Los incentivos para el acceso a la vivienda en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del País Vasco. Novedades introducidas con la reforma tributaria de 2025.

Incentives for access to housing in the personal income tax of the Basque Country. New developments introduced by the 2025 tax reform.

Pedro J. González-Perabá Miralles
Doctor en Derecho Económico y de la Empresa.
Profesor de Derecho Tributario de la Universidad de Deusto.
Director de ATE ASESORES DE GESTIÓN.

Abstract: El objetivo del presente trabajo es analizar las novedades aprobadas en los Territorios Históricos del País Vasco, con la última reforma tributaria de mayo de 2025, con relación al acceso a la vivienda. A diferencia del Territorio Común, en el País Vasco se han mantenido a lo largo del tiempo una serie de incentivos fiscales para favorecer el acceso a la vivienda. Sin embargo, estos beneficios no han sido suficientes para solucionar el problema habitacional, sobre todo entre determinados colectivos especialmente vulnerables. En este trabajo analizaremos las novedades empezando por las relacionadas con los alquileres. A continuación, expondremos las novedades introducidas en la deducción por la compra de la vivienda habitual. Finalmente trataremos los cambios que se han aprobado con relación a la exención por reinversión en la transmisión de la vivienda habitual.

Abstract: The aim of this paper is to analyze the measures approved in the Historical Territories of the Basque Country in the latest tax reform of May 2025, in relation to access to housing. Unlike in the Common Territory, the Basque Country has maintained over time a set of tax incentives to promote access to housing. However, these incentives have not been sufficient to solve the housing problem, especially among certain particularly vulnerable groups. In this paper, we will examine the new measures starting with those related to rentals. We will then set out the changes introduced in the deduction for the purchase of the primary residence. Finally, we will address the amendments approved concerning the reinvestment exemption on the disposal of the primary residence..

LOS INCENTIVOS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS DEL PAÍS VASCO. NOVEDADES INTRODUCIDAS CON LA REFORMA TRIBUTARIA DE 2025

Abstract: Azter dezagun ea, 2025eko maiatzeko azken zerga-erreformaren ondoren, Euskal Autonomia Erkidegoko lurralde historikoetan zer berritasun onartu dituzten etxebizitza eskuratzeari dagokionez. Lurralde erkidean ez bezala, Euskal Autonomia Erkidegoan denboran zehar zerga-pizgarri batzuk mantendu dira etxebizitza eskuratzen laguntzeko. Hala ere, onura horiek ez dira nahikoak izan bizileku-arazoa konpontzeko, bereziki kalteberak diren jendarte jakin batzuen artean batez ere. Lan honetan, arlo horretan berritik zer dagoen aztertuko dugu, alokairuetatik hasita. Jarraian, ikusiko dugu zer berritasun dagoen ohiko etxebizitza erosteagatiko kenkarian. Eta, azkenik, ea zer aldaketa onartu den ohiko etxebizitza eskualdatzeko berrinbertsioak dakarren salbuespenari dagokionez.

Palabras clave: vivienda habitual, incentivos fiscales, alquiler, compra de vivienda, reinversión.

Keywords: primary residence, tax incentives, rentals, home purchase, reinvestment.

Sumario:

1. Introducción. 2. Los incentivos fiscales al arrendamiento de vivienda habitual. 2.1. El cálculo del rendimiento neto derivado de los arrendamientos. 2.2. La deducción por la rehabilitación de la vivienda arrendada. 2.3. La deducción del arrendatario por el alquiler de vivienda. 3. Los incentivos fiscales a la compra de la vivienda habitual. 3.1. Las reglas especiales para los menores de 36 años. 4. La exención por la reinversión en los supuestos de transmisión de la vivienda habitual. 5. Conclusiones. 6. Bibliografía.

Summary:

1. Introduction. 2. Tax incentives for renting the principal residence. 2.1. The calculation of net income derived from leases. 2.2. The deduction for the rehabilitation of the rented dwelling. 2.3. The tenant's deduction for the rental of a dwelling. 3. Tax incentives for purchasing the principal residence. 3.1. Special rules for those under 36. 4. The exemption for reinvestment in cases of transfer of the principal residence. 5. Conclusions. 6. Bibliography.

1. Introducción.

Tras las últimas elecciones municipales y forales, celebradas el 28 de mayo de 2023, las Diputaciones forales de los Territorios Históricos del País Vasco realizaron, por encargo de sus respectivas Juntas Generales, una evaluación de las reformas tributarias implementadas en los años 2014 y 2018, junto con una identificación de los desafíos a los que la fiscalidad debería hacer frente para reforzar los principios de equidad, progresividad y el carácter solidario de nuestro sistema tributario.

Entre los retos a los que se consideró que había que dar solución desde nuestras instituciones se identificaron los siguientes:

1. La necesidad de impulsar las medidas de conciliación e igualdad, con el fin de vertebrar una sociedad más justa y volcada en los cuidados.

2. La búsqueda de mecanismos para favorecer el acceso a la vivienda.

3. El reto demográfico y el envejecimiento de la población.

4. La lucha contra el cambio climático.

5. El refuerzo de la progresividad del sistema fiscal.

6. El impulso del tejido productivo.

Una vez presentados los informes correspondientes en las Juntas Generales de Álava, Gipuzkoa y Bizkaia, se trabajó de forma conjunta con el Gobierno Vasco, a través del Órgano de Coordinación Tributaria de Euskadi, para la elaboración y aprobación de una importante reforma fiscal. Dicha reforma se plasmó en la Norma Foral 3/2025, de 9 de abril, para la revisión de determinados impuestos del sistema tributario del Territorio Histórico de Álava y de otras normas forales tributarias[1], en la Norma Foral 2/2025, de 9 de abril, por la que se aprueban medidas para la revisión fiscal del sistema tributario del Territorio Histórico de Bizkaia[2] y en la Norma Foral 1/2025, de 9 de mayo, por la que se aprueba la reforma del sistema tributario del Territorio Histórico de Gipuzkoa, y otras modificaciones tributarias[3].

La primera novedad que observamos en las tres normas forales aprobadas es que, frente a las reformas tributarias anteriores, en las que se recogían los cambios agrupados por impuestos, siguiendo el propio orden numérico de los artículos que presentaban novedades, pero sin tener en cuenta la materia tratada en cada uno de ellos, en esta ocasión las modificaciones se han agrupado en seis capítulos o títulos, correspondiendo cada uno de ellos a los retos o desafíos enumerados anteriormente. De esta forma, en cada capítulo o título se agrupan todas las modificaciones relacionadas con cada reto, con independencia de los tributos afectados. Esta forma novedosa de legislar merece en mi opinión una crítica positiva, por resultar más clara y didáctica que la tradicional.

Por razones de espacio no podemos analizar el contenido completo de las normas forales aprobadas, por lo que en este trabajo nos vamos a limitar a exponer, por su importancia práctica, las novedades aprobadas únicamente en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en relación con el acceso a la vivienda, que están recogidas en el capítulo II de las normas aprobadas en Gipuzkoa y Bizkaia, y en el título II de la norma aprobada en Álava.

---

[1] Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava, nº 44, de 16 de abril de 2025.
[2] Boletín Oficial de Bizkaia, nº 75, de 22 de abril de 2025.
[3] Boletín Oficial de Gipuzkoa, nº 90, de 15 de mayo de 2025.

