

DICIEMBRE
2025

APUNTES SOBRE LA ACTUALIDAD FISCAL

IRPF. - PUEDE CONSIDERARSE INVERSIÓN A EFECTOS DE SU POSIBLE DEDUCCIÓN FISCAL, LA CANCELACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON LAS CANTIDADES DERIVADAS DE LA VENTA DE LA VIVIENDA HABITUAL

El TEAC en resolución de 20/10/2025, unifica criterio acerca de la deducción por vivienda habitual y cancelación de hipoteca con importe de la venta.

En aplicación de la **Disposición Transitoria 18.^a de la LIRPF**, pueden incluirse en la base de la deducción por inversión en vivienda habitual las **cantidades destinadas a cancelar el préstamo hipotecario** que financiaba la vivienda habitual, **aunque procedan del importe obtenido por su venta**, siempre que la vivienda siga siendo habitual hasta su transmisión y se cumpla el requisito de incremento patrimonial del art. 70 LIRPF.

El TEAC desestima el recurso extraordinario de alzada promovido por la **AEAT**, que defendía que la cancelación del préstamo con el precio de la venta no constituía inversión deducible porque la vivienda ya no era habitual en ese momento.

Hechos principales

- Un contribuyente vendió en 2018 su vivienda habitual, destinando parte del precio a **cancelar el saldo pendiente de la hipoteca**.
- La AEAT limitó la deducción únicamente a las cuotas pagadas hasta el mes previo a la transmisión y negó la deducción sobre el importe cancelado con el precio de venta.
- El TEAR de Canarias estimó la reclamación y admitió la deducción.
- La AEAT recurrió vía unificación de criterio.

Fundamentos del TEAC

El Tribunal recuerda que la deducción por vivienda habitual (régimen transitorio) permite deducir las **cantidades satisfechas** para la **adquisición** de la vivienda, incluida la amortización del préstamo.

El TEAC destaca que:

1. El dinero es fungible

No debe atenderse al origen concreto de los fondos utilizados para amortizar la deuda. Que el pago se realice con el importe de la venta **no altera la finalidad del gasto**, que sigue siendo **cancelar la financiación usada para adquirir la vivienda habitual**.



2. La causa del pago es lo relevante

Lo que se amortiza es el **préstamo que financió la adquisición de la vivienda habitual**, no un préstamo distinto ni un gasto vinculado a una nueva adquisición.

3. Se equipara a un pago anticipado del préstamo

El pago del saldo pendiente en el momento de la venta es una **amortización anticipada**, plenamente incluida en la base de deducción, dentro de sus límites.

4. Se alinea con jurisprudencia favorable

El TEAC asume expresamente criterios de los **TSJ Castilla y León y Comunitat Valenciana**, que ya habían validado la deducibilidad de estas cancelaciones.

Criterio fijado por el TEAC (DOCTRINA): En los casos sujetos al régimen transitorio de la deducción por adquisición de vivienda habitual (DT 18.^a LIRPF), puede incluirse en la base de deducción el importe destinado a cancelar el préstamo hipotecario con fondos obtenidos de la venta de la propia vivienda habitual.

Consecuencias prácticas

- Se aclara definitivamente un criterio que generaba controversia entre AEAT, TEAR y varios TSJ.
- Contribuyentes que venden su vivienda habitual y utilizan parte del precio para cancelar la hipoteca **podrán computar esa cancelación en la base de la deducción**, hasta el límite de 9.040 € anuales y respetando el resto de requisitos.
- Gran impacto en **comprobaciones de IRPF** y regularizaciones previas en esta materia, que deberán adaptarse al criterio unificado.

**PARA MAYOR INFORMACION, CONSULTE CON NUESTRO
EQUIPO DE PROFESIONALES**