobre el PIB se ha incrementado en España en estos años. Estos cambios serían los más relevantes en relación con la reducción del sesgo impositivo a favor de la compra de vivienda frente al alquiler, ya que los beneficios fiscales sobre el alquiler para los hogares continúan siendo reducidos en la comparativa internacional.”

A estos efectos, y como mera información, se señalan los siguientes datos del Observatorio de Vivienda y Suelo,<sup>16</sup> según la información procedente de los depósitos de fianzas de las Comunidades Autónomas en el año 2018. Este Observatorio publica los precios medios de las fianzas por alquiler de viviendas por provincias. De estos datos se traen a colación los siguientes:

Provincia	Fianza media/mes (en euros)
Madrid	819
Barcelona	769
Bizkaia	652
León	398
Ourense	384
Teruel	376
Lugo	336

Por su parte, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana señala que el valor tasado medio de la vivienda libre con más de cinco años de antigüedad se sitúa, en el año 2017 para el conjunto del Estado, en 1.550,70 euros. Y, dicho valor tasado medio de la vivienda libre con hasta cinco años de antigüedad, en el mismo año y espacio, se sitúa en 1.804,40 euros. Por lo que se refiere a la vivienda protegida, el referido valor se sitúa en 1.128,30 euros.<sup>17</sup>

<sup>16</sup> OBSERVATORIO DE VIVIENDA Y SUELO. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Boletín número 31. 3T de 2019.

<sup>17</sup> <https://www.lamoncloa.gob.es/>

#### IV. LAS GRANDES LÍNEAS DE LA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL EN ÁLAVA.

La deducción por adquisición de vivienda habitual, contenida en el artículo 87 de la Norma Foral 33/2013, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente en Álava, se puede resumir de la forma que se hace a continuación.

##### 1. Concepto de vivienda habitual.

Dado que esta deducción pivota sobre la vivienda habitual, es preciso conocer qué se entiende por la misma, supuesto que su adquisición genera el derecho a la aplicación de aquélla.

¿Qué se entiende por vivienda habitual? La normativa señala que tienen esta consideración aquellas viviendas en las que el contribuyente reside durante un plazo continuado de tres años.

¿Qué sucede si pasado este plazo de tres años la vivienda deja de ser habitual, pero aún se tienen cantidades pendientes de pago, por ejemplo, de un préstamo hipotecario? La normativa resuelve esta cuestión señalando que la vivienda que haya tenido carácter de vivienda habitual pierde esta consideración a partir del momento en que el contribuyente deja de residir en la misma y, consecuentemente, ya no podrá deducir más por dicha vivienda.

La pérdida de esta condición, una vez transcurridos tres años, no obligará a devolver ninguna cantidad previamente deducida, puesto que la vivienda ha adquirido la condición de habitual y, por tanto, lo deducido, bien deducido está. Lo que ocurre es que, por esta vivienda, que ha dejado de ser habitual, ya no podrán deducirse las cantidades que se satisfagan para su adquisición una vez que haya dejado de ser la vivienda habitual.

¿Este plazo de tres años admite excepciones? La respuesta a este interrogante es positiva. Esto es, se considera que la vivienda tiene (o ha tenido) tal consideración cuando, a pesar de no haber

transcurrido el citado plazo de tres años, se produzca el fallecimiento del contribuyente o se produzcan circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda.

La propia normativa enumera algunas de estas circunstancias. Así, se citan expresamente la inadecuación de la vivienda al grado de discapacidad del contribuyente, o de un ascendiente, descendiente, cónyuge o pareja de hecho, que conviva con el contribuyente, o de alguna persona que genere el derecho a practicar la deducción de la cuota íntegra por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la separación matrimonial o extinción de la pareja de hecho, el traslado laboral, la obtención de primer empleo o de otro empleo o la existencia de circunstancias de carácter económico que impidan satisfacer el pago de la vivienda en el citado plazo.

En este punto hay que resaltar que lo importante no es la relación de ejemplos enumerados por la normativa, sino que lo esencial es la regla general que permite que la vivienda no pierda el carácter de habitual a pesar de no haber transcurrido el plazo de tres años, siempre que existan circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda.

El problema es determinar cuándo, al margen de las expresamente enumeradas por la normativa, existen circunstancias que necesariamente exigen el cambio de vivienda. Es más, se puede discutir si estas circunstancias han de analizarse y resolverse desde una posición objetiva o, por el contrario, debe tenerse en cuenta la circunstancia concreta del contribuyente. Personalmente me inclino a pensar que el análisis de estas circunstancias, sin perjuicio de la lógica objetivación, no debe excluir el análisis subjetivo del caso de que se trate y ello, fundamentalmente, porque la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas califica a este tributo<sup>18</sup> de naturaleza “personal y subjetiva”.

18 El artículo 1 de la Norma Foral 33/2013, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, señala expresamente lo siguiente: “El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas es un tributo de

Naturalmente, en estos casos, sucede lo mismo que se ha señalado anteriormente, esto es, lo deducido por dicha vivienda está bien deducido, pero al dejar de ser vivienda habitual, ya no cabrá aplicar por la misma la deducción por el concepto que se comenta.

Volviendo al concepto de vivienda habitual cabe preguntarse qué sucede en los casos en que, por ejemplo, una persona adquiere una vivienda unifamiliar que tiene piscina, frontón, etc. ¿Cuáles son los elementos por los que cabe aplicar esta deducción?

La respuesta que ofrece la normativa foral es considerar que “no formarán parte del concepto de vivienda habitual los jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas, los garajes y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, excepto en los casos en que los mismos formen con la vivienda una finca registral única.”

Esto es, a sensu contrario, si dichos elementos que no constituyen la vivienda propiamente dicha forman una finca registral única, el contribuyente puede deducir por todos los conceptos. Esta solución normativa, que en principio puede parecer una aberración, se amortigua con la existencia del límite plurianual de 36.000 euros a que se hace referencia seguidamente. Baste ahora con señalar que al existir una cantidad o importe máximo a deducir por contribuyente por el concepto de adquisición de vivienda habitual y que abarca o alcanza a todos los períodos impositivos en que se aplica este incentivo fiscal (lo que se acaba de denominar como “límite plurianual”), la adquisición de una vivienda con un elevado coste no determina la incentivación fiscal de toda esa vivienda.

Cabe también preguntarse si es posible que una unidad familiar pueda tener dos viviendas habituales. Aunque sobre esta cuestión se volverá posteriormente, la normativa, sin perjuicio de lo que luego se señalará, no permite esta situación.

carácter directo y naturaleza personal y subjetiva que grava la renta de las personas físicas en los términos previstos en esta Norma Foral.”