Debemos de partir del principio recogido en el artículo 47 de la Constitución Española, según el cual "todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación".

Como señala ALMAGRO MARTÍN[4], son muy variados los instrumentos que pueden usar los poderes públicos para hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, destacando entre ellos el establecimiento de un sistema de incentivos fiscales, "utilizando los tributos como eficaces instrumentos de política económica y social al servicio de la consecución de los objetivos marcados por la Constitución[5].

Por su parte, GARCÍA CALVENTE[6] destaca que el derecho recogido en el artículo 47 CE, no debe confundirse con el derecho a la propiedad del artículo 33 CE, por lo que el derecho a una vivienda digna no debe entenderse como el derecho al acceso a una vivienda en régimen de propiedad, sino que las actuaciones que deben realizar los poderes públicos con el objetivo de que todos los ciudadanos puedan acceder a una vivienda digna puede abarcar otras formas de uso y disfrute, como sería el alquiler[7].

En esta línea, en el País Vasco se han mantenido a lo largo de las últimas décadas diferentes incentivos fiscales cuyo objetivo ha sido facilitar el acceso a una vivienda digna, tanto en alquiler como en propiedad.

No debemos olvidar que, frente al País Vasco, en los territorios sujetos a la legislación común, la deducción por la compra de vivienda quedó derogada, desde el 1 de enero de 2013, por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica[8], aunque se creó un régimen transitorio para los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda con anterioridad a esa fecha. Y en cuanto a la deducción por el alquiler de vivienda, se suprimió, con efectos desde el 1 de enero de 2015, por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias[9], manteniendo un régimen transitorio, y subsistiendo esta deducción sólo en el ámbito de las leyes autonómicas.

Por otro lado, aun valorando positivamente que en el País Vasco se hayan mantenido a lo largo del tiempo un conjunto de incentivos fiscales para mejorar el acceso a la vivienda, es evidente que las medidas adoptadas han sido insuficientes para garantizar dicho acceso, tanto en alquiler como en propiedad, por lo que en la última reforma tributaria se ha considerado necesario implementar toda una serie de modificaciones de la normativa reguladora del IRPF. Además, entre estos cambios introducidos, merecen una especial atención aquellos que persiguen garantizar el acceso a una

---

[4] ALMAGRO MARTÍN, C. "Los incentivos fiscales sobre la vivienda en los impuestos sobre la renta y el patrimonio". Quincena Fiscal. 2008, núm. 10, página 17.

[5] El propio Tribunal constitucional señaló, en su Sentencia de 26 de marzo de 1987, que "la función extrafiscal del sistema tributario estatal no aparece explícitamente reconocida en la Constitución, pero dicha función puede derivarse directamente de aquellos preceptos constitucionales en los que se establecen principios rectores de política social y económica".

[6] GARCIA CALVENTE, Y. "La protección del derecho a una vivienda digna a través del sistema tributario". Aranzadi Jurisprudencia Tributaria. 2004, núm. 13, pág. 13.

[7] En este mismo sentido se pronuncian: CALVO ORTEGA, R. "Vivienda habitual: aspectos tributarios. Consideraciones críticas". Nueva Fiscalidad. 2007, núm. 1, página 21; y CARBAJO NOGAL, C. "Cincuenta años de política fiscal en materia de vivienda". PECVNIA. 2012, núm. 14, página 171.

[8] Boletín Oficial del Estado núm. 312, de 28 de diciembre de 2012.

[9] Boletín Oficial del Estado núm. 288, de 28 de noviembre de2014.

vivienda digna entre los grupos sociales más vulnerables, entre los que podemos destacar a los jóvenes menores de 36 años, que encuentran cada vez más dificultades para lograr independizarse.

Tal y como se destaca en el último informe del Consejo de la Juventud de España y Oxfam Intermón, que lleva por título "La Maldición de la Eterna Juventud", estamos asistiendo a un gran retraso en la edad a la que los jóvenes habitualmente accedían a las experiencias que se asociaban tradicionalmente a la edad adulta, como es el acceso a un puesto de trabajo estable que permita obtener los recursos necesarios para conseguir una independencia residencial, así como tener hijos si se desea. Hoy la distancia con los coetáneos europeos es la más grande de la última década pues la edad media de emancipación en España es de 29,8 años (en 2021), mientras que en la Unión Europea dicha media se sitúa en 26,5 años[10].

Pasando al estudio concreto de las modificaciones aprobadas, empezaremos analizando las relacionadas con los alquileres de vivienda; después, analizaremos los cambios introducidos en la deducción para la compra de vivienda habitual; y finalmente revisaremos la exención por reinversión en los supuestos de transmisión de la vivienda habitual.

2. Los incentivos fiscales al arrendamiento de vivienda habitual.

En este apartado analizaremos las modificaciones aprobadas tanto en relación con el arrendador como con el arrendatario o inquilino.

Desde el punto de vista del arrendador o propietario, el objetivo de las medidas aprobadas es incentivar la introducción en el mercado de alquiler residencial de viviendas que actualmente están fuera de él, pues parece innegable que una de las causas más importantes del aumento incesante de los precios que se ha producido durante los últimos años, sobre todo en las medianas y grandes ciudades, ha sido la reducción de este mercado.

Aunque habitualmente en los medios de comunicación se hace referencia como causa principal de la reducción del mercado de alquiler residencial a la salida del mismo de muchas viviendas destinadas al alquiler de temporada o turístico, la realidad es mucho más compleja, concurriendo múltiples motivos.

Seguramente un factor determinante de la reducción de este mercado son los numerosos cambios legales aprobados en los últimos años que, con el objetivo de proteger a los inquilinos especialmente vulnerables, han generado una creciente inseguridad jurídica para los propietarios, que ante esta situación de incertidumbre en muchos casos prefieren dejar sus viviendas vacías.

Por otro lado, otro motivo que deberíamos considerar como factor clave de la actual crisis habitacional es la limitada disponibilidad de terrenos aptos para la construcción de vivienda asequible. Así lo expone, en mi opinión de forma acertada, SÁNCHEZ JUANINO[11], que añade que tampoco se pueden olvidar las enormes trabas burocráticas y la lentitud de los procesos administrativos imprescindibles para iniciar la construcción de nuevas viviendas.

---

[10] Para el análisis de las propuestas fiscales incluidas en este informe ver ORTIZ ESPEJO, D. "Algunas medidas fiscales de apoyo a los jóvenes en relación al acceso a la vivienda: La cuenta vivienda y bonificaciones en el IBI". En CUBERO TRUYO, A.; TORIBIO BERNÁRDEZ, L. (Directores). La atención a la juventud en el sistema tributario: Medidas fiscales de apoyo directo o indirecto al colectivo joven. 2024, ISBN 9788411977838, páginas 587-604.

[11] SÁNCHEZ JUANINO, P. "Las políticas de vivienda ante la escasez de oferta". En CARBÓ VALVERDE, S. (Coordinador). Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España. Madrid: Funcas, 2024, pág. 121.

Partiendo de esto, y sin dejar de reconocer el carácter positivo de todas las medidas que buscan un tratamiento tributario más favorable para los rendimientos de los alquileres residenciales, no podemos dejar de señalar que sólo con este tipo de medidas difícilmente se podrá aumentar el número de viviendas ofertadas, requisito imprescindible para conseguir una bajada sustancial de los precios de los alquileres.

