CONSULTA Nº 2.312 (11/05/2026)

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

La persona física consultante tiene residencia habitual en Canarias y en el año 2023 adquirió una vivienda que constituye su vivienda habitual, suscribiendo un préstamo hipotecario. Durante 2023, 2024 y 2025, ha satisfecho las cuotas periódicas de dicho préstamo integrados por amortización del capital e intereses, además de otros gastos inherentes a la financiación.

Consulta si habiendo adquirido la vivienda con posterioridad al año 2013, resulta aplicable la deducción en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por inversión en la vivienda habitual prevista en el artículo 14 del texto refundido. Caso de respuesta positiva, se consulta si para la determinación de la base de la deducción puede incluirse las cantidades destinadas a la amortización del capital e intereses, además de otros gastos inherentes a la financiación, y si el criterio interpretativo sería de aplicación a todos los ejercicios fiscales no prescritos en lo que el consultante haya satisfecho cantidades por los conceptos mencionados.

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 Ley 35/2006, según redacción vigente el día 1 de enero de 2012, además de los exigidos en el artículo 14 del texto refundido.

A día de hoy, podrá aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual autonómica, en las autoliquidaciones del IRPF de los ejercicios 2023, 2024, 2025, pudiendo instar una rectificación de la autoliquidación correspondiente a los ejercicios cuyo plazo de presentación ya ha finalizado.

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 el ejercicio 2023, al no recogerse en la normativa autonómica una base máxima de esta deducción, operará la recogida en el artículo 68 de la Ley 35/2006 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. - La persona física consultante tiene residencia habitual en Canarias y en el año 2023 adquirió una vivienda que constituye su vivienda habitual, suscribiendo un préstamo hipotecario. Durante 2023, 2024 y 2025, ha satisfecho las cuotas periódicas de dicho préstamo integrados por amortización del capital e intereses, además de otros gastos inherentes a la financiación.

Consulta si habiendo adquirido la vivienda con posterioridad al año 2013, resulta aplicable la deducción en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por inversión en la vivienda habitual prevista en el artículo 14 del texto refundido. Caso de respuesta positiva, se consulta si para la determinación de la base de la deducción puede incluirse las cantidades destinadas a la amortización del capital e intereses, además de otros gastos inherentes a la financiación, y si el criterio interpretativo sería de aplicación a todos los ejercicios fiscales no prescritos en lo que el consultante haya satisfecho cantidades por los conceptos mencionados.

SEGUNDO. - La Comunidad Autónoma de Canarias tiene competencias para crear deducciones autonómicas en la cuota íntegra del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, 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, Ley 35/2006), según redacción vigente el día 1 de enero de 2012, además de los exigidos en el artículo 14 del citado texto refundido.

Una vez resuelta esta cuestión se pregunta si para la determinación de la base de la deducción puede incluirse las cantidades destinadas a la amortización del capital e intereses, además de otros gastos inherentes a la financiación.

En relación a la base de la deducción, el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, según redacción vigente el día 1 de enero de 2012 dispone que:

" 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"

Por tanto, 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.

Dado que la segunda parte de su consulta se refiere a la posible aplicación de esta deducción a todos los ejercicios fiscales no prescritos en lo que el consultante haya satisfecho cantidades por los conceptos mencionados, exponemos las redacciones vigentes de esta deducción en los ejercicios 2023, 2024 y 2025

En el ejercicio 2023 tenía esta redacción:

Apartado nueve de la disposición adicional cuarta del texto refundido, regulador de las 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, 0, 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".

Y 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 Ley 35/2006, según redacción vigente el día 1 de enero de 2012, además de los exigidos en el artículo 14 del texto refundido.

A día de hoy, podrá aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual autonómica, en las autoliquidaciones del IRPF de los ejercicios 2023, 2024, 2025, pudiendo instar una rectificación de la autoliquidación correspondiente a los ejercicios cuyo plazo de presentación ya ha finalizado.

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 el ejercicio 2023, al no recogerse en la normativa autonómica una base máxima de esta deducción, operará la recogida en el artículo 68 de la Ley 35/2006 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, 11 de mayo de 2026

EL VICECONSEJERO DE HACIENDA Y RELACIONES CON LA UNIÓN EUROPEA

Gabriel Megías Martínez