

## Deducción vivienda habitual 1 titular pero 3 prestatarios

Escrito por carlosfh2000 - 02/03/2011 12:38

---

Saludos, mi caso es el siguiente.

Compré una vivienda a finales de 2005, la cual es mi vivienda habitual.

Para tener una mayor garantía, el banco me "obligó" a que mis padres fueran prestatarios del préstamo hipotecario.

En la misma escritura de la hipoteca aparezco yo como Prestatario hipotecante, mi padre y mi madre como prestatarios NO hipotecantes.

He estado 3 años desgrabándome la vivienda habitual al 100%, y sin embargo en la declaración de la Renta de 2009, Hacienda me rechazó ( aun estoy de trámites y recursos), ya que dice que solo puedo deducirme el 33%.

He presentado facturas de luz, agua, recibos de la domiciliación de las letras de la hipoteca s a mi cuenta bancaria, gastos notariales de la compra de la vivienda, todo lo que se me ha ocurrido..... y me contestan ahora que deniegan mi solicitud, y que lo que me corresponde es 1/3 solamente.

Lo considero una injusticia a todas luces ya que yo soy el único propietario de la vivienda y el único que paga el crédito. La única ayuda de mis padres fue avalar como prestatario ( que segun me explicaron en el banco en su momento era para dar una mayor garantía) y ahora veo que esa mayor garantía me hace perder aproximadamente 1000€ al año, durante los 30 años que dura el crédito.

En el escrito de hacienda me dicen esto "Si cualquiera de ellos satisface un porcentaje mayor del que idealmente le corresponde, el exceso sólo dará derecho a la deducción si:/ a) se produce la novación del préstamo con consentimiento del acreedor (art. 1205 Código Civil)o bien si:/ b) El contribuyente acredita que los demás prestatarios le entregaron en préstamo la parte correspondiente del capital inicial que les fue concedido por la entidad, pactando el mismo interés acordado con la misma y el cubrir la parte proporcional de todos los gastos inherentes al préstamo."

Mi pregunta es... ¿Qué puedo hacer para solucionar este problema?

En caso de que no pueda hacer nada... sería posible negociar con el banco una novación y que ,

aunque no sirviera este año, si sirviera para los 25 años restantes de crédito?

Un saludo y muchas gracias por todo.

=====

### **Re: Dedución vivienda habitual 1 titular pero 3 prestatarios**

Escrito por asepro - 02/03/2011 15:28

---

Tus padres no debería haber aparecido como titulares también de la hipotecas sino simples avalistas, en tal caso te podrías deducir el 100% de la hipoteca.

La única solución es hablar con el banco para renegociar cambiar a tus padres y ponerlo como simples avalistas.

Otra solución sería subrogarte la hipoteca en otra entidad diferente, y por supuesto quitar a tus padres de la misma.

Salu2.

=====

### **Re: Dedución vivienda habitual 1 titular pero 3 prestatarios**

Escrito por carlosfh2000 - 02/03/2011 17:07

---

Muchas gracias por la respuesta. Creo que la solución va por ahí, por negociar con el banco una novación. Pero por otro lado, visto que ahora ya no se puede desgrabar la vivienda habitual, tendré que asegurarme que si hago la novación, no va a haber problema en las siguientes declaraciones de IRPF.

Gracias por tu ayuda, un saludo.

=====

### **Re: Dedución vivienda habitual 1 titular pero 3 prestatarios**

Escrito por tucapital.es - 03/03/2011 08:14

---

La nueva ley aplica limitaciones a la deducción de vivienda habitual para los que se adquieran a partir del 1 de enero de 2011, no sobre la fecha de constitución de la hipoteca.

Así que por ese punto no te preocupes.

Salu2.

=====

## **Re: Dedución vivienda habitual 1 titular pero 3 prestatarios**

Escrito por carlosfh2000 - 03/03/2011 10:16

---

Muchísimas gracias, he hablado con el banco y ellos me comentan que para la novación, a parte de otras garantías (demostrar que cobro bastante más de lo que me pasan al mes de hipoteca), tendría que pagar unos 3500€

Mi pregunta ahora viene... por si al final no consigo una "rebaja" en los gastos de novación.... que piensas de esta segunda opción abierta por la consulta vinculante?

"El contribuyente acredita que los demás prestatarios le entregaron en préstamo la parte correspondiente del capital inicial que les fue concedido por la entidad, pactando el mismo interés acordado con la misma y el cubrir la parte proporcional de todos los gastos inherentes al préstamo"

¿Como podría acreditar eso, y que gastos podría llevar, incluidos los gastos que le pudieran sobrevenir a mis padres en sus próximas declaraciones?

Un saludo y muchísimas gracias

---

## **Re: Dedución vivienda habitual 1 titular pero 3 prestatarios**

Escrito por asepro - 03/03/2011 12:05

---

¿Qué es lo que quieres hacer?

Salu2

---

## **Re: Dedución vivienda habitual 1 titular pero 3 prestatarios**

Escrito por carlosfh2000 - 03/03/2011 12:11

---

Lo que querría es , aunque en la declaración del año pasado me sea imposible recuperar los 1000 euros perdidos, hacer algo para no tener problemas en las declaraciones siguientes.

Sea una novación, o si fuera mas barato, la segunda opción esa que habla de "acreditar que los demás prestatarios le entregaron en préstamo la parte correspondiente.."

---

## **Re: Dedución vivienda habitual 1 titular pero 3 prestatarios**

Escrito por asepro - 03/03/2011 16:30

---

Siquieres hacer eso creo que es mejor que acudas a la Agencia Tributaria y solicitarle a ellos directamente lo que has de hacer.

Por otro lado también existe la posibilidad de realizar una subrogación y existen bancos que se hacen ellos cargo de los gastos.

Creo que Ibanesto tenía una de estas ofertas, pero lo que no sé si seguirá en vigor:

-  
<http://www.tucapital.es/noticias/hipotecas/subrogacion-cambia-tu-hipoteca-a-ibanesto-y-los-se-hacen-cargo-de-los-gastos-2/>

Salu2

=====