CONSULTA Nº 2.313 (14/05/2026)

PERSONA O ENTIDAD CONSULTANTE	**DOMICILIO A EFECTOS DE NOTIFICACIONES**
CONCEPTO IMPOSITIVO Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas	**NORMATIVA APLICABLE** Art. 14 Decreto legislativo 1/2009

CUESTIÓN PLANTEADA

El consultante, residente fiscal en la Comunidad Autónoma de Canarias, adquirió su vivienda habitual en el año 2021, financiando dicha adquisición mediante préstamo hipotecario.

En sus declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) ha venido aplicando la deducción autonómica por inversión en vivienda habitual regulada en el artículo 14 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril.

Dicho precepto establece que la deducción se aplicará en los mismos términos y siempre que concurran los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, según redacción vigente a 1 de enero de 2012.

Consulta sobre si la remisión contenida en el artículo 14 del Decreto Legislativo 1/2009 a la normativa estatal vigente a 1 de enero de 2012 implica:

a) La aplicación íntegra del régimen jurídico de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual, incluyendo los requisitos temporales derivados de su régimen transitorio (adquisición anterior a 1 de enero de 2013), o bien

b) Únicamente la aplicación de los aspectos técnicos de la deducción (concepto de vivienda habitual, base de deducción, gastos deducibles, etc), permitiendo la aplicación de la deducción autonómica con independencia de la fecha de adquisición de la vivienda.

Asimismo, se solicita confirmación expresa sobre si un contribuyente que adquirió su vivienda habitual en 2021 puede aplicar válidamente la deducción autonómica por inversión en vivienda habitual en Canarias.

CONTESTACIÓN VINCULANTE

La deducción por inversión en vivienda habitual regulada en el artículo 14 del Texto Refundido, es una deducción propia de la Comunidad Autónoma de Canarias, independiente de las deducciones estatales, que no ha sido derogada. Para su aplicación es indiferente la fecha de adquisición de la vivienda habitual -antes o después del día 1 de enero de 2013-, debiendo cumplir, para su disfrute, los requisitos recogidos en el artículo 68.1 de la LIRPF, según redacción vigente el día 1 de enero de 2012, además de los exigidos en el artículo 14 del citado Texto Refundido.

Un contribuyente que adquirió su vivienda habitual en 2021, podrá aplicar la deducción autonómica por inversión en vivienda habitual en Canarias siempre y cuando cumpla con los requisitos recogidos en el artículo 68.1 de la LIRPF, según redacción vigente el día 1 de enero de 2012, además de los exigidos en el artículo 14 del citado Texto Refundido, con independencia de la fecha de adquisición de la vivienda.

Formarán parte de la base de la deducción las cantidades destinadas a la amortización del capital e intereses, además de otros gastos inherentes a la financiación.

Para los ejercicios 2021, 2022 y 2023, al no recogerse en la normativa autonómica una base máxima de esta deducción, operará la recogida en el artículo 68 de la Ley del IRPF de 9.040 euros anuales.

Para los ejercicios 2024 y 2025, la base máxima de esta deducción será de 6.000 euros anuales.

Visto escrito presentado por , en el que formula consulta relativa al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, este centro directivo en uso de la atribución conferida en el artículo 55.2.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía (en adelante, Ley 22/2009) y se modifican determinadas normas tributarias, y en relación con el 23.3.C).k) del Reglamento Orgánico de la Consejería de Hacienda y Relaciones con la Unión Europea, aprobado por el Decreto 107/2024, de 31 de julio, emite la siguiente contestación:

PRIMERO. - El consultante, residente fiscal en la Comunidad Autónoma de Canarias, adquirió su vivienda habitual en el año 2021, financiando dicha adquisición mediante préstamo hipotecario.

En sus declaraciones del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) ha venido aplicando la deducción autonómica por inversión en vivienda habitual regulada en el artículo 14 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril.

Dicho precepto establece que la deducción se aplicará en los mismos términos y siempre que concurran los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, según redacción vigente a 1 de enero de 2012.

