



Bizkaiko Foru  
Aldundia  
Diputación  
Foral de Bizkaia

Ogasun eta  
Finantza Saila  
Departamento de  
Hacienda y Finanzas

**Instrucción 8/2008, de 15 de diciembre, de la Dirección General de Hacienda, sobre el tratamiento tributario de determinadas situaciones relacionadas con la vivienda en la coyuntura económica actual..**

En el artículo 51 de la Norma Foral 6/2006, de 29 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, se establece que: *“1. Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido en la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen. (...)”*.

De otra parte, en el artículo 89 de la misma Norma Foral 6/2006, de 29 de diciembre, se recoge que: *“Los contribuyentes podrán aplicar una deducción del 18 por 100 de las cantidades invertidas en la adquisición de vivienda habitual durante el período impositivo, incluidos los gastos originados por dicha adquisición que hayan corrido a su cargo. Asimismo, podrán aplicar una deducción del 18 por 100 de los intereses satisfechos en el período impositivo por la utilización de capitales ajenos para la adquisición de dicha vivienda habitual, incluidos los gastos originados por la financiación ajena que hayan corrido a su cargo. (...) 4. En los supuestos en que el contribuyente tenga una edad inferior a 35 años o sea titular de familia numerosa y aquellos contribuyentes a que se refiere el apartado 7 de este artículo, se aplicarán las siguientes especialidades: a) Los porcentajes establecidos en el apartado 1 anterior serán del 23 por 100, excepto en los casos a que se refiere la letra b) del apartado 5 de este artículo. (...)”*

Con objeto de no extender la aplicación de estos incentivos fiscales a operaciones con un marcado carácter especulativo, tanto la exención por reinversión como la deducción por inversión se aplican, única y exclusivamente,

en relación con aquellas viviendas que tengan la consideración de habituales para los contribuyentes, para lo cual, como regla general, se exige que residan en ellas durante un plazo continuado de, al menos, tres años. De manera que el incumplimiento de esta condición acarrea, según los casos, la imposibilidad de acogerse a la exención por reinversión y/o la obligación de devolver las deducciones por inversión practicadas.

No obstante, la propia normativa del Impuesto prevé la posibilidad de que una vivienda no pierda su carácter de habitual cuando el incumplimiento del requisito de permanencia derive del acaecimiento de alguna circunstancia que necesariamente exija al contribuyente el cambio de residencia. Concretamente, el apartado 8 del artículo 89 de la Norma Foral 6/2006, de 29 de diciembre, en su redacción dada por la Norma Foral 7/2008, de 10 de diciembre, señala que: *“8. A los efectos de este Impuesto, se entenderá por vivienda habitual, aquélla 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 la inadecuación de la vivienda al grado de discapacidad del contribuyente, o de un ascendiente, descendiente, cónyuge o pareja de hecho, que conviva con el contribuyente, o de alguna persona que genere el derecho a practicar la deducción de la cuota íntegra de este impuesto, separación matrimonial o extinción de la pareja de hecho, traslado laboral, obtención de primer empleo o de otro empleo, circunstancias de carácter económico que impidan satisfacer el pago de la vivienda en el citado plazo, u otras circunstancias análogas”*.

A estos efectos, según se reconoce en la Exposición de Motivos de la referida Norma Foral 7/2008, de 10 de diciembre, en el ámbito de la vivienda, la actual coyuntura económica y financiera en la que nos encontramos, unida a la existencia de un mercado inmobiliario excesivamente encarecido en los últimos años, está provocando el incremento de situaciones hasta ahora inusuales, de gran relevancia en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Así, de una parte, aun cuando en estas últimas fechas haya iniciado una tendencia a la baja que parece irreversible a medio plazo, el principal índice de referencia de los créditos hipotecarios a interés variable (el EURIBOR a doce meses) ha pasado del tipo medio del 2,312%, en el que se encontraba en enero de 2005, al tipo medio del 5,393%, en el que se colocó en julio de este año, como consecuencia de subidas prácticamente continuadas, mes a mes, desde finales de 2005 hasta mediados de 2008. En este sentido, a pesar de que, como se ha indicado, parece que este índice de referencia ha iniciado ya una tendencia descendente, no debe olvidarse que la mayor parte de los préstamos hipotecarios tienen revisiones de tipos anuales o semestrales, por lo que el descenso en los tipos puede tardar aún tiempo en reflejarse en las hipotecas.