Así, se establece expresamente, que "en los supuestos en los que los miembros de la unidad familiar sean titulares de más de un bien inmueble urbano, se entenderá que sólo uno de ellos tiene la consideración de vivienda habitual. A tal efecto, tendrá esta consideración aquélla en la que la unidad familiar tenga su principal centro de intereses vitales, relaciones personales, sociales y económicas."

Esto es, no se permite a la unidad familiar que decida cuál de sus viviendas tiene la consideración de habitual, sino que la normativa establece el criterio para catalogar a una de ellas como habitual: aquélla en la que la unidad familiar tenga su principal centro de intereses vitales, relaciones personales, sociales y económicas.

Evidentemente, esta regla, como sucede con la determinación de la residencia habitual -como criterio o punto de conexión para determinar la Administración competente y la normativa que resulta de aplicación-, no está exenta de dificultades. Habrá que estar a cada caso para concretar la aplicación de dicho precepto.

También señala la normativa tributaria que se entiende por adquisición de vivienda la adquisición de su plena propiedad, si bien es posible que la misma se comparta con otros cotitulares.

Finalmente indicar, como reflexión general sobre la propia deducción por inversión en vivienda habitual, que un artículo de la Norma Foral más el correspondiente desarrollo reglamentario, no puede agotar la multitud de supuestos que presenta la realidad social. Es por ello fundamental, a la luz de los criterios de interpretación contenidos en el Código civil<sup>19</sup>, que la resolución de las cuestiones planteadas en la relación Administración-administrados deba tener presente que, si la normativa establece una deducción, en este caso, por adquisición de la vivienda habitual,

19 Artículo 3.1 del Código civil: "Las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativos y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas."

lo que el legislador pretende es que quién adquiera la misma, proceda a su deducción. Por el contrario, si lo que se adquiere no es la vivienda habitual, en sí misma considerada, el obligado tributario no generará el derecho a su aplicación.

Así, por ejemplo, si una persona, para adquirir su vivienda habitual, solicita un préstamo que, sumado a las aportaciones realizadas con sus fondos propios, supera el precio de adquisición más los correspondientes gastos asociados a la compraventa -Impuesto indirecto que resulte de aplicación<sup>20</sup>, gastos de Notaría y Registro de la Propiedad, etc.-, evidentemente no podrá deducir por, al menos, ese exceso que a buen seguro habrá tenido otro objeto diferente que la adquisición de la vivienda propiamente dicha.

En el otro extremo, la Administración no debería impedir la aplicación de la deducción a los contribuyentes que realmente sí han adquirido su vivienda habitual. Como ejemplo ilustrativo se trae a colación la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 31 de enero de 2019.<sup>21 22</sup>

En este caso el contribuyente impugnó una resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Madrid solicitando la anulación de la liquidación practicada por la Administración Tributaria y manifestando que las especificidades de su profesión reducían considerablemente el tiempo de presencia física en la vivienda, que quedaba limitado a la pernocta, cuando ello era posible, al desayuno y a una rápida cena. Si a lo anterior se une que no convive con ninguna otra persona en la vivienda, la conclusión más razonable es que los consumos de electricidad sean reducidos.

Manifiesta, con gran acierto el contribuyente, y precisamente esta argumentación se relaciona

20 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados o Impuesto sobre el Valor Añadido.

21 TSJM de 31 de enero de 2009. Sección número 5 de lo Contencioso-Administrativo. Procedimiento ordinario 477/2017.

22 En la misma línea la Resolución del TEAR de la Comunidad Valenciana. Reclamación número 46-09791-2016, de 25 de noviembre de 2016.

directamente con la manifestación de partida que he realizado, que ni la Ley ni el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas condicionan la calificación de un inmueble como vivienda habitual, ni la aplicación de la deducción, a la existencia de unos consumos mínimos de electricidad.

Por su parte, la Administración del Estado alegó que existe un indicio del consumo real de energía que ilustra su incompatibilidad con la residencia habitual. En este sentido, se alega que el Informe final del análisis de consumo energético del sector residencial en España, elaborado por el Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía (IDAE) dependiente del Ministerio de Industria, establece un consumo medio de energía por hogar de 10.521 Kwh al año. De esos 10.521 kwh anuales, se desprende que 3.757,5 kwh corresponde a consumo eléctrico y 6.763,5 kwh a consumo de combustible. En el caso enjuiciado el consumo es de 125 Kw, lo que hace concluir a la Administración del Estado que no se producen consumos suficientes para que el inmueble por el que practica deducción sea habitado de manera permanente, sino ocasional. En consecuencia, no se puede considerar la vivienda por la que se practica deducción como vivienda habitual, por lo que procede eliminar la misma.

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid argumenta en su sentencia que los documentos aportados por el interesado avalan suficientemente que el recurrente tiene dicha vivienda y que constituye su domicilio habitual aun cuando su uso, por razones de su profesión y por vivir solo, no sea el ordinario de una familia y ello porque las declaraciones ante órganos oficiales le vinculan con efectos jurídicos, no aparece como titular de inmueble distinto por su profesión, ni tampoco como particular por lo que, salvo que comparta vivienda, lo que no consta, su domicilio será el que consta en su empadronamiento. Y concluye afirmando que en una valoración conjunta de la prueba documental obrante en autos y en el expediente administrativo, resulta que el interesado ha logrado justificar los hechos constitutivos del derecho que pretende hacer valer y que la Administración ha negado indebi-

damente que la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y con carácter permanente durante el tiempo pretendido por el actor, de forma que habiéndose acreditado dicha residencia desde la adquisición de la vivienda, se procede a estimar íntegramente el recurso planteado por el contribuyente.

Como tema tangencial, cabe apuntar que el concepto de vivienda habitual sirve tanto para la deducción por inversión en la vivienda habitual como para la deducción (que también existe en territorio foral) por alquiler de la vivienda habitual (deducción a practicar por el arrendatario). Tener el mismo concepto de vivienda habitual para estos dos incentivos fiscales precisa no hacer una interpretación estricta del mismo, en el caso de la deducción por alquiler, ya que de otro modo quién no residiera de manera continuada en la misma durante tres años correría el peligro de ver perdida la deducción por alquiler de la misma.

Ciertamente que, en todo caso y para evitar una indebida aplicación de la normativa, se puede interpretar que han surgido circunstancias que exigen el cambio de la vivienda alquilada (por ejemplo, por necesitar el arrendador la vivienda para sí). Circunstancias que, en la normativa, no constituyen una lista cerrada, tal como se ha señalado anteriormente, y que permiten hacer una interpretación "flexible" a fin de no privar de la deducción por alquiler a supuestos dignos de protección (como, por ejemplo, el cambio de vivienda por encontrar otra de un precio más interesante para el arrendatario).

