

# Tribunal Económico-Administrativo Central

## Resolución 00/4715/2011 de 5/09/2013

Unidad resolutoria: Vocalía Duodécima-Coordinadora

**IRPF. Deducción por inversión en vivienda habitual. Cuenta vivienda y construcción de vivienda habitual. Plazos. El plazo máximo de utilización del saldo existente en la cuenta vivienda puede alargarse hasta los ocho años desde su apertura.**

El TEAC considera que, en los supuestos en los que los obligados tributarios han invertido cantidades en una cuenta vivienda y deciden destinar las cantidades depositadas a la construcción de su primera vivienda habitual, disponen para ello de un plazo máximo de cuatro años desde la apertura de la cuenta y de otro plazo de 4 años para finalizar las obras.

El recurso, de alzada extraordinario para unificación de criterio, fue interpuesto por el Director del Departamento de Gestión Tributaria de la Agencia Estatal de Administración Tributaria contra la RTEAR que, con invocación entre otros argumentos de las consultas vinculantes números V0155-05, V0868-09 y V0260-09, solicitaba que unificase criterio declarando: "que el supuesto del artículo 56.2 b) del RIRPF, aprobado por Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, debe ser interpretado en el sentido de que, para no perder el derecho a la deducción de las cantidades depositadas en cuentas vivienda, dichas cantidades deben ser aplicadas efectivamente a la adquisición o rehabilitación de la vivienda en el plazo de cuatro años, contado a partir de la fecha en que fue abierta la cuenta".

### Fundamentos de derecho

---

**TERCERO...** La cuestión controvertida consiste en determinar si en los casos en los que los obligados tributarios hayan invertido cantidades en una cuenta vivienda y deciden destinar las cantidades depositadas a la "construcción" de su primera vivienda habitual, si, para no perder el derecho a la deducción por las cantidades depositadas, es preciso que la totalidad del saldo de dicha cuenta vivienda sea entregado al promotor o invertido todo ello en los gastos derivados de la ejecución de las obras, en el plazo de cuatro años, pero computando este plazo no desde el inicio de las obras, sino desde la apertura de la cuenta.

Antes de proceder al estudio del fondo del asunto, debe subrayarse que, en efecto y como señala el propio Director recurrente, el criterio que va a fijar este Tribunal Central al resolver, estimando o desestimando, el presente recurso en unificación de criterio, criterio que tiene carácter vinculante para toda la Administración tributaria, no sólo afectará al concreto artículo al que se refiere el caso planteado, sino también a las redacciones anteriores y posteriores que han tenido normas precedentes o ulteriores, pues tanto esa regulación como la interpretación que de la misma se ha hecho por la Dirección General de Tributos, han sido siempre idénticas.

Y señalamos que el criterio vincula a toda la Administración tributaria ya sea estimatorio o desestimatorio el sentido del fallo, pues en el recurso extraordinario de alzada en unificación de criterio, el artículo 242 de la Ley General Tributaria, a diferencia del artículo 100.7 de la Ley 29/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, no exige, para entender que se fija doctrina, que el fallo de este Tribunal Central sea estimatorio, lo cual es lógico puesto que en el ámbito de las reclamaciones económico-administrativas, los órganos afectados por los criterios de este Tribunal Central, ya ejerzan funciones de aplicación de los tributos ya funciones de revisión,

son todos órganos administrativos (que no jurisdiccionales dotados de independencia en el ejercicio de su función jurisdiccional) y la actuación de los órganos administrativos debe venir presidida en todo caso, además de por el principio constitucional de seguridad jurídica, por los de eficacia y coordinación.

**CUARTO...** Tanto el artículo 56 del Real Decreto 1775/2004, en relación con el artículo 54.1 del mismo Reglamento, como los artículos 56 y 55.1 del Real Decreto 439/2007, entienden que, en aquellos supuestos en los que el obligado tributario haya abierto una cuenta vivienda, que ésta se ha destinado a la adquisición de la vivienda, si el contribuyente utiliza las cantidades depositadas en la construcción, la cual a su vez debe finalizar en el plazo de cuatro años desde el comienzo de las obras.

En consecuencia, el contribuyente dispone de cuatro años para finalizar las obras, las cuales, en el caso de una cuenta vivienda, deben iniciarse en el plazo máximo de cuatro años desde la apertura de la cuenta, debiéndose utilizar la totalidad del saldo en la financiación de la construcción. Pero ello no permite deducir que en todo caso el saldo total de la cuenta vivienda deba ser utilizado en el plazo de cuatro años desde la apertura de ésta, pues en el supuesto de construcción de la vivienda la propia Ley introduce un plazo independiente del anterior. El primer plazo obliga al contribuyente a iniciar las obras de construcción de la que vaya a constituir su primera vivienda habitual en el plazo de cuatro años desde la apertura de la cuenta, y con cargo a dicha cuenta, lo que implica que, si se cumple lo anterior, dicha cuenta se ha destinado a la adquisición de la vivienda en el plazo previsto. Y el segundo, que las obras finalicen en el plazo de cuatro años desde el inicio de la construcción, plazo en el que se deberá invertir el saldo total de la cuenta vivienda.

En conclusión, los preceptos mencionados permiten que el contribuyente realice aportaciones a una cuenta vivienda durante un plazo de cuatro años y a continuación inicie las obras de construcción de la vivienda con cargo a dicha cuenta, para cuya finalización dispondrá de otros cuatro años, pudiendo financiar las obras con cargo a la cuenta vivienda durante este plazo, lo que implica que, en el supuesto de construcción de la vivienda por el contribuyente, el plazo máximo de utilización del saldo existente en la cuenta vivienda pueda alargarse hasta los ocho años desde su apertura.

El plazo previsto de cuatro años de materialización de la cuenta vivienda, plazo que se computa desde su apertura, es improrrogable, en efecto, pero tal improrrogabilidad debe entenderse referida, de un lado, a la imposibilidad de efectuar fuera de dicho plazo nuevas imposiciones que pretendan otorgar el derecho a la deducción, y, de otro, a la obligación de destinar la totalidad de las cantidades depositadas a las finalidades específicas previstas en la norma: bien la primera adquisición de la vivienda habitual (asimilándose a la misma la construcción), bien la ampliación de la vivienda...

En virtud de todas las consideraciones anteriores, se desestima el presente recurso.