En cuanto a las medidas introducidas en favor del arrendatario, las mismas no buscan una bajada de los precios de los alquileres, sino ayudarle a hacer frente al pago de los mismos, sobre todo a los inquilinos incluidos en algún colectivo especialmente vulnerable.

2.1 El cálculo del rendimiento neto derivado de los arrendamientos.

Para mejorar la tributación de los propietarios de viviendas por el rendimiento derivado de los alquileres residenciales, con el objetivo de incentivar la salida al mercado de un mayor número de viviendas, se ha dado una nueva redacción al artículo 32 de la Norma Foral 33/2013, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de Álava[12], de la Norma Foral 13/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de Bizkaia[13] y de la Norma Foral 3/2014, de 17 de enero, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del Territorio Histórico de Gipuzkoa[14](en adelante NFIRPF).

Este artículo contiene la regulación de los gastos deducibles para el cálculo del rendimiento neto del capital inmobiliario.

En su versión original se establecía que, en el supuesto del rendimiento del capital inmobiliario procedente del arrendamiento de viviendas, regulado por el artículo 2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos[15], se aplicaba una bonificación del 20 por 100 sobre los rendimientos íntegros obtenidos por cada inmueble. También se podían deducir, exclusivamente, los gastos financieros, es decir, "el importe de los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición, rehabilitación o mejora de los bienes, derechos o facultades de uso o disfrute de los que procedan los rendimientos, y demás gastos de financiación". Además, se añadía que la suma de la bonificación y de los gastos financieros no podían dar lugar, para cada inmueble, a un rendimiento neto negativo.

Para todos los demás arrendamientos de bienes inmuebles, tanto de viviendas no sujetas al artículo 2 de la L.A.U. como de cualquier otro inmueble, se establecía que, para el cálculo del rendimiento neto, el rendimiento íntegro se minoraría en el importe de los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, incluidos los gastos financieros, así como el importe del deterioro sufrido por el uso o por el transcurso del tiempo.

El contenido de este artículo no ha sido modificado en Bizkaia hasta la aprobación de la reforma de 2025.

En Álava también se ha mantenido, con carácter general, esta forma de calcular el rendimiento neto de los alquileres de vivienda hasta la reforma de 2025. Sin embargo, con efectos desde el 1 de enero de 2021, la Norma Foral 31/2021, de 15 de diciembre, para favorecer el asentamiento de la población en la

[12] Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava nº 140, de 9 de diciembre de 2013.
[13] Boletín Oficial de Bizkaia nº 238, de 13 de diciembre de 2013.
[14] Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 13, de 22 de enero de 2014.
[15] Boletín Oficial del Estado nº 282, de 25 de noviembre de 1994.

zona rural[16], introdujo una modificación consistente en elevar la bonificación, del 20 por 100 al 30 por 100, cuando la vivienda estaba ubicada en alguna de las zonas o núcleos en riesgos de despoblación a que se refieren la disposición adicional 34ª de la NFIRPF.

De esta forma, en Álava se reconoce el problema de la despoblación como una realidad que afecta a numerosas zonas rurales y que debe ser combatida desde distintos ámbitos. No obstante, como se admite en la propia exposición de motivos de la Norma Foral 31/2021, los incentivos fiscales no pueden ser más que un complemento para luchar contra la despoblación de los núcleos rurales, pues numerosos estudios han demostrado que no son determinantes, por ejemplo, a la hora de fijar la residencia habitual o de iniciar una actividad económica.

Frente a lo ocurrido en Bizkaia y Álava, el contenido de este artículo 32 NFIRPF sí fue modificado en Gipuzkoa, con efectos desde el 1 de enero de 2018, por la Norma Foral 1/2018, de 10 de mayo, por la que se introducen modificaciones en diversas normas tributarias[17]. A partir de la fecha anterior, en Gipuzkoa, la forma de calcular el rendimiento neto procedente del alquiler de viviendas, regulado por el artículo 2 L.A.U., se empezó a utilizar en todos los alquileres de vivienda, estuvieran o no sujetos a dicho artículo, siempre que en la vivienda no se ejerciera una actividad económica. Así, tanto si dicho alquiler estaba sujeto al artículo 2 L.A.U., como si se trataba de un alquiler de temporada o turístico, se aplicaba una bonificación del 20 por 100 sobre los rendimientos íntegros obtenidos por cada inmueble, y se deducían también y de forma exclusiva, los gastos financieros. La diferencia entre el primer tipo de arrendamiento, sujeto al artículo 2 L.A.U., y los otros dos, no se refería al modo de calcular el rendimiento neto, sino que el primero tributaba en la base del ahorro mientras que los otros dos tributaban en la base general del IRPF.

Finalmente, con la última reforma se ha querido volver a una única redacción de este artículo para los tres Territorios Históricos, aunque manteniendo algunas diferencias en Álava, donde, a diferencia de Bizkaia y Gipuzkoa, el problema de la despoblación de los núcleos rurales hace necesaria la adopción de un régimen especial para los mismos.

Con la nueva redacción dada al artículo 32 NFIRPF se diferencian cuatro tipos de alquileres de vivienda:

1. Para los alquileres de vivienda turística y de temporada, siempre que en la vivienda no se ejerza una actividad económica, se mantiene la bonificación del 20 por 100 de los ingresos íntegros obtenidos por cada inmueble. Asimismo, será deducible exclusivamente el importe de los gastos financieros.

   Conviene recordar en este punto que el párrafo 3 del artículo 24 NFIRPF establece que se entenderá que el arrendamiento de inmuebles tiene "la consideración de actividad económica únicamente cuando para la ordenación de la actividad se cuente, al menos, con una persona empleada con contrato laboral, a jornada completa y con dedicación exclusiva a esa actividad".

   Interpretando literalmente este precepto deberíamos afirmar que de no cumplirse el requisito de tener una persona contratada a tiempo completo y con dedicación exclusiva el alquiler no podría considerarse como actividad económica. Así lo defendió el Tribunal Económico Administrativo Central, en su Resolución de 7 de abril de 2010, al considerar que "la finalidad de este artículo es establecer unos requisitos mínimos para que la actividad de arrendamiento o compraventa de inmuebles pueda entenderse como una actividad empresarial", exigiendo la presencia de una persona contratada a tiempo completo y dedicación exclusiva, sin que la falta de este requisito se pueda subsanar mediante la prueba de otros hechos.

[16] Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava nº145, de 27 de diciembre de 2021.
[17] Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 94, de 17 de mayo de 2018.

Frente a esta interpretación literal, siguiendo de la doctrina de la Dirección General de Tributos[18], BAHÍA ALMANSA y CRUZ PADIAL[19], afirman que para que la cesión de uso de una vivienda de uso turístico constituya una actividad económica no es necesario cumplir con el requisito de tener una persona contratada, pues bastaría con que el propietario no se limite a ceder el uso de la vivienda sino que también realice la prestación de servicios propios de la industria hotelera (servicios de check in y check out, limpieza, cambio de ropa de cama y baño, mantenimiento 24 horas, etc.).

2. En el supuesto del alquiler de vivienda residencial, sujeto al artículo 2 L.A.U., se aplicará una bonificación del 30 por 100 sobre los rendimientos íntegros obtenidos por cada inmueble. Asimismo, serán deducibles, exclusivamente, los gastos financieros y el importe de las primas de seguros de crédito que cubran total o parcialmente el impago de las rentas a las que el arrendador tenga derecho por razón del arrendamiento, con el límite para estos últimos de 300 euros anuales.