## 2. Supuestos asimilados a la adquisición de vivienda.

Tal como se ha señalado la deducción gira en torno a la adquisición de vivienda. A este supuesto de adquisición se asimilan otros casos que, de producirse, generan el mismo derecho de aplicación de este incentivo fiscal.

Estos supuestos son, a parte de los que se pueden especificar reglamentariamente, los siguientes:

- Rehabilitación. Así, generan derecho a la deducción las cantidades destinadas a la rehabilitación de la vivienda habitual.

A estos efectos, por rehabilitación se entiende de las obras realizadas por el propietario en su vivienda habitual siempre y cuando haya sido dictada la oportuna resolución calificando o declarando las mismas como actuación protegida en virtud de lo dispuesto en la normativa aprobada por el Gobierno Vasco o en virtud de la aplicación, en su caso, de la legislación estatal.

- Cuentas vivienda. También generan derecho a la deducción las cantidades depositadas en entidades de crédito en cuentas que cumplan determinados requisitos de formalización y disposición.

Ahora bien, se precisa que las cantidades depositadas en estas cuentas y que han sido deducidas de forma efectiva en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se destinen, antes del transcurso de seis años a contar desde la fecha de apertura de la cuenta, a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

El destino de las cantidades ingresadas en este tipo de cuentas en el plazo máximo de 6 años tiene una excepción: el fallecimiento del contribuyente antes de la finalización de dicho plazo; en este caso no se entenderá incumplido el citado plazo de seis años.

### 3. Base de la deducción.

El incentivo fiscal que se comenta consiste, simplificando, en un porcentaje que se detalla seguidamente, que se aplica sobre la base de la deducción.

Esta base de la deducción está formada por los siguientes componentes:

(Cantidades invertidas en la adquisición de la vivienda + gastos originados por dicha adquisición + intereses satisfechos por la utilización de capitales ajenos destinados a la adquisición de dicha vivienda habitual + gastos de esta financiación ajena) – (importe de las subvenciones que el contribuyente haya recibido para la compra o rehabilitación de la vivienda que se encuentren exentas del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas).

### 4. Régimen general de la deducción.

Esta deducción dispone de un régimen general y de dos regímenes especiales. Estos regímenes especiales los pueden aplicar, con los matices que se indican seguidamente:

- por una parte, las personas que residen en términos municipales con menos de 4.000 habitantes y
- por otra parte, los menores de 30 años y los titulares de familia numerosa.

Comenzando por el régimen general, hay que señalar que los contribuyentes pueden aplicar, a la base de la deducción antes señalada, el porcentaje de deducción del 18% por la adquisición de la vivienda habitual.

Ahora bien, la deducción máxima anual, por la suma de los conceptos que componen la base de la deducción, es de 1.530 euros. Esto es la base máxima de la deducción, por todos los conceptos antes señalados, es de 8.500 euros.

Esto es:

$$8.500 \text{ (base máxima de deducción)} \times 18\% \text{ (deducción)} = 1.530 \text{ € (importe máximo de deducción anual)}$$

### 5. Régimen especial en caso de residencia en municipios de menos de 4.000 habitantes.

La deducción anterior es del 20% para los contribuyentes que fijen su residencia habitual en un término municipal de Álava que cuente con menos de 4.000 habitantes.

En este caso, la deducción máxima anual, por la suma de los conceptos deducibles, es de 1.836 euros, lo que se corresponde con una base máxima de deducción de 9.180 euros.

En efecto:

$9.180 \text{ (base máxima de deducción)} \times 20\% \text{ (deducción)} = 1.836 \text{ euros (importe máximo de deducción anual)}$ .

Aunque la Norma Foral del Impuesto hace referencia a los contribuyentes que fijen su residencia en dichos términos municipales, hay que tener en cuenta que este mismo régimen también se aplica a quienes ya viven en dichos términos municipales y están invirtiendo en la adquisición de su vivienda habitual. Así se expresa la Instrucción del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para el ejercicio 2018 aprobada por la Dirección de Hacienda de la Diputación Foral de Álava, al señalar que tienen derecho a la deducción incrementada tanto los contribuyentes que fijen por primera vez su residencia en estos municipios con posterioridad al establecimiento de este régimen especial, como los que con anterioridad ya venían residiendo en los mismos.<sup>23</sup>

La cuestión que plantea este régimen especial consiste en determinar cuándo se entiende que una persona física tiene su residencia habitual en un término municipal de Álava de menos de 4.000 habitantes.

La normativa señala que para poder aplicar este régimen especial de deducción se requiere que se ubique en el término municipal de referencia su principal centro de intereses, entendiendo por tal la ubicación, entre otras, de sus relaciones personales, sociales, sanitarias y educativas.

Esto es, la normativa lo que pretende es que el contribuyente mantenga unos lazos estrechos

<sup>23</sup> Instrucción 3/2019, de 11 de abril, de la Dirección de Hacienda, por la que se establecen, para el ejercicio 2018, determinados criterios para la aplicación de la Norma Foral 33/2013, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sus disposiciones de desarrollo. Se hace referencia a la Instrucción de 2018, por ser la última aprobada a la fecha de cierre de este trabajo.

con el término municipal de referencia, de tal forma que, en su supuesto de tener hijos en edad de escolarización, los mismos acudan a los centros correspondientes de dicho término municipal. Igualmente, que su centro sanitario sea el que corresponde al término municipal, etc.

#### **6. Régimen especial aplicable a los contribuyentes menores de 30 años y a los titulares de familia numerosa.**

En estos casos hay que diferenciar según que los beneficiarios de este régimen especial residan en un municipio de Álava de más de 4.000 habitantes o en un municipio de menos de este número de habitantes.

a. Menores de 30 años y titulares de familia numerosa que residen en un municipio de Álava de más de 4.000 habitantes.

En este caso, el porcentaje de deducción es del 23%, excepto en los casos en que la deducción proceda del depósito en cuentas vivienda para la posterior adquisición de la vivienda habitual. En los casos en que resulte que el contribuyente tiene una cuenta ahorro vivienda lo que procede es aplicar el régimen general de esta deducción.

Por su parte, la deducción máxima anual es de 1.955 euros, excepto en los casos señalados en que la deducción proceda del depósito en cuentas vivienda para la posterior adquisición de la vivienda habitual. Esto es, la base máxima de la deducción asciende a la cantidad de 8.500 euros.

De esta forma:

$8.500 \text{ (base máxima de deducción)} \times 23\% \text{ (deducción)} = 1.955 \text{ euros (importe máximo de deducción anual)}$ .

