

**IRPF / Deducciones / Inversión en vivienda habitual / Cuenta vivienda / Sociedad de gananciales**

**DGT: 08-07-2008**

**N.º CONSULTA VINCULANTE: V1438/2008**

**SUMARIO:**

**IRPF. Deducciones. Inversión en vivienda habitual. Ámbito de aplicación. Vivienda habitual. Otras cuestiones.** La contribuyente abrió una cuenta vivienda en diciembre de 2000, habiendo contraído matrimonio en 2003 en régimen de gananciales y residiendo desde ese momento en la vivienda adquirida previamente por su cónyuge y destinando el importe de su cuenta vivienda a la amortización del préstamo contratado para la adquisición de dicha vivienda. Residiendo ambos cónyuges en la vivienda, aunque fuera privativo de uno de ellos, ésta constituye su vivienda familiar y su titularidad corresponderá en *pro indiviso* a cada uno de los cónyuges y a la propia sociedad de gananciales, en proporción a la valoración de sus respectivas aportaciones, no requiriendo mayor título de justificación. A efectos del IRPF la vivienda tendrá la calificación de habitual para ambos cónyuges, dado que en los dos concurren los requisitos de titularidad y residencia habitual. Ambos cónyuges podrán practicar la deducción por adquisición de vivienda en función de su participación en la sociedad de gananciales, esto es, por el 50 por 100 que, de las cantidades satisfechas en cada ejercicio, se le atribuya a cada uno, y, en su caso, por las aportaciones que pudieran efectuar procedentes de fondos privativos. Siendo así, las cantidades que en cada ejercicio satisfagan con fondos gananciales tendentes a reducir el préstamo concedido a nombre del marido de esta persona se atribuirán e imputarán por mitad a ambos cónyuges, y no únicamente al titular originario, el cual sólo podrá computar a efectos de su deducción el 50 por 100 de los pagos realizados con dichos fondos, atribuyéndose el restante 50 por 100 a su cónyuge. **Cuenta vivienda. Otras cuestiones.** La contribuyente podrá destinar el saldo de su cuenta vivienda a reducir el préstamo que, de origen privativo del marido, financia la que constituye su residencia habitual, manteniendo, al adquirir parte de la titularidad, el derecho a las deducciones que hubiera practicado por sus aportaciones a dicha cuenta con anterioridad a su adquisición, dado que invierte en vivienda habitual y el porcentaje de participación en la vivienda, derivado de esta aportación, habrá de atribuirse exclusivamente a la contribuyente y no a la sociedad de gananciales.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 3/2004 (TR Ley IRPF), art. 69  
Código Civil, arts. 1.354 y 1.357

**Descripción sucinta de los hechos:**

La consultante abrió una cuenta vivienda en diciembre de 2000. En junio de 2003 contrajo matrimonio en régimen de gananciales, residiendo desde entonces en la vivienda adquirida previamente al matrimonio por su cónyuge.

Ha invertido el saldo de la cuenta vivienda en la amortización del préstamo contratado por su marido para la adquisición de la vivienda y se plantea seguir destinando cantidades a la amortización de dicho préstamo.

**Cuestión planteada:**

Se consulta si la vivienda adquirida por el marido antes del matrimonio tiene la consideración de vivienda habitual para la consultante.

Asimismo se consulta si se tiene derecho a la deducción por adquisición de vivienda habitual en el IRPF, y si para ello debe figurar como cotitular del préstamo.

## Contestación:

La presente contestación se formula con arreglo a la normativa vigente en el ejercicio al que se refiere la consulta, sin que el fondo de su contenido se vea modificado por la aprobación de la 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 no Residentes y sobre el Patrimonio, LIRPF (BOE de 29 de noviembre) y el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (BOE de 31 de marzo de 2007). Asimismo se parte de la consideración del carácter privativo de la cuenta vivienda, al abrirse con anterioridad al matrimonio.

Antes de contraer matrimonio la titularidad de la vivienda corresponderá al hoy cónyuge de la consultante.

Contraído matrimonio, habrán de considerarse las normas sobre titularidad jurídica de los bienes y derechos contenidas en las disposiciones reguladoras del régimen económico matrimonial a fin de determinar su incidencia en la deducción por adquisición de vivienda, ante las circunstancias que pudieran concurrir.

Al contraer matrimonio bajo el régimen de la sociedad de gananciales, y haberse adquirido la vivienda con anterioridad por uno de ellos, procede traer a colación lo dispuesto en los artículos 1.357 y 1.354 del Código Civil.

Art. 1.357. «Los bienes comprados a plazos por uno de los cónyuges antes de comenzar la sociedad tendrán siempre carácter privativo, aún cuando la totalidad o parte del precio aplazado se satisfaga con dinero ganancial.

Se exceptúan la vivienda y ajuar familiares, respecto de los cuales se aplicará el artículo 1.354».

Art. 1.354. «Los bienes adquiridos mediante precio o contraprestación, en parte ganancial y en parte privativo, corresponderán *pro indiviso*, a la sociedad de gananciales y al cónyuge o cónyuges en proporción al valor de las aportaciones respectivas».

De existir financiación ajena, como es el caso, y en relación con estas normas sobre titularidad jurídica, cabe señalar que el Tribunal Supremo, en sentencia de 31 de octubre de 1989, equipara los pagos efectuados para amortizar el préstamo hipotecario con la compraventa a plazos, a efectos de la aplicación de la excepción contenida en el segundo párrafo del artículo 1.357.