   En Álava, a esta regla general se le añade una especial, pues cuando la vivienda se encuentre situada en alguna de las zonas o núcleos a que se refiere la Disposición Adicional 34ª de la NFIRPF, la bonificación no será del 30 por 100, sino del 35 por 100.

3. Si la vivienda, arrendada en los términos del artículo 2 L.A.U., está situada en una zona declarada de mercado residencial tensionado, siempre que la renta se limite a los importes que se corresponden con los índices de referencia, la bonificación se eleva al 70 por 100 del alquiler.

   En Álava y Bizkaia se añade que dicha bonificación también se aplicará a los alquileres sujetos al artículo 2 L.A.U. cuando la renta pactada se haya limitado voluntariamente en función de los índices de referencia o precios de intermediación pública.

   Además, para el cálculo del rendimiento neto, serán deducibles los gastos financieros y el importe de las primas de seguros que cubran total o parcialmente el impago de las rentas a las que el arrendador tenga derecho por razón del alquiler, con el límite de 300 euros anuales.

4. Por último, en el supuesto de los rendimientos procedentes del Programa del Gobierno Vasco de Vivienda Vacía «Bizigune», regulado por el Decreto del Gobierno Vasco 466/2013, de 23 de diciembre[20], del Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre «ASAP», regulado por el Decreto del Gobierno Vasco 144/2019, de 17 de septiembre[21], o de otros planes y programas de vivienda autonómicos, forales o municipales similares, se aplicará una bonificación del 70 por 100 sobre los rendimientos íntegros obtenidos por cada inmueble. En estos supuestos, para el cálculo del rendimiento neto, también serán deducibles los gastos financieros. Sin embargo, no se contempla la deducibilidad de las primas de seguros que cubran total o parcialmente el impago de las rentas, pues en estos supuestos, son las instituciones públicas correspondientes las que actúan como garantes del pago.

Para los cuatro supuestos expuestos se añade una nueva regla consistente en que para el cálculo del rendimiento neto de cada inmueble se restará el importe de las subvenciones que el contribuyente hubiera recibido para hacer frente al pago de la adquisición, rehabilitación o mejora de los bienes de

---

[18] Esta doctrina está recogida, entre otras, en las consultas de la DGT V1188-15, de 16 de abril de 2015 y la V4929-16, de 15 de noviembre de 2016. En Gipuzkoa, la Consulta de 4 de enero de 2018, sigue este mismo criterio según el cual el alquiler de vivienda turística se considera actividad económica en el caso de que el propietario no cuente con una persona contratada a jornada completa, si en la vivienda se prestan servicios propios de la industria hotelera, como son los servicios de limpieza del interior del apartamento y de cambio de ropa, prestados con periodicidad semanal.

[19] BAHÍA ALMANSA, B; CRUZ PADIAL, I. "Fiscalidad de los rendimientos por arrendamiento obtenidos por persona física en el sector de la vivienda con fines turísticos". Nueva Fiscalidad. 2019, núm. 2, pág. 135.

[20] Boletín Oficial del País Vasco nº 247, de 30 de diciembre de 2013.

[21] Boletín Oficial del País Vasco nº 185, de 30 de septiembre de 2019.

los que procedan los rendimientos, siempre que dichas subvenciones resulten exentas en aplicación de la normativa reguladora del IRPF.

Además, se mantiene la regla general, vigente desde 2014, con arreglo a la cual la suma de la bonificación y de los gastos deducibles no podrá dar lugar, para cada inmueble, a un rendimiento neto negativo.

Tampoco se modifica la determinación de la base imponible, general o del ahorro, en la que deben tributar estos rendimientos, pues para todos los arrendamientos sujetos al artículo 2 L.A.U., tengan una bonificación del 30 por 100 (o del 35 por 100 en Álava) o del 70 por 100, se mantiene su tributación en la base del ahorro, mientras que el resto de los arrendamientos de vivienda tributarán en la base general.

2.2 La deducción por la rehabilitación de la vivienda arrendada.

También desde el punto de vista de los incentivos al arrendador, en los tres Territorios Históricos, se introduce una nueva deducción por rehabilitación protegida.

Hasta ahora, la rehabilitación de una vivienda solo permitía al propietario la aplicación de una deducción cuando dicho inmueble constituía su vivienda habitual. Sin embargo, dicha deducción nunca se generaba cuando el propietario alquilaba dicho inmueble. Ahora, el nuevo artículo 87 bis NFIRPF establece que en el supuesto del arrendamiento de viviendas, en los términos del artículo 2 L.A.U., el arrendador podrá aplicar una deducción del 18 por 100 de las cantidades satisfechas, destinadas a la rehabilitación de la vivienda objeto de arrendamiento, con un límite de deducción de 3.000 euros anuales.

A estos efectos, se entenderá por rehabilitación aquellas obras realizadas por el propietario en la vivienda alquilada cuando haya sido dictada resolución calificando la actuación protegida en virtud de lo dispuesto en el Decreto del Gobierno Vasco 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado[22], o en su caso, haya sido calificada como actuación protegible, de conformidad con el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre[23], o normas análogas que los sustituyan.

Añade el artículo 87 bis que también se entenderá por rehabilitación las obras e instalaciones de adecuación que se efectúen en la vivienda arrendada en los términos del artículo 2 L.A.U., "así como las de modificación de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como escaleras, ascensores, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, o las necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de seguridad de personas con discapacidad o dependencia, en las condiciones previstas reglamentariamente".

2.3 La deducción por el alquiler de vivienda.

En su versión original, el artículo 86 NFIRPF, que regula la deducción a la que tiene derecho el inquilino por el alquiler de la vivienda, establecía una deducción del 20 por 100 de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un límite de deducción de 1.600 euros anuales. No obstante, en el caso

[22] Boletín Oficial del País Vasco nº 249, de 31 de diciembre de 2002.
[23] Boletín Oficial del Estado nº 309, de 24 de diciembre de 2008.

de contribuyentes que tuvieran una edad inferior a 30 años o fueran titulares de familia numerosa, la deducción se elevaba al 25 por 100, con un límite de deducción de 2.000 euros anuales.

A continuación, se añadía que, para calcular la base de la deducción, a las cantidades satisfechas por el inquilino se le debía restar el importe de las subvenciones recibidas por él, siempre que dichas cantidades resultaran exentas en el IRPF.

Con efectos desde el 1 de enero de 2018[24], en los tres Territorios Históricos esta deducción se modificó, en el sentido de que cuando el contribuyente fuera titular de familia numerosa se mantenía la deducción en el 25 por 100, con el límite de 2.000 euros anuales, pero cuando el contribuyente fuera menor de 30 años la deducción se elevaba hasta el 30 por 100, con un límite de 2.400 euros anuales.

Posteriormente, en Álava, la Norma Foral 31/2021 añadió una regla especial aplicable desde el 1 de enero de 2021 para cuando la vivienda habitual estuviera situada en una de las zonas o núcleos en riesgo de despoblación, recogidos en la disposición adicional 34ª de la NFIRPF. En estos supuestos la deducción por el alquiler se elevaba al 35 por 100, con un límite de deducción de 2.800 euros anuales.