¿Qué sucede en el supuesto de que la unidad familiar opte por la tributación conjunta y existan varias personas con derecho a aplicar esta deducción, unas con edad inferior a 30 años y otras con edad superior a 30 años? Para estos casos se establece la aplicación, en la modalidad de

tributación conjunta, de la situación más beneficiosa para el contribuyente, esto es, se aplicará el porcentaje del 23% y el límite máximo anual de deducción será de 1.955 euros, excepto, claro está, que la deducción proceda del depósito en cuentas vivienda para la posterior adquisición de la vivienda habitual.

b. Menores de 30 años y titulares de familia numerosa que residen en un municipio de Álava de menos de 4.000 habitantes.

En estos casos, las especialidades de este régimen especial son las siguientes:

- Por una parte, el porcentaje de esta deducción es algo mayor, en concreto del 25%, excepto, como en el supuesto anterior, en los casos en que la deducción proceda del depósito en cuentas vivienda para la posterior adquisición de la vivienda habitual. Al igual que antes, en caso de operar esta excepción, procederá la aplicación del régimen general de la deducción.
- Por otra parte, la deducción máxima anual es de 2.346 euros, con la misma excepción señalada anteriormente (esto es, los casos en que la deducción proceda del depósito en cuentas vivienda para la posterior adquisición de la vivienda habitual). Esto es, la base máxima de la deducción asciende a 9.384 euros.

De esta forma:

$$9.384 \text{ (base máxima de deducción)} \times 25\% \text{ (deducción)} = 2.346 \text{ euros (importe máximo de deducción anual).}$$

Y al igual que en el caso anterior, si se tributa de forma conjunta y existen varias personas unas con edad inferior a 30 años y otras con edad superior, se aplicarán los porcentajes del 25% y el límite de 2.346 euros, excepto en los casos en que la deducción proceda del depósito en cuentas vivienda para la posterior adquisición de la vivienda habitual.

## 7. Cuadro resumen de los porcentajes de deducción, base anual máxima de ésta y límites anuales de los diferentes regímenes.

Como resumen, se puede realizar el siguiente esquema de los regímenes acabados de comentar (cantidades en euros):

	Régimen general	<4.000 hab.	<30 años y Fam. Numerosas
		>4.000 hab.	<4.000 hab.
% deducción	18%	20%	23%
Base máx. deducción	8.500	9.180	8.500
Lim. anual deducción	1.530	1.836	1.955
			2.346

## 8. Límite plurianual de la deducción.

Junto al límite máximo anual de deducción, se establece un límite plurianual o, si se prefiere, un límite máximo de deducción para el conjunto de los períodos impositivos del Impuesto. Este límite es de 36.000 euros.

La normativa lo que hace es atribuir a cada contribuyente un crédito individual de 36.000 euros que es la cantidad máxima que se puede deducir, en el conjunto de los períodos impositivos del Impuesto, por la adquisición de la vivienda habitual. Y cuando se dice adquisición de la vivienda habitual no se está haciendo referencia ni a la primera vivienda, ni a sólo una vivienda. El contribuyente podrá "gastar" los 36.000 euros en varias viviendas, si le da para ello, eso sí, siempre que todas tengan la condición de vivienda habitual.

En base a este límite plurianual, el obligado tributario, a medida que se aplica deducciones por inversión en la adquisición de la vivienda habitual, va minorando dicho límite de 36.000 euros y en el momento en que el mismo llega a cero, ya no podrá aplicar más deducción por este concepto.

O dicho en palabras de la normativa foral de Álava: la suma de los importes deducidos por cada contribuyente por la deducción por inversión en vivienda habitual, a lo largo de los suce-

sivos períodos impositivos, no podrá superar la cifra de 36.000 euros.

Por otra parte, y para evitar la doble aplicación de incentivos fiscales sobre la misma cantidad, este límite plurianual de 36.000 euros también se minora en el resultado de aplicar el 18% a la ganancia patrimonial que ha quedado exenta por aplicación del incentivo fiscal establecido para el caso en que se produzca la reinversión en otra vivienda habitual del importe obtenido en la enajenación de la "anterior" vivienda habitual.

**Ejemplo:**

Una persona adquirió una vivienda habitual por la que ha ido deduciendo en diferentes períodos impositivos hasta un importe acumulado de 18.934 euros. Esta vivienda habitual la transmite obteniendo una ganancia patrimonial de 90.000 euros. Se acoge a la exención de esta ganancia patrimonial al reinvertir el importe total obtenido en la adquisición de otra vivienda habitual. Además, por esta segunda vivienda, que también puede catalogarse como habitual, pide un préstamo hipotecario por el que abona, en el mismo período impositivo de declaración, la cantidad de 3.000 euros de amortización y 2.500 euros de intereses.

Este contribuyente tiene el siguiente importe máximo plurianual a deducir:

Límite plurianual	36.000 €
Cantidad gastada por deducciones practicadas en períodos impositivos anteriores	18.934 €
Límite restante (la diferencia)	17.066 €
Minoración por ganancia patrimonial exenta (90.000 x 18%)	16.200 €
Límite anual que queda para deducir	866 €

En consecuencia, a este contribuyente le quedará para deducirse por la segunda vivienda habitual un máximo de 866 euros. Como en el ejercicio de autoliquidación ha satisfecho 3.000 euros en concepto de amortización y 2.500 euros en concepto de intereses, y suponiendo que le resulte de aplicación el régimen general, podrá deducir lo siguiente:

$$(3.000 + 2.500) \times 18\% = 990 \text{ euros.}$$

Ahora bien, no podrá aplicar toda esta deducción (990 euros) ya que sólo le queda de crédito para la deducción la cantidad de 866 euros. Esta es la cantidad que podrá deducir. Y los ejercicios siguientes ya no podrá deducir nada al haber agotado el límite de 36.000 euros.

En este ejemplo puede verse que en el mismo ejercicio coincide la minoración del crédito vivienda de 36.000 euros por aplicación, por una parte, de la ganancia patrimonial exenta por reinversión en vivienda habitual y, por otra parte, por nueva inversión en otra vivienda. Y la coexistencia de ambos conceptos llevan a la extinción del límite plurianual de la deducción...

...En este punto cabe preguntarse si se aplica primero, como se ha hecho en el ejemplo, la minoración consecuencia de la exención de la ganancia patrimonial o, por el contrario, primero se aplicaría la deducción generada ese año y, posteriormente, se minoraría el límite plurianual con la ganancia patrimonial exenta por reinversión. Evidentemente esta segunda posibilidad beneficiaría al contribuyente.

La respuesta que ofrece la legislación es la indicada en este ejemplo. Por tanto, primero se opera con la ganancia patrimonial exenta y, después, si queda crédito de deducción por vivienda habitual, opera la deducción generada en el propio ejercicio.

