

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Se mantiene el derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual al sustituir un préstamo hipotecario

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2604-25	23 de diciembre de 2025	IRPF	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Cuestión planteada

Cuestión planteada Si, tras realizar la operación de reestructuración, mediante cancelación y nueva contratación de préstamo, tendrá el mismo derecho a deducir por las cuantías que por este amortice o satisfaga. Si los gastos que genere la operación son deducibles.

Normativa citada

LIRPF Ley 35/2006 – art. 68.1.1ª, 70.1, 78, DT 18ª

Resumen

El consultante pregunta si puede seguir deduciéndose la inversión en vivienda habitual al cancelar su hipoteca antigua y contratar una nueva con otra entidad. La DGT responde que si la cancelación y la nueva contratación se realizan de forma simultánea, no se pierde el derecho a la deducción.

Criterio de la DGT

La sustitución de un préstamo por otro no agota las posibilidades de practicar la deducción, siempre que el nuevo préstamo se destine a amortizar el anterior. Si la cancelación y la firma del nuevo contrato ocurren en un mismo acto, se mantiene el derecho a la deducción por las cuotas e intereses pagados. Además, los gastos de tasación, notaría y registro generados por la operación son deducibles. No obstante, la parte del nuevo préstamo destinada a financiar conceptos distintos a la vivienda no será susceptible de deducción.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La simultaneidad en la cancelación del préstamo antiguo y la firma del nuevo garantiza la continuidad del derecho a la deducción.
- Los gastos de tasación, notaría y registro derivados de la reestructuración son cuantías deducibles.
- La deducción se limita exclusivamente a la parte del nuevo préstamo destinada a la amortización de la deuda hipotecaria de la vivienda.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la estructura del nuevo préstamo para asegurar que el capital destinado a la vivienda esté claramente diferenciado de otros conceptos.
- Analizar la concurrencia temporal de los actos de cancelación y nueva contratación para evitar la pérdida del derecho.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que la cancelación y la nueva contratación se realicen en un mismo acto.
- ☐ Comprobar que el nuevo préstamo se destine exclusivamente a amortizar el préstamo anterior.
- ☐ Identificar y separar los gastos de tasación, notaría y registro para su aplicación en la deducción.
- ☐ Asegurar que no se incluya en la base de deducción el capital destinado a conceptos ajenos a la vivienda.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2604-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2604-25

Aviso legal y limitaciones del análisis

El presente documento es elaborado por BMC (Blue Mountain Asesores, SLU) con carácter exclusivamente informativo y divulgativo. Su contenido no constituye asesoramiento jurídico, fiscal ni de ningún otro tipo, ni crea relación profesional alguna entre BMC y el lector.

Este análisis resume el criterio administrativo expresado por la Dirección General de Tributos (DGT) en la consulta vinculante referenciada. Las consultas vinculantes vinculan exclusivamente a la Administración tributaria respecto del consultante y para la situación concreta descrita en la consulta. Su aplicación a casos distintos requiere un análisis individualizado de las circunstancias particulares.

La normativa fiscal es objeto de modificaciones frecuentes. BMC no garantiza que el contenido de este documento refleje el estado de la legislación vigente en la fecha de consulta por parte del lector. Se recomienda verificar siempre la vigencia de la normativa citada antes de tomar cualquier decisión.

Para obtener asesoramiento personalizado sobre su situación fiscal o jurídica, contacte con BMC a través de los canales indicados en este documento. BMC está sujeta al régimen de confidencialidad profesional y a las normas de protección de datos aplicables.

Counsel that endures.

Descubra el análisis completo y los recursos relacionados en nuestra plataforma de consultas vinculantes. Acceda a la ficha oficial, textos íntegros y más criterios DGT sobre su situación fiscal.

<https://bm.consulting/es/consultas-vinculantes/V2604-25>

Consultas: consultas@bm.consulting • bm.consulting



FICHA EN LA WEB