Por otro lado, lo que inicialmente comenzó manifestándose como una crisis financiera de ámbito mundial ha terminado afectando a la confianza de los consumidores, a su capacidad de gasto, a la financiación de las empresas, a sus carteras de pedidos y, en general, a la denominada “economía real”, influyendo de forma preocupante en el desempleo. En concreto, en el País Vasco, el número de parados registrados en las Oficinas de Empleo en el mes de noviembre se ha incrementado en 20.306 personas con respecto al mismo mes de 2007, lo que supone un incremento del 27,28%, al tiempo que también parece comenzar a descender el número medio de afiliados a la Seguridad Social.

Ante esta situación, han aumentado las consultas en esta Hacienda Foral sobre cuestiones relativas a problemas con la vivienda, derivados de la difícil situación económica en la que se encuentran algunos contribuyentes. Particularmente, relacionadas con la necesidad de vender la vivienda habitual sin haber llegado a residir en ella durante los tres años exigidos con carácter general, como consecuencia de la imposibilidad de hacer frente a las cuotas del préstamo hipotecario solicitado, bien debido a la pérdida del empleo, bien debido al incremento continuado de los tipos de interés.

Situados en este contexto, parece que una política fiscal adecuada requiere la adopción de determinadas medidas, y la flexibilización de ciertos criterios interpretativos referidos a la necesidad de cambio de residencia antes de tres

años, teniendo en cuenta, por un lado, que la normativa tributaria en materia de vivienda contenida en la Norma Foral 6/2006, de 29 de diciembre, se aprobó en el contexto de una situación económica diferente de la actual y, por otro lado, que el requisito de residencia continuada exigido en el artículo 89.8 de la citada Norma Foral 6/2006, tiene su fundamento en evitar que se apliquen los incentivos fiscales a la vivienda habitual en el marco de operaciones de carácter especulativo.

En este sentido, la Norma Foral 7/2008, de 10 de diciembre, ha modificado el apartado 8 del artículo 89 de la Norma Foral 6/2006, para incluir específicamente en él las circunstancias económicas que impiden hacer frente al pago de la vivienda como causa justificativa de su venta antes de transcurridos los tres años de residencia continuada exigidos, sin que, por ello, pierda el carácter de habitual.

Finalmente, otra de las cuestiones que se plantean cada vez con más frecuencia ante esta Hacienda Foral de Bizkaia, relacionada en buena medida con el frenazo inmobiliario y con la restricción de los bancos a la concesión de créditos, es la correspondiente al tratamiento que ha de darse en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas a la pérdida de las entregas a cuenta efectuadas al promotor de la vivienda, o al vendedor, en los supuestos de resolución del contrato por incumplimiento del comprador (ante la imposibilidad de hacer frente a los compromisos por él asumidos).

En virtud de todo lo expuesto,

**RESUELVO:**

**Primero.** *Necesidad de venta de la vivienda con anterioridad al transcurso de los tres años de residencia continuada exigidos con carácter general por pérdida del empleo.*

Como expresamente se reconoce en la redacción actual del artículo 89.9 de la Norma Foral 6/2006, de 29 de diciembre, la existencia de circunstancias económicas que impidan satisfacer el pago de la vivienda justifica el cambio de residencia con anterioridad al transcurso de los tres años de permanencia continuada exigidos con carácter general, sin que por ello la referida vivienda pierda su carácter de habitual. Ya que resulta evidente que, en ese caso, nos encontramos ante un supuesto que determina la necesidad de cambiar de domicilio, al margen de cuál sea la voluntad o conveniencia del contribuyente.

Consecuentemente, en los casos de pérdida sobrevenida del empleo, la vivienda conservará su condición de habitual si, atendiendo a la situación patrimonial del contribuyente y a sus expectativas de encontrar un nuevo empleo, su venta no puede ser entendida como el resultado de una opción por él libremente elegida, sino como una necesidad a la que no pueda abstraerse.

Para concretar en qué supuestos ha de entenderse que el contribuyente carece de margen de decisión, debe analizarse, básicamente, su situación patrimonial en conjunto, el importe de la renta de que disponga para atender sus gastos ordinarios, y los de las personas que de él dependan, una vez satisfechas las cuotas correspondientes al préstamo hipotecario, y las expectativas que tenga de encontrar un nuevo empleo. Para valorar todo ello se deberá tener en cuenta que, debido a la situación actual en la que se encuentra el mercado inmobiliario (en el que existe un importante frenazo, y cierta tendencia a la baja en los precios), hoy día la venta de la vivienda difícilmente responderá a comportamientos especulativos.

Este mismo criterio se aplicará a los trabajadores autónomos que se vean obligados a cesar en el ejercicio de su actividad, o que vean drásticamente reducidos sus ingresos.