Llegados a este punto cabe preguntarse qué relación existe entre el límite plurianual de deducción (36.000 euros) y los diferentes porcentajes de deducción en función del régimen que resulte aplicable al contribuyente.

Pues bien, se puede afirmar que, dado que el límite máximo plurianual de deducción es igual para todos los contribuyentes, independientemente del régimen que apliquen, lo que consiguen quienes tienen unos porcentajes especiales de deducción es una mejora financiera en la medida que podrán deducir más rápidamente por vivienda habitual y, en consecuencia, llegarán antes a consumir el crédito plurianual de 36.000 euros.

En efecto, en el siguiente cuadro se observa la base máxima de deducción por vivienda en el conjunto de los períodos impositivos y el tiempo en que consumirán el crédito de 36.000 euros. A efectos de este cuadro, hay que tener en cuenta lo siguiente:

- Se va a suponer que cada período impositivo se ha deducido sobre la base máxima permitida.
- Se ha redondeado por exceso para hacer referencia al número de períodos impositivos en que cabría aplicar la deducción.
- En el caso del régimen aplicable a los menores de 30 años, es muy difícil que se produzca el resultado que marca el cuadro ya que, al cumplir los 30 años, pasará a poder deducir por el régimen general, excepto que resulte de aplicación el régimen esta-

blecido para residentes en municipios de menos de 4.000 habitantes o sea titular de familia numerosa.

Este cuadro, partiendo y recogiendo el anterior para así tener una visión global, es el siguiente (cantidades en euros):

	Rég. general	<4.000 hab.	<30 años y Fam. Numerosas	>4.000 hab.	<4.000 hab.
% deducción	18%	20%	23%	25%	
Base máx. deducción	8.500	9.180	8.500	9.384	
Lim. anual deducción	1.530	1.836	1.955	2.346	
Base global deduc.	200.000	180.000	*156.522	144.000	
Años de deducción	24	20	19	16	

\* 156.521,74.

#### **9. Disposición aplicable en los casos de existencia de decisión judicial sobre el pago de la vivienda.**

Puede suceder que exista una disposición o decisión judicial que establezca la obligación de satisfacer cantidades para el pago de la vivienda familiar a cargo exclusivo de un contribuyente. Posteriormente se indica porqué se hace referencia, en lugar de a vivienda habitual, a vivienda familiar.

Pues bien, en estos casos, este contribuyente al que se ha impuesto la obligación de pago de la vivienda podrá deducir, en su autoliquidación del Impuesto, por el concepto de inversión en la vivienda habitual.

La aplicación de esta deducción por dicho contribuyente minora su límite plurianual de 36.000 euros y, caso de que a su vez esté comprando otra vivienda habitual para sí mismo, podrá aplicar la deducción que se comenta sin que el límite anual se incremente y, también, minorando el importe deducido del referido límite plurianual

Si la obligación de pago de la vivienda se establece respecto de ambos contribuyentes, la deducción por inversión en vivienda habitual se practicará en la autoliquidación de cada uno en la proporción que corresponda. Naturalmente serán aplicables los límites establecidos a que se ha hecho referencia anteriormente.

Hay que tener en cuenta que en este punto la normativa hace referencia a la vivienda familiar. Y utiliza este término de "familiar", en lugar del de "habitual", ya que puede suceder que quién tenga que satisfacer cantidades de pago de la vivienda no sea la persona que reside en ella, sino que, por ejemplo, al separarse de su cónyuge, haya dejado de residir en la vivienda que hasta ese momento era la habitual.

En definitiva, con esta disposición se permite deducir por el concepto de inversión en vivienda habitual al contribuyente para el que ya no es la "vivienda habitual" pero que por decisión judicial debe seguir pagando cantidades por la misma.

#### **V. SOBRE LA APLICACIÓN DE LA DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL CONDICIONADA A QUE SEA LA PRIMERA ADQUISICIÓN, SE DISPONGA DE UN NIVEL DE RENTA QUE NO SUPERE CIERTA CANTIDAD O NO SE REBASE DETERMINADA EDAD.**

No faltan legislaciones que condicionan la aplicación de la deducción por inversión en la vivienda habitual a, fundamentalmente, que se trate de la primera vivienda habitual, al nivel de renta del contribuyente o a la edad de éste.

Así, por ejemplo, en la Comunidad Valenciana se reconoce, para el ejercicio 2019 y prescindiendo de otras limitaciones de aplicación temporal, una deducción en la cuota autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por las cantidades destinadas a la primera adquisición de la vivienda habitual. Para su aplicación se precisa que el contribuyente tenga una edad igual o inferior a 35 años. Esta deducción se traduce en el 5% de las cantidades satisfechas durante el período impositivo para dicha finalidad. En la base de la deducción no entran los intereses.<sup>24</sup>

Además, también se exige que la suma de la base imponible general y de la base imponible

<sup>24</sup> Artículo 4. Uno. k) de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.

del ahorro no sea superior al doble del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) del período impositivo.<sup>25</sup>

También se exige, como requisito/límite conjunto de la deducción por inversión en vivienda habitual, junto con otros incentivos fiscales, que el importe comprobado del patrimonio del contribuyente al finalizar el período impositivo exceda del valor que arroje su comprobación al comienzo de dicho período impositivo, al menos en la cuantía de las inversiones realizadas. A efectos del cumplimiento de este requisito no se tienen en cuenta los incrementos o disminuciones del valor de los elementos patrimoniales que hayan podido sufrir los mismos siempre que sigan integrando su patrimonio.<sup>26</sup>

Finalmente se establece, también como requisito adicional, que la deducción queda condicionada a que la entrega de los importes dinerarios se efectúe mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito.<sup>27</sup>

De esta legislación podemos destacar, en lo que ahora interesa, que la deducción por adquisición de la vivienda habitual requiere, al menos, los siguientes requisitos:

- Debe tratarse de la primera adquisición de vivienda habitual.
- La edad del contribuyente tiene que ser igual o inferior a 35 años.
- La suma de la base imponible general y de la base imponible del ahorro no debe ser superior al doble del Indicador Público de

<sup>25</sup> El IPREM del año 2019 aplicable a este caso es de 7.519,59 euros. El doble de esta cantidad es 15.039,18 euros.

<sup>26</sup> Artículo 4. Uno. k) de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.

<sup>27</sup> Disposición Adicional 16º de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.

Renta de Efectos Múltiples (IPREM) del período impositivo.