Con la reforma de 2025 se mantiene, con carácter general en los tres Territorios Históricos, la deducción del 20 por 100 de las cantidades satisfechas por el contribuyente por el alquiler de la vivienda habitual, con un límite de deducción de 1.600 euros anuales.

La modificación se produce en relación con los colectivos que se consideran como especialmente vulnerables y, por tanto, necesitados de especial protección. Hasta ahora sólo se incluían en este grupo los menores de 30 años y los titulares de familia numerosa. A partir del 1 de enero de 2025, se eleva la edad merecedora de una especial protección de 30 a 36 años, y además se amplían los colectivos considerados como vulnerables, que serán los siguientes:

a. Los titulares de familia numerosa.

b. Las familias monoparentales, es decir, la formada solamente por un progenitor, adoptante o acogedor, junto con los hijos menores, mayores de edad sujetos a curatela, menores acogidos o sujetos a guarda con fines de adopción.

c. Las familias formadas por contribuyente, hijos menores, mayores sujetos a curatela, menores acogidos o sujetos a guarda con fines de adopción, cuya custodia le haya sido atribuida por razón de violencia doméstica o de género.

d. Los menores de 36 años.

e. Los contribuyentes que tengan reconocida una discapacidad con un grado igual o superior al 65 por 100 o tengan reconocidos alguno de los grados de dependencia, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto 174/2011, de 11 de febrero, por el que se aprueba el baremo de valoración de la situación de dependencia establecido por la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de

[24] En Álava la modificación de esta deducción se realizó por la Norma Foral 2/2018, de 7 de marzo, de modificación de diversas normas y tributos del sistema tributario de Álava (Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava nº 32, de 16 de marzo de 2018); en Bizkaia por la Norma Foral 2/2018, de 21 de marzo, por la que se caracterizan a efectos tributarios determinados fondos de inversión a largo plazo europeos y se introducen modificaciones en las Normas Forales del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, del Impuesto sobre Patrimonio, del Impuesto sobre Sociedades, del Impuesto sobre Transmisiones patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y del Régimen fiscal de Cooperativas, así como en la Norma Foral General Tributaria del Territorio Histórico de Bizkaia (Boletín Oficial de Bizkaia nº61, de 27 de marzo de 2018); y en Gipuzkoa por la Norma Foral 1/2018, de 10 de mayo, por la que se introducen modificaciones en diversas normas tributarias (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 94, de 17 de mayo de 2018).

la Autonomía Personal y Atención a las personas en situación de dependencia, así como quienes convivan con los anteriores de forma continua y permanente durante todo el año natural, salvo en los casos de fallecimiento de dichas personas.

f. Las víctimas de violencia doméstica o de género acreditada en los términos que reglamentariamente se establezcan.

En Álava, se añade a estos colectivos los supuestos en que la vivienda arrendada se ubique en una de las zonas o núcleos en riesgo de despoblación, previstos en la Disposición Adicional 34ª.

Para todos estos colectivos, sin diferenciar entre unos y otros, se eleva el porcentaje de la deducción al 35 por 100 de la cantidad satisfecha por el alquiler, con el límite anual de 2.800 euros anuales.

Otra importante novedad en beneficio del inquilino, recogida en el artículo 92 bis NFIRPF, consiste en que cuando el contribuyente no haya podido disfrutar total o parcialmente de la deducción por el alquiler en el período impositivo en el que se haya generado, por insuficiencia de cuota íntegra, podrá aplicar el importe no disfrutado en las autoliquidaciones de los períodos impositivos que finalicen en los cinco años inmediatos y sucesivos, respetando los porcentajes, límites y demás requisitos establecidos en el período impositivo en que se generaron. En estos supuestos, la aplicación de esta deducción se realizará en el período impositivo inmediato en que exista cuota íntegra suficiente y con anterioridad a la aplicación de las deducciones que se hayan generado en dicho período por descendientes, alquiler de vivienda o adquisición de vivienda.

Además de esta posible prórroga del derecho a disfrutar la deducción por el alquiler, debemos destacar otra medida novedosa que se ha introducido en la NFIRPF[25] a través de una nueva disposición adicional 43ª. Se trata de una medida temporal, aplicable durante los períodos impositivos 2025 a 2029, ambos inclusive, en beneficio de los contribuyentes con un menor nivel de ingresos. Durante este período los contribuyentes, que no teniendo obligación de autoliquidar el IRPF conforme a lo dispuesto en el artículo 101 NFIRPF, presenten voluntariamente una autoliquidación con una cuota íntegra insuficiente para aplicar la totalidad o parte de la deducción por alquiler de vivienda habitual, tendrán derecho al abono de la cantidad no aplicada por parte de la Administración. Se trata de beneficiar a los contribuyentes con rentas más bajas, que por no tener obligación de presentar la autoliquidación del IRPF no reciben ningún beneficio fiscal a través de este impuesto. Como señala VILLOTA MARCOS[26], al articularse la mayoría de los incentivos para el inquilino como una bonificación de la cuota tributaria, la aplicación de dichos beneficios exige que el contribuyente esté sujeto de manera efectiva al pago de impuestos. Pero esta circunstancia no siempre se da, especialmente entre los colectivos más vulnerables y necesitados de protección.

Por otro lado, junto con todas estas modificaciones, que suponen una mejora importante en el contenido de esta deducción, hay que destacar la introducción de un nuevo párrafo en el artículo 86 NFIRPF, el párrafo 8, que supone una restricción importante a la aplicación de esta deducción para los contribuyentes con un nivel de ingresos superiores a la media. Así, se establece con efectos para los arrendamientos cuyos contratos se suscriban o se prorroguen a partir del 1 de enero de 2026, que la aplicación de esta deducción por el alquiler de vivienda requerirá que el contribuyente "tenga una base liquidable general y, en su caso, una base liquidable del ahorro, iguales o inferiores a 68.000 euros".

---

[25] Debemos recordar que, desde el 1 de enero de 2025, no estarán obligados a presentar autoliquidación por el IRPF los contribuyentes cuyos rendimientos brutos del trabajo no superen los 20.000 euros anuales y cuyos rendimientos brutos de capital y ganancias patrimoniales, incluidos en ambos casos los exentos, no superen conjuntamente los 1.600 euros anuales. Se eliminan los supuestos especiales en los que el contribuyente, que teniendo rendimientos brutos del trabajo entre los 14.000 y los 20.000 euros, estaba obligado a presentar la autoliquidación.

[26] VILLOTA MARCOS, J. "Fiscalidad de la vivienda". En CARBÓ VALVERDE, S. (Coordinador). Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España. Madrid: Funcas, 2024, pág. 100.

Esta restricción, que también se ha introducido en la deducción por la compra de vivienda habitual, merece una crítica positiva pues supone el reconocimiento de que la aplicación generalizada de estos incentivos sin tener en cuenta el nivel de renta del contribuyente no tiene sentido, pues para aquellos contribuyentes que dispongan de una elevada capacidad económica, la existencia o no de estos incentivos les resultará indiferente a la hora de optar a una vivienda, que al fin y al cabo es el objetivo de los mismos.

