

ANÁLISIS DE CONSULTA VINCULANTE DGT

Se mantiene el derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual tras la subrogación de un préstamo

NÚMERO	FECHA	TRIBUTO	ÓRGANO
V2629-25	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 subrogación del préstamo, tendrá el mismo derecho a deducir por las cuantías que por este amortice o satisfaga.

Normativa citada

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

Resumen

El consultante pregunta si puede seguir deduciéndose las cuotas de un préstamo hipotecario tras subrogarlo a otra entidad. La DGT responde que la subrogación no interrumpe el proceso de financiación ni agota el derecho a la deducción.

Criterio de la DGT

La novación, subrogación o sustitución de un préstamo no concluye el proceso de financiación ni agota las posibilidades de la deducción, ya que solo modifica las condiciones acordadas. Las cuotas del nuevo préstamo darán derecho a deducción en la parte proporcional atribuible a la amortización del préstamo originario destinado a la vivienda. Si existe ampliación de principal, solo será deducible la parte destinada a cubrir costes de cancelación del préstamo anterior; el incremento destinado a otros fines no será susceptible de deducción. Para que no se pierda el derecho, la cancelación y la nueva contratación deben producirse de forma simultánea.

Análisis BMC

IMPLICACIONES PRÁCTICAS

- La subrogación de un préstamo hipotecario no extingue el derecho a la deducción por inversión en vivienda habitual.
- La deducción se aplica únicamente sobre la parte de la cuota proporcional a la amortización del préstamo original.
- Cualquier incremento de principal destinado a fines distintos a la cancelación del préstamo anterior queda excluido de la deducción.
- La simultaneidad entre la cancelación del préstamo antiguo y la contratación del nuevo es requisito para mantener el derecho.

CONSIDERACIONES DE PLANIFICACIÓN

- Valorar la estructura de la nueva cuota para identificar la parte proporcional destinada a la amortización del préstamo original.
- Analizar si la ampliación de principal en la subrogación tiene como único fin cubrir costes de cancelación.

LISTA DE VERIFICACIÓN

- ☐ Verificar que la cancelación del préstamo anterior y la nueva contratación sean simultáneas.
- ☐ Identificar la parte de la nueva cuota atribuible a la amortización del préstamo destinado a la vivienda.
- ☐ Comprobar que el incremento de principal no se destine a fines ajenos a la cancelación del préstamo previo.
- ☐ Asegurar que la operación de subrogación no modifique la finalidad del préstamo original.

Fuente oficial: Dirección General de Tributos (DGT) — Consulta Vinculante V2629-25
https://petete.tributos.hacienda.gob.es/consultas/?num_consulta=V2629-25

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/V2629-25>

Consultas: consultas@bm.consulting · bm.consulting



FICHA EN LA WEB