Si, en estos tres elementos, se compara la legislación de la Comunidad Valenciana con la del Territorio Histórico de Álava, resulta lo siguiente:

	Comunidad Valenciana	Álava
<b>Primera adquisición</b>	Se requiere que sea la primera adquisición de vivienda habitual.	No se requiere, incluso cabe deducir, sucesivamente, por varias viviendas habituales, con el límite global de deducción de la cuota por todas ellas de 36.000 euros.
<b>Limitación por edad</b>	Existe	No existe como requisito de acceso a la deducción. Sí existe un régimen especial que permite deducir de forma más acelerada.
<b>Limitación de rentas</b>	Existe	No existe. La deducción está abierta a todos los contribuyentes que pueden aplicarla con independencia de su nivel de renta

A continuación, se van a comentar brevemente estos requisitos o condicionantes para la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual.

### 1. Sobre el requisito de que se trate de la primera adquisición de la vivienda habitual.

Un sistema como el que se regula en Álava permite aplicar la deducción por adquisición de la vivienda habitual independientemente de que sea la primera u otra vivienda posterior. Ahora bien, para evitar que la sucesiva deducción por diversas viviendas habituales genere una mayor incentivación fiscal a quién más recursos tiene, se establece un límite plurianual máximo de deducción por contribuyente, de tal forma que, si el mismo se consume en una vivienda, ya no podrá aplicar más deducción por cambios de vivienda habitual.

De esta manera se atiende más casuística en la que pueden encontrarse los diferentes contribu-

yentes. En efecto, se atiende a situaciones de cambio de la situación personal del contribuyente como, por ejemplo, que se pasa a necesitar una vivienda de mayor superficie por pasar a ser familia numerosa, o una persona que cambia de localidad por motivos laborales o profesionales, o una persona que necesita cambiar de vivienda por el estado de discapacidad en que ha entrado, etc. Con esta legislación, si un contribuyente adquirió una vivienda (por ejemplo, con otra persona) y únicamente dedujo una parte del límite plurianual de 36.000 euros que tiene asignado, podrá deducirse por otra vivienda (que compre, tras su separación del otro cónyuge o pareja de hecho, para poder disponer de una para sí mismo) hasta agotar su crédito vivienda.

En este sentido considero que la solución aportada por el límite plurianual es interesante.

## 2. Sobre el requisito de la edad como límite para aplicar la deducción.

En mi opinión, limitar la deducción a las personas que tengan menos de una determinada edad, por ejemplo 35 años, puede suponer un obstáculo a un incentivo fiscal que pretende el acceso a la vivienda, máxime cuando esta deducción deja de poder aplicarse cuando se rebasa dicha edad.

Digo que puede ser un obstáculo al incentivo fiscal desde la perspectiva de aparentar ser un beneficio fiscal que, sin embargo, tiene, para cada contribuyente beneficiado, un corto o escaso límite temporal de aplicación real.

En efecto, el momento en que se adquiere una vivienda depende, y más en los momentos actuales, de diversas circunstancias, como por ejemplo la estabilidad del empleo o unas condiciones económicas holgadas para acometer la inversión. Estas circunstancias hacen que el momento en que se puede acceder a la adquisición de la vivienda sea a una edad próxima a la que finaliza la operatividad de la deducción, caso de existir un límite de edad como el que se ha señalado.

En efecto, el Instituto Nacional de Estadística señala, en la encuesta continua de hogares del año 2018, que el 53,1% de los jóvenes de 25 a 29 años vive con sus padres.<sup>28</sup>

También se puede traer a colación el informe publicado en 2019 por el Observatorio Vasco de la Juventud del Gobierno Vasco que textualmente señala que “independientemente de los ciclos económicos, la edad media de emancipación se sitúa en Euskadi en torno a los 30 años desde que se registra este dato y actualmente en las personas de 16 a 34 años que viven en Euskadi está en los 29,6 años.”<sup>29</sup>

## 3. Sobre condicionar la deducción a no rebasar determinado nivel de renta.

Ya se ha comentado anteriormente que existen datos para afirmar que la deducción por adquisición de la vivienda habitual beneficia especialmente a las rentas medias y altas. Esto puede llevar a los poderes públicos a incentivar únicamente a los contribuyentes cuya renta no rebase determinado nivel. De esta opinión es José García Montalvo que expresamente señala que “... si se quiere promocionar la propiedad se deberían dar incentivos a los grupos de renta baja y no subsidiar de forma generalizada.”<sup>30</sup>

Ahora bien, en mi opinión, y analizando únicamente esta causa (no las relativas al desplazamiento del incentivo al precio de la vivienda, etc.) cabe la posibilidad de tratar esta cuestión desde otra perspectiva.

En efecto, el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas es un tributo que somete a gravamen la renta obtenida por el contribuyente,

28 INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA. Encuesta Continua de Hogares (ECH). Año 2018. [www.ine.es](http://www.ine.es)

29 Este texto forma parte de una publicación titulada “Diagnóstico de la situación de la juventud en Euskadi 2019”. Euskadi.eus, Observatorio Vasco de la Juventud, Gazteakera, estudios y publicaciones, diagnóstico de la situación de la juventud en Euskadi 2019, emancipación y vivienda.

30 GARCÍA MONTALVO, J. “La desgravación a la compra de vivienda en España: una reconsideración”. Economistas. Año número 30. Número 131. 2012.

sujetándola a una tarifa progresiva (si bien la tributación del ahorro se encuentra sujeta a una menor progresividad que las rentas que se integran en la base imponible general -fundamentalmente las rentas de trabajo y las procedentes de actividades económicas-). Desde esta perspectiva, es en la tarifa dónde debe establecerse la "discriminación" en el tratamiento de las rentas, esto es, se puede hacer el Impuesto más o menos progresivo en función de la tarifa que se adopte. Y es aquí dónde debe incidir el legislador para que quién tiene más rentas contribuya en mayor medida al sostenimiento de los gastos públicos.

A partir de ahí, los incentivos fiscales como el que se está comentando, pueden hacerse accesibles a todos los contribuyentes y en igualdad de condiciones. Así, por ejemplo, si se establece un incentivo por descendientes, éste debe ser aplicable por todos los que tengan descendientes que cumplan las condiciones generales que se establezcan (no pasar de una cierta edad, no disponer -el descendiente- de determinados ingresos, etc.)

Además, claro está, lo que puede hacerse es regular el incentivo fiscal de que se trate de tal forma que se evite, o cuanto menos se amortigüe, que quién resulte más beneficiado por el mismo sean las personas con mayor nivel de renta.

En este sentido, la legislación de Álava, que sobre la deducción por inversión en vivienda habitual se ha traído a colación, combina, en buena dosis, la generalización del incentivo fiscal y que la misma no sea aplicada especialmente por quienes tienen un mayor nivel renta.