Consulta sobre si la remisión contenida en el artículo 14 del Decreto Legislativo 1/2009 a la normativa estatal vigente a 1 de enero de 2012 implica:

a) La aplicación íntegra del régimen jurídico de la deducción estatal por inversión en vivienda habitual, incluyendo los requisitos temporales derivados de su régimen transitorio (adquisición anterior a 1 de enero de 2013), o bien

b) Únicamente la aplicación de los aspectos técnicos de la deducción (concepto de vivienda habitual, base de deducción, gastos deducibles, etc), permitiendo la aplicación de la deducción autonómica con independencia de la fecha de adquisición de la vivienda.

Asimismo, se solicita confirmación expresa sobre si un contribuyente que adquirió su vivienda habitual en 2021 puede aplicar válidamente la deducción autonómica por inversión en vivienda habitual en Canarias.

SEGUNDO. - La Comunidad Autónoma de Canarias tiene competencias para crear deducciones autonómicas en la cuota íntegra del IRPF, en los términos recogidos en el artículo 46.1.c) de la Ley 22/2009. En ejercicio de estas competencias, se regula en el artículo 14 del Texto Refundido de las disposiciones legales dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos aprobado por el Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril (en adelante, Texto Refundido) la deducción autonómica de Canarias en el IRPF por inversión en vivienda habitual.

Por tanto, la deducción por inversión en vivienda habitual, es una deducción propia de la Comunidad Autónoma de Canarias, independiente de las deducciones estatales, que no ha sido derogada. Para su aplicación es indiferente la fecha de adquisición de la vivienda habitual -antes o después del día 1 de enero de 2013-, debiendo cumplir, para su disfrute, los requisitos recogidos en el artículo 68.1 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 (en adelante, LIRPF), según redacción vigente el día 1 de enero de 2012, además de los exigidos en el artículo 14 del citado Texto Refundido.

La deducción autonómica por inversión en vivienda habitual es una deducción propia, creada por la Comunidad Autónoma de Canarias en el ejercicio de las competencias normativas que legalmente le han sido reconocidas, siendo compatible, y, en su caso, acumulable, a la misma deducción en el ámbito estatal.

Ahora bien, la deducción por inversión en vivienda habitual de carácter estatal, regulada inicialmente en el artículo 68.1 de la LIRPF, fue suprimida con efectos desde el 1 de enero de 2013, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria decimoctava cuya aplicación se limita a las adquisiciones de viviendas realizadas antes de esa fecha, y respecto de las cuales se mantiene la deducción en los mismos términos que antes de su supresión.

Este es el motivo por el que el artículo 14 del Texto Refundido, se remite a la redacción vigente a una fecha anterior a la del año actual, concretamente a la existente el día 1 de enero de 2012. Lo cual, en ningún caso, puede llevar a concluir que la deducción autonómica ha quedado eliminada desde el 1 de enero de 2013, pues para ello hubiera sido necesario que, de forma expresa, una norma de carácter autonómico, y no estatal, la suprimiera.

Por tanto, la deducción por inversión en vivienda habitual está vigente, y es indiferente la fecha de adquisición de la misma -antes o después del día 1 de enero de 2013-, debiendo cumplir, para su disfrute, los requisitos recogidos en el artículo 68.1 de la LIRPF, según redacción vigente el día 1 de enero de 2012, además de los exigidos en el artículo 14 del Texto Refundido.

Asimismo, el consultante solicita confirmación expresa sobre si un contribuyente que adquirió su vivienda habitual en 2021 puede aplicar válidamente la deducción autonómica por inversión en vivienda habitual en Canarias.