Este mismo argumento podemos defenderlo con relación a los colectivos considerados como especialmente vulnerables. Hasta ahora la normativa presumía que un contribuyente que forma parte de alguno de estos colectivos merecía de por sí una especial protección. Sin embargo, es innegable que, el mero hecho de pertenecer a uno de estos colectivos, no supone en todo caso carecer de capacidad económica suficiente para acceder a una vivienda digna sin necesidad de recibir alguna ayuda por parte de los poderes públicos. Así lo destaca SEDEÑO LÓPEZ[27], en mi opinión de forma acertada, en relación con el requisito de ser menor de una determinada edad, al señalar que "establecer un umbral de edad como requisito para acceder a una determinada medida no es la solución más adecuada. Por el contrario, lo más razonable desde nuestro punto de vista sería establecer umbrales de renta, por encima de los cuales las personas contribuyentes no tuvieran derecho a aplicar el beneficio fiscal".

Por último, con relación al artículo 86 NFIRPF, se mantienen, sin ninguna modificación las siguientes reglas, previstas en sus párrafos 4º a 7º[28]:

a. Las circunstancias que dan derecho a la aplicación de la deducción incrementada deben concurrir a la fecha del devengo del Impuesto.

b. En el supuesto de que se opte por la tributación conjunta, cuando existan varias personas con derecho a aplicar esta deducción, si alguna cumple los requisitos para la aplicación del porcentaje incrementado de deducción y otra no, se aplicará el porcentaje y límite incrementado.

c. En los supuestos en que, por decisión judicial, se hubiera establecido la obligación de pagar el alquiler de vivienda familiar a cargo exclusivo del contribuyente, este tendrá derecho a practicar en su autoliquidación la deducción, pero si tal obligación corresponde a ambos contribuyentes, la deducción se prorrateará entre ellos en la proporción que corresponda, con el porcentaje y el límite que corresponda a cada uno de ellos.

d. A los efectos de esta deducción, se asimilarán a las cantidades satisfechas por el alquiler de vivienda habitual, los cánones o rentas sociales abonados por las viviendas en régimen de cesión de uso, que tengan la consideración de vivienda habitual, por los socios de cooperativas de vivienda u otras formas asociativas, o de asociaciones sin ánimo de lucro, siempre y cuando no se presten servicios complementarios propios de la industria hotelera, tales como los de restaurante, limpieza,

---

[27] SEDEÑO LÓPEZ, J. "¿Es posible orientar los incentivos fiscales a la rehabilitación de inmuebles hacia la promoción del acceso a la vivienda de las personas jóvenes?". En CUBERO TRUYO, A.; TORIBIO BERNÁRDEZ, L. (Directores). La atención a la juventud en el sistema tributario: Medidas fiscales de apoyo directo o indirecto al colectivo joven. 2024, ISBN 9788411977838, páginas 627.

[28] Las tres primeras reglas aparecen en el artículo 86 desde su primera redacción. La regla 4ª se añade en Gipuzkoa, al final del artículo 86, con efectos desde el 1 de enero de 2021, con la Norma Foral 3/2021, de 15 de abril por la que se aprueban determinadas modificaciones tributarias para el año 2021 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº72, de 21 de abril de 2021); en Bizkaia, con efectos desde el 1 de enero de 2022, con la Norma Foral 6/2021, de 13 de diciembre, por la que se aprueban medidas para el impulso de la reactivación económica, para la incentivación de la aplicación voluntaria del sistema BATUZ y otras modificaciones tributarias (Boletín Oficial de Bizkaia núm. 238, de 14 de diciembre de 2021); y en Álava, con efectos desde el 1 de enero de 2022, con la Norma Foral 34/2021, de 23 de diciembre, por la que se adoptan medidas para el impulso de la reactivación económica, para la aplicación del TicketBAI y otras medidas tributarias (Boletín Oficial del Territorio Histórico de Álava nº 146, de 29 de diciembre de 2021).

lavado de ropa u otros análogos, o servicios de asistencia social o sanitarios. No obstante, esta asimilación a la renta de alquiler no se producirá cuando los cánones o rentas sociales incorporen un derecho de opción de compra o cláusula de transferencia de la propiedad, o cuando no se cumplan todas las condiciones previstas en la disposición adicional 3ª de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. En caso de promociones de viviendas de protección pública realizadas mediante la constitución de un derecho de superficie sobre terrenos propiedad de una Administración pública, el carácter indefinido del derecho de uso se entenderá cumplido cuando la duración del derecho de uso de las personas asociadas sea acorde a la duración del derecho de superficie citado.

3. Los incentivos fiscales a la compra de la vivienda habitual.

En relación con la compra de la vivienda habitual, la reforma de 2025 también ha introducido importantes mejoras en el artículo 87 NFIRPF, sobre todo para favorecer el acceso a la vivienda de los colectivos considerados como vulnerables, a los que ya nos hemos referido al analizar la deducción por el alquiler de la vivienda habitual, poniendo un especial acento en los jóvenes, cuya edad límite se amplía desde los 30 a los 36 años.

Con carácter general el artículo 87 NFIRPF establece, desde su redacción original, que los contribuyentes podrán aplicar una deducción del 18 por 100 de las cantidades invertidas, durante el período impositivo, tanto en la adquisición de la vivienda habitual, como en el pago de los intereses por los capitales ajenos utilizados para la realización de dicha adquisición, incluidos los gastos originados por dicha adquisición como por la financiación ajena que hayan corrido a su cargo. La deducción máxima anual, por la suma de todos estos conceptos será de 1.530 euros.

A estos efectos, sólo se considerará adquisición de vivienda la de su plena propiedad, sin que tal consideración quede desvirtuada porque esta propiedad se comparta con otros cotitulares. Frente a esto, no darán derecho a disfrutar la deducción otras formas de adquisición del derecho al disfrute de la vivienda, como el usufructo sobre la misma.

En Álava, desde el 1 de enero de 2018[29], se introdujo una mejora para los contribuyentes que fijaran su residencia habitual en un término municipal de esta provincia que contara con menos de 4.000 habitantes, siempre que en dicho municipio el contribuyente ubicara su principal centro de intereses, entendiéndose por tal el lugar donde se encuentre el centro de sus relaciones personales, sociales, sanitarias y educativas. En estos supuestos el contribuyente podía aplicar una deducción del 20 por 100, con un límite anual de 1.836 euros.

Además del límite anual previsto, se establece que la suma de los importes deducidos por cada contribuyente por los conceptos anteriores, a lo largo de los sucesivos períodos impositivos, no podrá superar la cifra de 36.000 euros minorada, en su caso, en el 18 por 100 del importe de la ganancia patrimonial exenta por concurrir alguno de los tres supuestos siguientes: la reinversión en los supuestos de transmisión de la vivienda habitual, la transmisión onerosa de la vivienda habitual por personas en situación de dependencia severa o gran dependencia, o la transmisión onerosa de su vivienda habitual por personas mayores de 65 años.

Junto con la deducción general del 18 por 100, con el límite anual de 1.530 euros, ya en la redacción original del artículo 87 se establecía que cuando el contribuyente tuviera una edad inferior a 30 años

[29] La introducción de esta modificación en Álava se realizó con la Norma Foral 2/2018, de 7 de marzo, de modificación de diversas normas y tributos del sistema tributario de Álava.

o fuera titular de familia numerosa, el porcentaje de la deducción se elevaba al 23 por 100, y el límite anual se ampliaba a 1.955 euros.

La novedad más importante de la reforma del año 2025, con relación a esta deducción, ha sido la ampliación de la edad límite hasta la cual se puede disfrutar de la deducción incrementada, desde los 30 a los 36 años, así como de los colectivos que pueden considerarse como vulnerables y que, por tanto, también disfrutarán de ese incremento de la deducción. El artículo 87 se remite a los mencionados en el artículo 86, que hemos expuesto anteriormente, por lo que no volveremos a enumerarlos en esta parte.