En efecto, la deducción por inversión en la vivienda habitual no tiene límite por ser la primera vivienda, ni tiene limitaciones por edad ni por nivel ingresos, con lo cual la misma está abierta a todos los contribuyentes que procedan a su adquisición.

Pero eso sí, se establecen dos límites. Uno es de carácter anual, cuya cuantía depende de que se aplique el régimen general o alguno de los

regímenes especiales (residentes en municipios de menos de 4.000 habitantes, menores de 30 años o titulares de familia numerosa). En base a este límite anual, el contribuyente tiene limitada la cantidad máxima que puede invertir con derecho a la deducción. Si invierte más, el exceso no genera derecho a la deducción ni en el ejercicio de la inversión, ni en los ejercicios siguientes, toda vez que lo no deducido por exceso de inversión (o por otras causas, como, por ejemplo, insuficiencia de cuota íntegra) no se puede trasladar a los ejercicios siguientes.

Junto a este límite anual existe otro, que hemos denominado plurianual, que se cifra actualmente en 36.000 euros. El contribuyente, a medida que va deduciéndose por inversión en la vivienda habitual, va minorando dicha cantidad, de tal suerte que cuando la misma se agote, ya no podrá seguir deduciendo más por adquisición de vivienda habitual. Con este límite se asegura un máximo de deducción igual para todos los contribuyentes.

Además, este sistema permite no hacer referencia a si se trata de la primera vivienda o se trata de una vivienda posterior (por ejemplo, se trate de una segunda o tercera vivienda). En efecto, el crédito de 36.000 euros se va minorando por deducciones en la vivienda habitual. Así puede suceder que una persona adquiera una vivienda habitual y durante, por ejemplo, cinco años, practique deducciones por importe de 15.500 euros. A este contribuyente le quedará un crédito de 20.500 euros (resultado de la siguiente operación: 36.000 (crédito general de vivienda) - 15.500 (crédito consumido)). Esta vivienda tiene la catalogación de vivienda habitual ya que ha residido en ella durante más de tres años. Posteriormente, esa misma persona adquiere otra vivienda habitual por la que abona determinadas cantidades en los ejercicios siguientes. Pues bien, por esta segunda vivienda habitual podrá deducirse ya que aún dispone de un crédito de deducción por vivienda habitual de 20.500 euros.

Respecto a los regímenes especiales (menores de 30 años, titulares de familias numerosas y residentes en municipios de menos de 4.000

habitantes) hay que hacer notar que su límite anual de deducción es más elevado que el establecido con carácter general. Ahora bien, su límite interanual es el mismo (36.000 euros). Ello permite concluir que las personas beneficiadas por un régimen especial obtienen una ventaja financiera, en la medida en que van a poder deducir mayor cantidad cada período impositivo, pero no van a poder deducir, considerando el conjunto de los períodos impositivos, más que lo que deducen los contribuyentes acogidos al régimen general. Esto es, tanto quienes aplican algún régimen especial, como quienes aplican el régimen general podrán deducir, en el conjunto de períodos impositivos, la misma cantidad, esto es, 36.000 euros.

## VI. CURIOSIDADES EN LA TRIBUTACIÓN CONJUNTA.

Se ha comentado anteriormente que la legislación de Álava no contempla más que una vivienda habitual por unidad familiar. Así, se ha señalado que en el caso de que la unidad familiar disponga de varios inmuebles tendrá la consideración de habitual aquélla en la que la unidad familiar tenga su principal centro de intereses vitales, relaciones personales, sociales y económicas.

Esta misma disposición se contiene en las legislaciones de los otros dos Territorios Históricos del País Vasco.

Pues bien, a continuación, se van a plantear varios ejemplos para ver cómo es la operativa de esta disposición general. Así, se va a plantear la situación de un matrimonio que tienen dos viviendas separadas geográficamente, en términos municipales diferentes. Cada uno de los cónyuges vive durante la semana (de lunes a viernes), por razones profesionales, en uno de esos inmuebles y, durante los fines de semana y días no laborables viven juntos en uno de dichos inmuebles, en concreto en el de Vitoria-Gasteiz que es dónde reside uno de los cónyuges con el hijo de corta edad que tienen. El otro cónyuge reside, en función de los ejemplos que se van a examinar, en otro término municipal. En el primer caso este domicilio se encuentra en Álava. En el

segundo ejemplo, esta persona reside en Bilbao. Y el tercer ejemplo reside en Logroño. Finalmente hay que tener en cuenta que las dos viviendas disponen de un crédito hipotecario por los que anualmente satisfacen las correspondientes amortizaciones del mismo y sus respectivos intereses. Se va a suponer que el período de permanencia de este segundo cónyuge en Bilbao o en Logroño supera los días que se encuentra en Vitoria-Gasteiz con su cónyuge e hijo.

A continuación, se va a comentar cómo opera la deducción por inversión en vivienda habitual en cada uno de estos supuestos.

**Supuesto 1.** Un cónyuge y el hijo del matrimonio residen en Vitoria-Gasteiz y el otro reside, durante los días laborales, en otro término municipal de Álava.

En este caso, la unidad familiar, tanto si tributa de forma individual, como de forma conjunta, únicamente pueden deducir por una de las viviendas. En concreto pueden deducir por la vivienda situada en Vitoria-Gasteiz por ser aquí dónde se encuentra el centro de los intereses vitales, relaciones personales, sociales y económicas de la unidad familiar.

Por consiguiente, los dos cónyuges deducirán por la vivienda habitual de Vitoria-Gasteiz, no pudiendo deducir nada, ninguno de los cónyuges, ni siquiera el que reside en ella, por la vivienda ubicada en el otro término municipal de Álava.

**Supuesto 2.** Un cónyuge y el hijo del matrimonio residen en Vitoria-Gasteiz y el otro reside, durante los días laborales, en un municipio de otro Territorio Histórico, por ejemplo, en Bilbao.

Puesto que los tres territorios forales del País Vasco disponen de la misma legislación en el punto que ahora nos ocupa, la unidad familiar únicamente puede tener una vivienda habitual. Y esta vivienda habitual, por la misma razón que en el caso anterior, se encuentra en Vitoria-Gasteiz.

La solución a esta cuestión debe ser la misma que antes. Así, tanto en caso de tributar de forma indi-

vidual como en el supuesto de hacerlo de forma conjunta, la unidad familiar dispone únicamente de una vivienda habitual y, por consiguiente, por la misma, y únicamente por ésta, cabrá aplicar la deducción, pero nunca por las dos viviendas.