**Segundo.** *Necesidad de venta de la vivienda con anterioridad al transcurso de los tres años de residencia continuada exigidos con carácter general por imposibilidad de hacer frente al préstamo solicitado para su financiación ante la subida de los tipos de interés.*

De forma coherente con lo anterior, en el supuesto de que la subida de los tipos de interés experimentada en los últimos dos años dé lugar a la imposibilidad de atender las cuotas del préstamo hipotecario solicitado para financiar la compra de la vivienda, y el contribuyente se vea en la necesidad de cambiar de residencia por este motivo con anterioridad al transcurso del período de tres años de permanencia continuada, el inmueble no perderá su condición de vivienda habitual.

Para concretar en qué casos debe entenderse que la subida de los tipos de interés determina necesariamente la obligación de cambiar de residencia, deberá valorarse, igualmente, la situación patrimonial en conjunto del contribuyente, y el importe de la renta de que disponga para atender sus gastos ordinarios, y los de las personas que de él dependan, una vez satisfechas las cuotas correspondientes al préstamo hipotecario. En particular, habrá que atender de forma especial al incremento en las cuotas que haya soportado desde la fecha en que solicitó el préstamo hasta el momento en que decide cambiar de residencia. Asimismo, a la hora de valorar estas circunstancias se tendrá en cuenta que, debido a la situación actual en la que se encuentra el mercado inmobiliario (en el que existe un importante frenazo, y cierta tendencia a la baja en los precios), hoy día la venta de la vivienda difícilmente responderá a comportamientos especulativos.

**Tercero.** *Aplicación temporal de la modificación del artículo 89.8 de la Norma Foral 6/2006, de 29 de diciembre, llevada a cabo a través de la Norma Foral 7/2008, de 10 de diciembre.*

Aun cuando la modificación del artículo 89.8 de la Norma Foral 6/2006, de 29 de diciembre, señalada más arriba entrará en vigor formalmente el próximo

1 de enero de 2009, debe entenderse que con ella no se ha pretendido incorporar ningún supuesto nuevo a la regulación anterior, sino únicamente aclarar que las circunstancias económicas que impidan satisfacer el pago de la vivienda han de considerarse, en todo caso, como causa que necesariamente exige el cambio de residencia. Por lo que su contenido, y el de esta Instrucción, deberán ser aplicados igualmente a los ejercicios anteriores a 2009 en los que se den las circunstancias analizadas.

**Cuarto.** *Tratamiento en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la pérdida de las entregas a cuenta efectuadas al promotor de la vivienda, o al vendedor, ante la imposibilidad de cumplir el contrato de compraventa suscrito anteriormente.*

En los supuestos de resolución de los contratos de compraventa por incumplimiento del comprador, las indemnizaciones que éste deba abonar al vendedor (pérdida de las cantidades entregadas a cuenta, de las arras o de las señales, entre otras), tendrán para él la consideración de pérdidas patrimoniales no derivadas de la transmisión de ningún elemento patrimonial.

Estas pérdidas se imputarán al período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial, es decir, al ejercicio en que se resuelva el contrato y nazca la obligación de indemnizar al vendedor.

Por ello, las pérdidas patrimoniales señaladas se integrarán y compensarán en la base imponible general del Impuesto, en la forma prevista en el artículo 67 de la Norma Foral 6/2006, de 29 de diciembre, donde se regula que: *“La base imponible general será el resultado de sumar los siguientes saldos: a) El saldo resultante de integrar y compensar entre sí, sin limitación alguna, en cada período impositivo, los rendimientos y las imputaciones de renta a que se refiere el artículo 64 de esta Norma Foral. b) El saldo positivo resultante de integrar y compensar, exclusivamente entre sí, en cada período impositivo, las ganancias y pérdidas patrimoniales, excluidas las previstas en el artículo siguiente. Si el*

*resultado de la integración y compensación a que se refiere esta letra b) arrojase saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo de las rentas previstas en la letra a) de este artículo, obtenido en el mismo período impositivo, con el límite del 25 por 100 de dicho saldo positivo. Si tras dicha compensación quedase saldo negativo, su importe se compensará, en los cuatro años siguientes, en el mismo orden establecido en las letras anteriores de este artículo. La compensación deberá efectuarse en la cuantía máxima que permita cada uno de los ejercicios siguientes y sin que pueda practicarse fuera del plazo de cuatro años, mediante la acumulación a pérdidas patrimoniales de ejercicios posteriores”.*

**Quinto.** *Comunicación y entrada en vigor.*

El contenido de la presente Instrucción entrará en vigor el día de su firma, produciendo efectos para todos los procedimientos en curso de tramitación, y será objeto de comunicación y publicación en los términos habituales.

En Bilbao, a 15 de diciembre de 2008.

EL DIRECTOR GENERAL DE HACIENDA

Fdo.: Félix Ayarza Palma.