Además de cumplir los requisitos previstos en el artículo 68.1 de la LIRPF, según redacción vigente el día 1 de enero de 2012 (concepto de vivienda habitual, base de deducción, gastos deducibles, etc), el precepto autonómico, exige que el nivel de renta del contribuyente no supere cierta cuantía, y en función de la misma establece dos porcentajes de deducción, debiendo recordar, que estos importes son diferentes según la normativa vigente en cada año, y que resumimos en el siguiente cuadro:

AÑOS	**IMPORTE RENTA**	**DEDUCCIÓN**
2021	<15.000 ≥15.000 < 30.000	3,5% 2,5%
2022-2023	<16.500 ≥16.500 < 33.000	5% 3,5%
2024	<25.500 ≥25.500 < 45.500	*5% *3,5%
2025	<26.035 ≥26.035 < 46.455	*5% *3,5%

* Los citados porcentajes serán del 5,5 % y del 4 %, respectivamente, si el contribuyente es menor de 40 años

A estos efectos, el concepto de "renta" está definido en el artículo 17 del Texto Refundido, como la suma de la base imponible general y del ahorro del adquirente de la vivienda habitual, con una expresa remisión a la LIRPF para su contenido:

"Artículo 17. Referencia normativa.

A los efectos de la aplicación de las deducciones autonómicas de la Comunidad Autónoma de Canarias en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, las referencias contenidas a la expresión "renta" en las normas reguladoras de las mismas deberán entenderse hechas a la base imponible general y del ahorro definida en 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, o en el texto legal que lo sustituya".

El artículo 68.1 de la LIRPF, según redacción vigente el día 1 de enero de 2012 dispone que:

"1.º Los contribuyentes podrán deducirse el 7,5 por ciento de las cantidades satisfechas en el período de que se trate por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente. A estos efectos, la rehabilitación deberá cumplir las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

La base máxima de esta deducción será de 9.040 euros anuales y estará constituida por las cantidades satisfechas para la adquisición o rehabilitación de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente y, en el caso de financiación ajena, la amortización, los intereses, el coste de los instrumentos de cobertura del riesgo de tipo de interés variable de los préstamos hipotecarios regulados en el artículo decimonoveno de la Ley 36/2003, de 11 de noviembre, de medidas de reforma económica, y demás gastos derivados de la misma. En caso de aplicación de los citados instrumentos de cobertura, los intereses satisfechos por el contribuyente se minorarán en las cantidades obtenidas por la aplicación del citado instrumento.

También podrán aplicar esta deducción por las cantidades que se depositen en entidades de crédito, en cuentas que cumplan los requisitos de formalización y disposición que se establezcan reglamentariamente, y siempre que se destinen a la primera adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, con el límite, conjuntamente con el previsto en el párrafo anterior, de 9.040 euros anuales. En los supuestos de nulidad matrimonial, divorcio o separación judicial, el contribuyente podrá seguir practicando esta deducción, en los términos que reglamentariamente se establezcan, por las cantidades satisfechas en el período impositivo para la adquisición de la que fue durante la vigencia del matrimonio su vivienda habitual, siempre que continúe teniendo esta condición para los hijos comunes y el progenitor en cuya compañía queden.

2.º Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no

superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

3.º Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

(...)"

En cuanto a la redacción del artículo 14 del Decreto Legislativo, en el ejercicio 2021 tenía esta redacción:

"Artículo 14. Deducción por inversión en vivienda habitual.

Sin perjuicio de la aplicación en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se establece una deducción por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, en los mismos términos y siempre que concurran los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 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, según redacción vigente el 1 de enero de 2012.

El porcentaje de deducción aplicable será el que corresponda de los siguientes:

– *Si la renta es inferior a 15.000 euros: el 3,5 %.*

– *Si la renta es igual o superior a 15.000 euros e inferior a 30.000 euros: el 2,5 %.*

Para los ejercicios 2022 y 2023, la deducción se reguló mediante el apartado nueve de la disposición adicional cuarta del Texto Refundido. Medidas extraordinarias en el ámbito del impuesto sobre la renta de las personas físicas, por la situación inflacionaria.