En efecto, en el caso de tributación individual, el cónyuge residente en Álava presentará su autoliquidación ante la Diputación Foral de Álava. Por su parte, el residente en Bilbao presentará su autoliquidación ante la Diputación Foral de Bizkaia. El hijo menor de edad generará la correspondiente deducción de la cuota íntegra (en los Territorios Históricos la deducción por descendientes opera, no a nivel de base imponible, sino a nivel de deducción de la cuota íntegra). El centro de interés y relaciones se encuentra en Álava, por lo que el cónyuge que reside en este territorio deducirá por la vivienda de Álava (en la parte que su titularidad le permita). Por su parte el residente en Bilbao no podrá deducir por la vivienda de Bilbao, al no ser la habitual de la unidad familiar, pero sí podrá deducir por la vivienda de Vitoria-Gasteiz, al sí ser su vivienda habitual.

Llegado a este punto se puede plantear que el residente en Bilbao no se puede deducir por la vivienda de Vitoria-Gasteiz toda vez que no reside en ella de forma habitual y, en consecuencia, no constituye su vivienda habitual.

Considero que esta solución no es la adecuada. Por una parte, porque tal como se ha comentado anteriormente, cuando se establece una deducción por inversión en vivienda habitual lo que se pretende es que el contribuyente la aplique. En este caso, no debe prevalecer tanto el cálculo del número de días que se reside en uno u otro territorio, sino la intención de residir junto con el resto de la familia.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que, de acuerdo con las disposiciones civiles, los cónyuges están obligados a vivir juntos<sup>31</sup> y se presume, salvo prueba en contrario, que los cónyuges vienen juntos.<sup>32</sup>

Recordar, en este punto, que la Instrucción del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, para el ejercicio 2018, aprobada por la Dirección de Hacienda de la Diputación Foral de Álava, señala que es posible aplicar esta deducción independientemente de que la vivienda habitual se sitúe en Álava o fuera de este territorio, siempre y cuando su titularidad en esa vivienda o su régimen económico matrimonial o patrimonial así lo permita.<sup>33</sup>

**Supuesto 3.** *Un cónyuge y el hijo del matrimonio residen en Vitoria-Gasteiz y el otro reside, durante los días laborales, en Logroño.*

En este caso, al existir un residente en territorio de régimen común y otro en territorio de régimen foral, entra en juego el Concierto Económico. Si presentan la autoliquidación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por la modalidad individual, cada uno presentará la misma en su Administración tributaria correspondiente y aplicará la legislación que le corresponde por el lugar de residencia. Así, el residente en Vitoria-Gasteiz presentará su autoliquidación en la Diputación Foral de Álava y aplicará la normativa de este territorio y el residente en Logroño presentará su autoliquidación individual ante la Administración de régimen común correspondiente y aplicará la legislación de régimen común que le afecte.

¿Qué sucede si la unidad familiar opta por la tributación conjunta? En este caso hay que determinar la Administración competente (y, al estar unido a ello en lo que se refiere al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la normativa aplicable). El Concierto Económico señala, a estos efectos, que "cuando los contribuyentes integrados en una unidad familiar tuvieran su residencia habitual en territorios distintos y optasen por la tributación conjunta, se entenderá com-

33 Instrucción 3/2019, de 11 de abril, de la Dirección de Hacienda, por la que se establecen, para el ejercicio 2018, determinados criterios para la aplicación de la Norma Foral 33/2013, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sus disposiciones de desarrollo. Se hace referencia a la Instrucción de 2018, por ser la última aprobada a la fecha de cierre de este trabajo.

31 Artículo 68 del Código civil.

32 Artículo 69 del Código civil.

petente la Administración del territorio donde tenga su residencia habitual el miembro de dicha unidad con mayor base liquidable, calculada conforme a su respectiva normativa.”<sup>34</sup>

De la aplicación de este precepto puede resultar que la Administración competente sea:

- La Diputación Foral de Álava. En este caso, se admitirá la deducción por inversión en vivienda de los dos cónyuges por su vivienda habitual de Vitoria-Gasteiz.
- La Administración tributaria de régimen común. La Dirección General de Tributos,<sup>35</sup> ante la pregunta formulada por una persona que por motivos de trabajo iba a establecer su nuevo domicilio en Madrid, donde vivirá en un piso en alquiler, mientras su cónyuge y sus tres hijos, permanecerán residiendo en Bizkaia, manifiesta que sobre la posibilidad de disfrutar de la deducción por inversión en vivienda habitual, por las cantidades invertidas en la vivienda de Bilbao, es requisito que la vivienda tenga la consideración de habitual, que es aquella vivienda en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. En la medida en que el consultante ya no resida en la vivienda de Bilbao, esta perderá para él la condición de vivienda habitual, y, por tanto, las cantidades invertidas en la misma no darán derecho a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual.

## VII. CONCLUSIONES.

**Primera.** La existencia de una deducción por inversión en vivienda se ve condicionada, o si se prefiere, amenazada, por el coste, nada despreciable, que tiene para las arcas públicas. Desde esta perspectiva, los poderes públicos tienen, o

pueden tener, tendencia a su eliminación o, en menor medida, limitación de su operatividad.

**Segunda.** También la existencia de este incentivo fiscal se ve afectada por otros condicionantes como el traslado del mismo al incremento del precio de las viviendas, el hecho de que beneficia especialmente a los contribuyentes con rentas más elevadas y la tendencia actual de incentivar el alquiler frente a la compra de vivienda habitual.

**Tercera.** Las limitaciones que para la aplicación de la deducción por inversión en vivienda se puedan establecer en orden a que se trate de la primera adquisición, o no se rebase determinada edad o no se supere determinado nivel de ingresos, pueden ser sustituidas por una legislación que introduzca determinados requisitos y límites anuales y globales, lo cual permitiría hablar de la generalización de la deducción por la adquisición de un elemento básico, como es la vivienda, sin que ello suponga necesariamente, en función de los límites y requisitos que se establezcan, beneficiar a las rentas más elevadas.

**Cuarta.** El establecimiento de deducciones condicionadas a no superar una determinada edad, por ejemplo 35 años, hace que únicamente se pueda aplicar esta deducción poca gente y durante poco tiempo, por la conjunción de las circunstancias de la edad media de emancipación del hogar familiar y la tendencia actual hacia el alquiler.

**Quinta.** El establecimiento de limitaciones por el nivel de ingresos, cuando este nivel es bajo, hace que la deducción sea poco operativa ya que es difícil que, teniendo un nivel de renta bajo, se destine una importante cantidad de la misma a adquirir una vivienda.

<sup>34</sup> Artículo 6.Dos de la Ley 12/2002, de 23 de mayo, por la que se aprueba el Concierto Económico con la Comunidad Autónoma del País Vasco.

<sup>35</sup> DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS. Consulta de 5 de marzo de 2004.