En Álava, con efectos desde el 1 de enero de 2025, también se ha actualizado la regla especial prevista para los contribuyentes que fijen su residencia habitual en un término municipal de esta provincia que cuente con menos de 4.000 habitantes, siempre que el contribuyente sea menor de 36 años o forme parte de uno de los colectivos considerados vulnerables. En estos supuestos el porcentaje de deducción se eleva del 20 al 25 por 100, aumentando también el límite anual desde 1.836 euros a 2.346 euros.

Este mismo porcentaje se aplicará en Álava cuando el contribuyente efectúe obras o instalaciones de adecuación en la vivienda habitual, o modificaciones de los elementos comunes del edificio que sirvan de paso entre la finca urbana y la vía pública, o la instalación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar barreras de comunicación sensorial o de promoción de seguridad de las personas con discapacidad o dependencia, siempre que el contribuyente fije su residencia habitual en un municipio con menos de 4.000 habitantes o tenga una edad inferior a 36 años, o bien le sea de aplicación más de uno de supuestos a que se refiere la letra a) del apartado 2 del artículo 86.

3.1 Las reglas especiales para los menores de 36 años.

De entre todos los colectivos que reciben un tratamiento especial en esta deducción, se ha considerado especialmente importante el de los jóvenes, cuya edad se amplia hasta los 36 años, por considerarse que las dificultades que este colectivo presenta en el acceso a la vivienda son especialmente preocupantes, dando lugar a un retraso importante a su deseable emancipación. Este es el motivo de que, para este colectivo, la reforma de 2025 introduzca, junto con el incremento de la deducción ya expuesto, las siguientes reglas especiales:

1. El límite de deducción anual máxima de 1.955 euros no se aplicará en el período impositivo en que se formaliza la adquisición de la vivienda habitual. Por lo tanto, en este primer período impositivo el límite de la deducción anual lo marcará la propia cuota íntegra del contribuyente.

2. En relación con las aportaciones a una cuenta vivienda se establece que podrán aplicar la deducción incrementada del 23 por 100, con el límite anual de 1.955 euros. Debemos recordar que, hasta el 31 de diciembre de 2024, cuando un contribuyente menor de 30 años o titular de familia numerosa realizaba una aportación a una cuenta vivienda aplicaba la deducción general del 18 por 100 con el límite de 1.530 euros anuales, y no la deducción incrementada. Con la reforma actual, a partir del 1 de enero de 2025, los menores de 36 años, aunque no el resto de los colectivos vulnerables, también podrán aplicar la deducción incrementada por las aportaciones a una cuenta vivienda.

3. También se amplía, para los menores de 36 años, el plazo previsto para que las cantidades depositadas en la cuenta vivienda se destinen a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. Hasta el 31 de diciembre de 2024 se establecía, en todo caso, que las cantidades depositadas en cada período impositivo, que hayan sido objeto de deducción,

debían destinarse a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual antes de finalizar el período impositivo en el que se cumplieran 6 años. Desde el 1 de enero de 2025 la novedad es que dicho plazo será de 10 años cuando a la fecha de devengo del impuesto del año de apertura de la cuenta el contribuyente tenga una edad inferior a 36 años. Además, para las cuentas vivienda que se hubieran abierto antes del 1 de enero de 2025 también se aplicará la ampliación a 10 años, si a la fecha de devengo del impuesto del año en el que se abrió la cuenta el contribuyente era menor de 36 años y a 31 de diciembre de 2024 no hubiera finalizado el plazo de 6 años.

4. Al igual que hemos expuesto anteriormente, con relación a la deducción por el alquiler, cuando el contribuyente sea menor de 36 años, si no ha podido disfrutar la deducción por la adquisición de vivienda, total o parcialmente, en el ejercicio en el que se haya generado por insuficiencia de cuota íntegra, podrá aplicar el importe no disfrutado en los períodos impositivos que finalicen en los cinco años inmediatos y sucesivos. Sin embargo, a diferencia de la deducción por el alquiler, en el caso de la deducción por la adquisición de vivienda, la aplicación de la misma en los cinco ejercicios siguientes exige que el contribuyente sea menor de 36 años no sólo en el ejercicio en el que se generó la deducción sino también en la fecha del devengo del impuesto del ejercicio en el que se va a aplicar. Por otro lado, al igual que en la deducción por el alquiler, la aplicación de la deducción por la adquisición de vivienda habitual se realizará en el período impositivo inmediato en que exista cuota íntegra suficiente y con anterioridad a la aplicación de las deducciones que se hayan generado en dicho período por descendientes, alquiler de vivienda o adquisición de vivienda.

Por último, como hemos indicado anteriormente, se ha introducido un último párrafo en el artículo 87 NFIRPF, que debe entenderse como una restricción muy importante en la aplicación de esta deducción, pues se establece, con efectos para las adquisiciones de vivienda habitual y supuestos asimilados que se realicen a partir del 1 de enero de 2026, que la aplicación de esta deducción requerirá que el contribuyente tenga una base liquidable general y, en su caso, una base liquidable del ahorro, iguales o inferiores a 68.000 euros.

Para terminar el análisis de esta deducción debemos destacar que en la nueva redacción de este artículo 87 NFIRPF se mantiene el concepto de vivienda habitual vigente desde el año 2014, así como otras reglas que ya aparecían en dicho artículo con anterioridad, como las referidas a la tributación conjunta, cuando entre ambos contribuyentes uno cumpla y otro no, los requisitos para aplicar la deducción incrementada; al concepto de rehabilitación; y a la atribución del derecho a practicar la deducción cuando, por decisión judicial, se hubiera establecido la obligación de satisfacer las cantidades que dan derecho a esta deducción, a cargo exclusivo del contribuyente, o a cargo de varios contribuyentes.

4. La exención por la reinversión en los supuestos de transmisión de la vivienda habitual.

Las modificaciones analizadas hasta ahora han supuesto, en general, una mejora respecto a la **n**ormativa anterior, sobre todo en relación con los menores de 36 años y otras personas incluidas en los colectivos considerados como vulnerables.

Frente a esto, el artículo 49 NFIRPF, que regula la exención de la ganancia derivada de la venta de la vivienda habitual cuando se reinvierte el precio obtenido, ha sido modificado, de forma que a partir del 1 de enero de 2026 la aplicación de dicha exención va a verse muy limitada.

Desde su redacción original, el artículo 49 NFIRPF establece que pueden excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual, siempre que el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de otra vivienda habitual, en un período no superior a dos años desde la fecha de la transmisión. Además, también se podrá considerar exenta la ganancia cuando las cantidades obtenidas en la enajenación se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de la vivienda habitual.

Cuando para la compra de la vivienda que ahora se transmite el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a los efectos de determinar el importe que debe ser reinvertido, el resultado de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

Por otro lado, a estos efectos, el contribuyente debe ostentar la plena propiedad sobre ambas viviendas, sin que tal consideración quede desvirtuada porque esta propiedad se comparta con otros cotitulares.

En el supuesto de que no se reinvirtiera la totalidad de lo percibido en la transmisión, la exención se aplicará de forma proporcional sobre la ganancia patrimonial obtenida.

