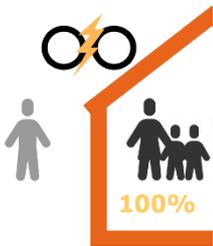


## RÉGIMEN TRANSITORIO DE LA DEDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA EN LOS SUPUESTOS DE DIVORCIO



### PRIMER EJEMPLO. Matrimonio en gananciales.

Como consecuencia del divorcio, no se produce la disolución de gananciales.

Se atribuye a uno de los cónyuges y a la hija de ambos el uso de la vivienda.

El cónyuge adjudicatario del uso y disfrute de la vivienda deberá hacerse cargo del 100% de las cuotas del préstamo hipotecario.

### 1º: Requisitos para la aplicación del régimen transitorio:

- Que la vivienda constituya su vivienda habitual

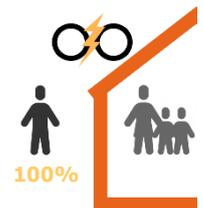


[CV0282-11 de 08/02/2011](#) (en el supuesto en que el cónyuge que abona la hipoteca no reside en la vivienda)

Con carácter general, desde el momento en que la vivienda deja de constituir la residencia habitual del contribuyente, y, por ende, deja de tener la consideración de habitual, éste pierde el derecho a practicar la deducción por las cantidades que desde ese momento satisfaga relacionadas con su adquisición.

No obstante, la LIRPF establece en su artículo 68.1.1º, la posibilidad de que el contribuyente siga practicando esta deducción en los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, “...en los términos que reglamentariamente se establezcan, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden”.

Por tanto, en la medida en que la vivienda continúe siendo la vivienda habitual de su antiguo cónyuge y su hijo, el consultante que ha dejado de residir en la vivienda podrá continuar deduciéndose por las cantidades satisfechas por el pago de la mitad del préstamo hipotecario, al corresponderse con la adquisición de la parte indivisa de propiedad que le corresponde en la misma, que sería la mitad de la vivienda, según se deduce de lo manifestado por el consultante.



- Que se haya aplicado con anterioridad a 2013 la deducción por adquisición de vivienda habitual.



[CV0877-17 de 10/04/2017](#) (en el caso de sustituir un préstamo por otro)

(...) ello no conlleva entender que en ese momento concluye el proceso de financiación de la inversión correspondiente y se agotan las posibilidades de practicar la deducción, únicamente implica la modificación de las condiciones de financiación inicialmente acordadas, siempre que, evidentemente, el nuevo préstamo se dedique efectivamente a amortizar el anterior.

Por ello, las anualidades (cuota de amortización e intereses) y demás cuantías que se satisfagan por el nuevo préstamo -en su constitución, vida y cancelación-, en la parte proporcional que del capital obtenido en este haya sido destinado a la amortización o cancelación del préstamo originario -habiéndose este primero destinado exclusivamente a la adquisición de la vivienda habitual-, incluida en su caso la cancelación registral hipotecaria, darán derecho a deducción por inversión en vivienda habitual, formando parte de la base de deducción en el periodo impositivo en que se satisfagan, siempre que se cumplan los demás requisitos legales y reglamentarios exigidos.

## 2º: Cronología y evolución del criterio administrativo:



### [CV0091-15 de 15/01/2015](#)

“... el beneficio fiscal por inversiones destinadas a la adquisición de la vivienda habitual está ligado a la titularidad, aunque sea compartida, del pleno dominio del inmueble, circunstancia que en el presente caso concurre en el consultante, en una parte indivisa del 60 por ciento de la vivienda, y en su, actualmente, ex cónyuge, propietario del 40 por ciento restante. Ello, con independencia de la forma en que se financia, su estado civil y, en su caso, del régimen económico matrimonial.

Siendo así, constituyendo su residencia habitual, el consultante podrá practicar la deducción en función de las cantidades que satisfaga en cada ejercicio por la parte indivisa que adquiere en pleno dominio de la vivienda, pero en ningún caso por las cantidades que pudiese satisfacer que se correspondan con la parte indivisa que adquiere otra persona.”



### [CV0426-17 de 17/02/2017](#)

(...)

tras el divorcio en 2010, el consultante mantiene la propiedad de la mitad indivisa del inmueble que continúa constituyendo su vivienda habitual, teniendo derecho a seguir practicando la deducción por inversión en vivienda habitual hasta 2012 en función de las cantidades que en cada ejercicio satisfaga por la adquisición de su parte indivisa de propiedad; cualquier otra cantidad que satisfaga vinculada con la adquisición de dicha vivienda que se corresponda con aquella parte de la cual no es propietario tendrá la consideración de préstamo o, en otro caso, donación a favor del adquirente de dicha parte indivisa.

### [Resolución 00/00629/2021/00/00 del TEAC de 23/11/2021](#) - Unificación de doctrina –

La normativa reguladora del IRPF no contempla el supuesto aquí planteado en el que una sentencia judicial de divorcio ordena a uno de los ex-cónyuges hacer frente a la totalidad de los pagos por el préstamo para la adquisición de la vivienda habitual en su día concedido conjuntamente a ambos como cotitulares del inmueble. **Llegados a este punto, este Tribunal Central considera que debe permitirse al ex-cónyuge que satisface la totalidad de las cuotas del préstamo hipotecario practicarse la deducción por adquisición de vivienda por la totalidad de lo pagado, aún cuando solo sea propietario del 50% de la vivienda, por las razones que se exponen a continuación:**

- Tal conclusión no encuentra oposición en la literalidad de los preceptos examinados (artículos 68.1.1º LIRPF y 55.1.2º RIRPF).
- Resulta claro que tras la sentencia de divorcio se siguen satisfaciendo en el período impositivo cantidades por la adquisición de una vivienda que tiene la condición de habitual para la unidad familiar integrada por uno de los ex-cónyuges y los hijos comunes. Tales cantidades son las cuotas de amortización en el período impositivo del préstamo hipotecario total concedido para su adquisición.
- Admitir que una sentencia judicial de divorcio pueda tener como consecuencia la limitación de la base de la deducción del ex-cónyuge cotitular del inmueble al que obliga a pagar la totalidad de las cuotas de amortización del préstamo hipotecario destinado a la adquisición de una vivienda que tiene la condición de habitual para la unidad familiar, provocaría un enriquecimiento injusto a favor de la Administración, pues se satisfarían cantidades por la adquisición de una vivienda habitual por las que no se permitiría deducir; restringiendo así un beneficio fiscal al que tenía derecho la unidad familiar con anterioridad a dicha sentencia.
- Esta conclusión es acorde con el enfoque seguido por el Tribunal Supremo a la hora de resolver las dudas que puedan plantear las normas reguladoras de la deducción por inversión en vivienda habitual, que habrá de hacerse en todo caso desde la interpretación más favorable a su reconocimiento. [Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2020 \(rec. cas. 5609/2017\)](#)