"Nueve. Mejora de la deducción por inversión en vivienda habitual

1. Sin perjuicio de la aplicación en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se establece una deducción por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, por la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, en los mismos términos y siempre que concurran los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 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, según redacción vigente el 1 de enero de 2012. El porcentaje de deducción aplicable durante el período impositivo 2022 y 2023, será el que corresponda de los siguientes:

– Si la renta es inferior a 16.500 euros: el 5 por 100.

– Si la renta es igual o superior a 16.500 euros e inferior a 33.000 euros: el 3,5 por 100.

2. La presente deducción no será de aplicación a las cantidades destinadas a la rehabilitación, reforma o adecuación por razón de discapacidad, de la vivienda habitual.

3. Esta deducción, para el período impositivo 2022 y 2023, sustituye a la prevista en el artículo 14 del presente texto refundido".

Desde el 01/01/2024 hasta el 31/12/2024, tiene la siguiente redacción:

"Artículo 14. Deducción por inversión en vivienda habitual.

Sin perjuicio de la aplicación en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se establece una deducción por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, en los mismos términos y siempre que concurran los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 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, según redacción vigente el 1 de enero de 2012.

El porcentaje de deducción aplicable será el que corresponda de los siguientes:

– Si la renta es inferior a 25.500 euros: el 5 %.

– Si la renta es igual o superior a 25.500 euros e inferior a 45.500 euros: el 3,5 %.

Los citados porcentajes serán del 5,5 % y del 4 %, respectivamente, si el contribuyente es menor de 40 años.

La base máxima de esta deducción será de 6.000 euros anuales".

Desde el 01/01/2025, tiene la siguiente redacción:

"Artículo 14. Deducción por inversión en vivienda habitual.

Sin perjuicio de la aplicación en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se establece una deducción por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, en los mismos términos y siempre que concurran los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 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, según redacción vigente el 1 de enero de 2012.

El porcentaje de deducción aplicable será el que corresponda de los siguientes:

– Si la renta es inferior a 26.035 euros: el 5%.

– Si la renta es igual o superior a 26.035 euros e inferior a 46.455 euros: el 3,5%.

Los citados porcentajes serán del 5,5% y del 4%, respectivamente, si el contribuyente es menor de 40 años.

La base máxima de esta deducción será de 6.000 euros anuales".

TERCERO.- Conforme a todo lo expuesto, es criterio vinculante de este centro directivo que la deducción por inversión en vivienda habitual regulada en el artículo 14 del Texto Refundido, es una deducción propia de la Comunidad Autónoma de Canarias, independiente de las deducciones estatales, que no ha sido derogada. Para su aplicación es indiferente la fecha de adquisición de la vivienda habitual -antes o después del día 1 de enero de 2013-, debiendo cumplir, para su disfrute, los requisitos recogidos en el artículo 68.1 de la LIRPF, según redacción vigente el día 1 de enero de 2012, además de los exigidos en el artículo 14 del citado Texto Refundido.

Un contribuyente que adquirió su vivienda habitual en 2021, podrá aplicar la deducción autonómica por inversión en vivienda habitual en Canarias siempre y cuando cumpla con los requisitos recogidos en el artículo 68.1 de la LIRPF, según redacción vigente el día 1 de enero de 2012, además de los exigidos en el artículo 14 del citado Texto Refundido, con independencia de la fecha de adquisición de la vivienda.

Formarán parte de la base de la deducción las cantidades destinadas a la amortización del capital e intereses, además de otros gastos inherentes a la financiación.

Para los ejercicios 2021, 2022 y 2023, al no recogerse en la normativa autonómica una base máxima de esta deducción, operará la recogida en el artículo 68 de la Ley del IRPF de 9.040 euros anuales.

Para los ejercicios 2024 y 2025, la base máxima de esta deducción será de 6.000 euros anuales.

La presente consulta se emite conforme a la legislación vigente a la fecha de firma de la misma y a los efectos que establece la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Santa Cruz de Tenerife, 14 de mayo de 2026

EL VICECONSEJERO DE HACIENDA Y RELACIONES CON LA UNIÓN EUROPEA

Gabriel Megías Martínez