
Unificación de criterio del TEAC: Deducción vivienda habitual adquirida antes 2013

El Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC), en su [Resolución 00/00765/2023/00/00](#) de 22 de abril de 2024, unifica criterio respecto a la aplicación de la deducción por inversión en vivienda habitual, en el caso de contribuyentes que no hubieran practicado ni consignado dicha deducción en ninguno de los años anteriores al 2013 desde que la adquirieron.

La deducción por inversión en vivienda habitual se suprimió a partir del 1 de enero de 2013 pero se estableció un régimen transitorio ([disposición transitoria 18ª](#) de la Ley de IRPF) para que los contribuyentes que tenían derecho a dicha deducción puedan seguir aplicándola. Para ello, se exige el cumplimiento de dos condiciones:

- Por un lado, el contribuyente tiene que haber adquirido su vivienda antes del 1 de enero de 2013.
- Por otro lado, debe haber aplicado la deducción por inversión en vivienda habitual en el ejercicio 2012 o en años anteriores, salvo que no se haya podido aplicar todavía porque el importe invertido en la misma no haya superado el importe exento por reinversión o las bases efectivas de deducción de viviendas anteriores.

Durante este tiempo se ha generado diversa controversia entre los distintos Tribunales Económico-Administrativo Regionales. También el Tribunal Supremo ha fijado doctrina en una reciente sentencia del 4 de diciembre de 2023 ([Rec. 6555/2022 – Res.1626/2023](#)), respecto a la interpretación de la Disposición transitoria 18ª y del artículo 68.2.2ª de la Ley del IRPF, en la que considera de aplicación la deducción por adquisición de vivienda habitual antes del 1 de enero de 2013, a pesar de no haber aplicado la deducción en el año 2012 o en años anteriores.

Ahora en la reciente resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central del 22 de abril de 2024 se ha unificado criterio estableciendo lo siguiente:

Podrán aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual en los años o períodos posteriores al 2012 por parte de contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual antes del 1 de enero de 2013 y que no hubieran practicado ni consignado tal deducción en ninguno de los años o períodos anteriores al 2013 desde que la adquirieron, porque:

- No hubieran presentado declaración por no resultar obligado a ello por razón de las rentas obtenidas.
- Estando obligados a presentar declaración por razón de las rentas y habiéndola presentado, no hubieran tenido en ninguno de tales períodos cuota íntegra para poder aplicarla.

No podrán aplicarla aquéllos que estando obligados a presentar declaración por razón de las rentas y habiéndola presentado, no hubieran practicado la deducción antes de 2013 a pesar de haber tenido en alguno de tales períodos cuotas íntegras a las que poder aplicarla.

Cuando la falta de cuotas que impidió la práctica de la deducción antes de 2013 obedezca a un error, habrá que estar las circunstancias del caso, en los términos antes expuestos.