Residiendo ambos cónyuges en la vivienda, de origen privativo del hoy marido de la consultante, ésta constituye su vivienda familiar, término acuñado en el párrafo segundo del artículo 1.357 del Código Civil siendo por tanto de aplicación, y, en consecuencia, también su artículo 1.354.

La titularidad del bien corresponderá en *pro indiviso* a cada uno de los cónyuges y a la propia sociedad de gananciales, en proporción a la valoración de sus respectivas aportaciones. Al cónyuge de la consultante, por las aportaciones efectuadas desde su adquisición hasta la celebración del matrimonio y por las que tras éste pudiera efectuar con fondos privativos; a la consultante, por la aportación del saldo de su cuenta vivienda, tras contraer matrimonio, y por aquellas otras que, en su caso, satisfaga con fondos privativos; y a la sociedad de gananciales, por las aportaciones realizadas con los fondos que le sean propios.

Al regirse, en este caso, por el régimen de gananciales, constante dicha sociedad y siendo las aportaciones gananciales, el porcentaje de propiedad sobre la vivienda se adquirirá conforme lo señalado, no requiriendo de mayor título de justificación a efectos tributarios. No obstante, de modificar el criterio de titularidad que deriva de la aplicación de los artículos 1.354 y 1.357 del Código Civil por los cónyuges en el ejercicio de su autonomía de voluntad, excluyendo su

aplicación, y atribuir al bien adquirido la condición que mejor les parezca deberá probarse mediante cualquier medio de prueba admitido en derecho, y conllevaría aparejado, en su oportuna medida, variaciones en los derechos de deducción aplicables a cada cónyuge.

La práctica de la deducción por inversión en vivienda habitual, de acuerdo con el artículo 69.1.1.º a) del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, TRLIRPF, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 marzo (BOE de 10 de marzo), requiere la concurrencia en el contribuyente de dos requisitos: adquisición de la vivienda propia, aunque sea compartida, en su caso, y que dicha vivienda constituya o vaya a constituir su residencia habitual. Y, por tanto, con independencia de cómo se instrumente su financiación, del estado civil del contribuyente y, en su caso, del régimen económico matrimonial.

A efectos del IRPF la vivienda tendrá la calificación de habitual para ambos cónyuges, dado que en los dos concurren los requisitos de titularidad y residencia habitual.

Ambos podrán practicar la deducción por inversión en vivienda habitual en función de su participación en la sociedad de gananciales, esto es, por el cincuenta por 100 que, de las cantidades satisfechas en cada ejercicio, se le atribuya a cada uno, y, en su caso, por las aportaciones que pudieran efectuar procedentes de fondos privativos. Siendo así, las cantidades que en cada ejercicio satisfagan con fondos gananciales tendentes a reducir el préstamo concedido a nombre del hoy marido de la consultante se atribuirán e imputarán por mitad a ambos cónyuges, y no únicamente al titular originario, el cual sólo podrá computar a efectos de su deducción el cincuenta por 100 de los pagos realizados con dichos fondos, atribuyéndose el restante cincuenta por 100 a su cónyuge, la consultante.

Asimismo, la consultante podrá destinar el saldo de su cuenta vivienda a reducir el préstamo que, de origen privativo del marido, financia la que constituye su residencia habitual, manteniendo, al adquirir parte de la titularidad, el derecho a las deducciones que hubiera practicado por sus aportaciones a dicha cuenta con anterioridad a su adquisición, dado que invierte en vivienda habitual. Ello requerirá que, además de cumplir los requisitos exigidos por la normativa del Impuesto, dicha inversión se corresponda con el porcentaje que se le atribuya en la titularidad del bien. Dicho porcentaje deberá estar en consonancia con lo dispuesto en los artículos del Código Civil citados, ya que de otro modo no se destinarían tales cantidades a la adquisición de la vivienda habitual. El porcentaje de participación en la vivienda, derivado de ésta aportación, habrá de atribuirse exclusivamente a la consultante, y no a la sociedad de gananciales.

La aplicación del saldo habrá de realizarse dentro del plazo marcado por el Impuesto desde su apertura, cuatro años; de hacerlo con posterioridad perdería el derecho a las deducciones practicadas. El saldo de la cuenta tiene la única finalidad de inversión en vivienda habitual, y a la misma debe destinarse dicho saldo. En el caso de haber realizado aportaciones a la cuenta vivienda tras adquirir parte de la titularidad, como consecuencia de amortizar parte de la deuda hipotecaria con bienes gananciales, una vez contraído matrimonio, aquellas no podrán ser objeto de deducción, ya que la deducción únicamente se puede practicar en tanto no se produzca la adquisición de la primera vivienda.

A partir de ese momento, dado que en la inversión se utiliza financiación ajena, la deducción se practicará por las nuevas cantidades invertidas distintas de las procedentes de la cuenta vivienda que hubieran gozado de deducción, a medida que se vaya devolviendo el principal y se abonen, en su caso, los correspondientes intereses y demás gastos inherentes al mismo, no siendo necesario que la consultante figure como cotitular del préstamo.

La base de deducción podrá alcanzar los 9.015,18 euros anuales satisfechos conforme dispone el artículo 69.1.1.º a) del TRLIRPF, en caso de tributación individual. De optar por la tributación conjunta, habrán de observar en cuanto a las deducciones en la cuota, en concreto, lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 70.2: «los importes y límites cuantitativos establecidos a efectos de la tributación individual, se aplicarán en idéntica cuantía en la tributación conjunta, sin que proceda su elevación o multiplicación en función del número de miembros de la unidad familiar».

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.