Lo dispuesto en los apartados anteriores también será de aplicación para las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda familiar que hubiera tenido para el contribuyente la consideración de vivienda habitual en un momento anterior, cuando dicho contribuyente hubiera dejado de residir en la misma por decisión judicial en un procedimiento de separación matrimonial o extinción de la pareja de hecho, siempre que la transmisión se efectúe mientras la vivienda tenga la consideración de vivienda familiar y, como máximo, en el plazo de dos años desde que dejara de tener tal consideración. A estos efectos, tendrá consideración de vivienda familiar aquella en la que residan el cónyuge o pareja de hecho y, en su caso, sus descendientes, como consecuencia de la decisión judicial adoptada en un procedimiento de separación matrimonial o extinción de la pareja de hecho.

Con la nueva redacción del artículo 49 NFIRPF la situación cambia de forma importante, pues para las viviendas que se adquieran a partir del 1 de enero de 2026 al requisito de la reinversión se le añade un segundo requisito, consistente en que concurra alguna circunstancia que justifique el cambio de dicha vivienda.

El mismo artículo 49 NFIRPF recoge una lista de circunstancias que justifican el cambio de vivienda:

a. La inadecuación de la vivienda transmitida a las necesidades familiares, de la persona contribuyente o de las personas convivientes.

b. El traslado laboral o la obtención de primer o nuevo empleo.

c. La celebración de matrimonio o la constitución de la pareja de hecho.

d. La separación matrimonial o la extinción de la pareja de hecho.

e. Circunstancias de carácter económico que impidan satisfacer el pago de la vivienda u otras circunstancias análogas.

Debemos considerar esta lista como abierta pues el mismo artículo añade que reglamentariamente podrán establecerse otras circunstancias distintas a las enumeradas en el párrafo anterior.

Este cambio se ha justificado ante la necesidad de acabar con la especulación en el mercado de la vivienda. Sin embargo, en mi opinión, merece una crítica muy desfavorable, pues difícilmente puede hablarse de especulación cuando un contribuyente decide vender su vivienda habitual para comprar otra vivienda, que también va a ser su vivienda habitual.

En este mismo sentido PATÓN GARCIA[30] señala que la exención de la ganancia obtenida por la venta de la vivienda habitual, por la reinversión del precio obtenido, está totalmente justificada y "no genera distorsiones en el mercado de la vivienda o inequidades relevantes".

Por otro lado, la necesidad de que concurra una causa que justifique el cambio de vivienda hace que el sistema pueda resultar arbitrario. Pensemos, por ejemplo, en un contribuyente que decide cambiar de vivienda porque en la zona en la que vive hasta ese momento han proliferado los bares y le resulta imposible descansar debido al ruido existente. No estando esta causa incluida en la lista anterior quedará al criterio de la Administración la decisión de aceptar o no dicho motivo como causa justificada.

Por otro lado, parece evidente que no podrá alegarse causa justificada en el supuesto de un contribuyente que adquirió una vivienda habitual y que posteriormente, por haber mejorado sus condiciones económicas, decide cambiar esa vivienda por otra vivienda, por ejemplo, de mayores dimensiones, si no concurre alguna de las circunstancias previstas en el artículo 49 NFIRF. Podríamos pensar que con la exigencia de una causa justificada se quisiera desincentivar el éxito y el esfuerzo en lugar de la especulación.

5. Conclusiones.

De manera general, podemos afirmar que la reforma aprobada en mayo de 2025 merece una crítica favorable, al menos en lo que se refiere a los incentivos para el acceso a una vivienda digna.

Sin olvidar que los incentivos fiscales, por sí solos, no van a solucionar el grave problema habitacional existente en la actualidad si no van acompañados de otras medidas, es innegable que todas las modificaciones aprobadas en beneficio de los arrendadores, destinadas a reducir la tributación de los rendimientos derivados de los alquileres de vivienda sujetos al artículo 2 L.A.U., pueden facilitar el aumento del número de viviendas incluidas en el mercado de alquiler residencial.

También merece una valoración positiva la ampliación de los colectivos considerados como merecedores de especial protección, junto con la introducción de una importante limitación al acceso a los incentivos fiscales para los contribuyentes con mayores ingresos, estén o no incluidos en alguno de los colectivos especiales.

Por último, con relación a la exención por reinversión en los supuestos de transmisión de la vivienda habitual no consideramos justificada la introducción del nuevo requisito, consistente en la existencia de una causa justificada, por dar lugar a una gran inseguridad jurídica, y porque estas operaciones de venta de vivienda habitual para la compra de una nueva no tienen una finalidad especulativa que se deba evitar.

[30] PATÓN GARCÍA, G. "Nuevo régimen tributario de la vivienda habitual". Revista CESCO de Derecho de Consumo. 2014, núm. 12, pág. 24.

6. Bibliografía.

ALMAGRO MARTÍN, C. "Los incentivos fiscales sobre la vivienda en los impuestos sobre la renta y el patrimonio". Quincena Fiscal. 2008, núm. 10, págs. 17-69.

BAHÍA ALMANSA, B; CRUZ PADIAL, I. "Fiscalidad de los rendimientos por arrendamiento obtenidos por persona física en el sector de la vivienda con fines turísticos". Nueva Fiscalidad. 2019, núm. 2, pág. 115-150.

CALVO ORTEGA, R. "Vivienda habitual: aspectos tributarios. Consideraciones críticas". Nueva Fiscalidad. 2007, núm. 1, págs. 9-46.

CARBAJO NOGAL, C. "Cincuenta años de política fiscal en materia de vivienda". PECVNIA. 2012, núm. 14, págs. 169-205.

GARCIA CALVENTE, Y. "La protección del derecho a una vivienda digna a través del sistema tributario". Aranzadi Jurisprudencia Tributaria. 2004, núm. 13, pág. 13-19.

ORTIZ ESPEJO, D. "Algunas medidas fiscales de apoyo a los jóvenes en relación al acceso a la vivienda: La cuenta vivienda y bonificaciones en el IBI". En CUBERO TRUYO, A y TORIBIO BERNÁRDEZ, L. (Directores). La atención a la juventud en el sistema tributario: Medidas fiscales de apoyo directo o indirecto al colectivo joven. 2024, ISBN 9788411977838, páginas 587-604.

PATÓN GARCÍA, G. "Nuevo régimen tributario de la vivienda habitual". Revista CESCO de Derecho de Consumo. 2014, núm. 12, páginas 14-31.

SÁNCHEZ JUANINO, P. "Las políticas de vivienda ante la escasez de oferta". En CARBÓ VALVERDE, S. (Coordinador). Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España. Madrid: Funcas, 2024, páginas 111-122.

SEDEÑO LÓPEZ, J. "¿Es posible orientar los incentivos fiscales a la rehabilitación de inmuebles hacia la promoción del acceso a la vivienda de las personas jóvenes?". En CUBERO TRUYO, A.; TORIBIO BERNÁRDEZ, L. (Directores). La atención a la juventud en el sistema tributario: Medidas fiscales de apoyo directo o indirecto al colectivo joven. 2024, ISBN 9788411977838, páginas 605-632.

VILLOTA MARCOS, J. "Fiscalidad de la vivienda". En CARBÓ VALVERDE, S. (Coordinador). Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España. Madrid: Fundación de las Cajas de Ahorro (FUNCAS), 2024, pág. 99-109.