

**ASUNTO: TRATAMIENTO FISCAL DE LA DEVOLUCIÓN DE  
INTERESES SATISFECHOS POR LAS CLÁUSULAS  
SUELO**

Estimado Colegiado:

Dado el interés que ha despertado el tratamiento fiscal que se ha de dar a la devolución de los intereses satisfechos por las cláusulas suelo pasamos a recoger, en la presente circular, las pautas que ha marcado la Agencia Tributaria en este punto y que podrás, si lo deseas, ver recogidas en la página de la Agencia Tributaria a la que te puedes dirigir pinchando en este link

[“Nota de la Agencia Tributaria referida a las novedades introducidas en el IRPF de 2016 por medio del Real Decreto-Ley 1/2017 de 20 de enero”](#)

Con efectos desde el 21-1-2017 y ejercicios anteriores no prescritos, la [LIRPF disp.adic.45<sup>a</sup>](#) según redacción RDL 1/2017 regula los efectos fiscales derivados de la devolución, por parte de las entidades financieras, de los intereses previamente satisfechos por los contribuyentes como consecuencia de las cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos concertados con aquellas, tanto si la devolución de tales cantidades deriva de un acuerdo celebrado entre las partes como si es consecuencia de una sentencia judicial o de un laudo arbitral.

LO que debemos destacar es lo siguiente:

1.No se integran en la base imponible del IRPF, es decir, junto al resto de rendimientos a declarar ([LIRPF disp.adic.45<sup>a</sup>.1](#)):

- las cantidades devueltas derivadas de acuerdos celebrados con entidades financieras, bien en efectivo bien mediante la adopción de medidas equivalentes de compensación, previamente satisfechas a aquellas en concepto de intereses por la aplicación de cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos.

- los intereses indemnizatorios relacionados con los mismos.

2. No obstante, se **establecen unos supuestos de regularización, en los casos en que dichos intereses hayan formado parte de la deducción por inversión en vivienda habitual o**

**deducciones establecidas por las CCAA, o hayan sido objeto de deducción como gastos del capital inmobiliario o de actividad económica (LIRPF disp.adic.45ª.2):**

a) Cuando el contribuyente haya aplicado en su momento **la deducción por inversión en vivienda habitual** o de deducciones autonómicas por las cantidades percibidas, **pierde el derecho a su deducción**. En este caso, debe incluir los importes deducidos en la declaración del IRPF del ejercicio en que se haya producido la sentencia, el laudo arbitral o el acuerdo con la entidad, en los términos previstos en el [RIRPF art.59](#), pero sin inclusión de intereses de demora.

El tratamiento es el mismo que normalmente se utiliza en los supuestos de pérdida del derecho a deducción por vivienda habitual pero sin incluir intereses de demora; así, si la sentencia, el laudo o el acuerdo se hubiese producido en 2016, las cantidades deducidas deberán incluirse en la declaración de Renta 2016 (a presentar en abril, mayo o junio de 2017) en las casillas 524 y 526, no siendo necesario completar las casillas 525 y 527, correspondientes a los intereses de demora.

No obstante, esta regularización no se aplica respecto de las cantidades que se destinen directamente por la entidad financiera, tras el acuerdo con el contribuyente afectado, a minorar el principal del préstamo. Es decir, si la entidad financiera, en lugar de devolver al contribuyente las cantidades pagadas lo que hace es reducir el principal del préstamo, no habrá que regularizar las deducciones practicadas anteriormente correspondientes a esos importes. Por su parte, la reducción del principal del préstamo tampoco genera derecho a aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual.

b) Si el contribuyente incluyó en declaraciones de años anteriores los importes ahora percibidos como gasto deducible (capital inmobiliario o actividad económica), estos pierden tal consideración, debiendo presentarse declaraciones complementarias de los correspondientes ejercicios, quitando dichos gastos, sin sanción ni intereses de demora ni recargo alguno.

El plazo de presentación de las declaraciones complementarias es el comprendido entre la fecha de la sentencia, laudo o acuerdo y la finalización del siguiente plazo de presentación de autoliquidación por este impuesto.

3. En relación a los ejercicios a los que afectan estas regularizaciones, tanto de las deducciones de vivienda o autonómicas como de los gastos deducibles, solo afectan a los ejercicios respecto de los cuales no ha prescrito el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria, **pudiendo distinguir los siguientes supuestos:**

a) **El contribuyente ha aplicado la deducción por inversión en vivienda habitual** o deducciones establecidas por las CCAA por las cantidades percibidas y:

- La sentencia, laudo o acuerdo se produce en el año 2016. En este caso la regularización de las cantidades deducidas se realizará en la declaración del año 2016 (a presentar en abril, mayo o junio de 2017) y afectará, con carácter general, a las deducciones de los años 2012, 2013, 2014 y 2015.

En el caso que entre las cantidades devueltas haya intereses del año 2016, estos no se tienen en cuenta para aplicar la deducción en vivienda dicho año.

- La sentencia, laudo o acuerdo con la entidad financiera se produce en el año 2017. En este caso la regularización de las cantidades deducidas se realizará en la declaración del año 2017 (a presentar en abril, mayo o junio de 2018) y afectará, con carácter general, a las deducciones de los años 2013, 2014, 2015 y 2016.

No obstante, si la sentencia o acuerdo es anterior a la finalización del plazo de presentación de la declaración del IRPF del año 2016 (30 de junio de 2017), los intereses del año 2016 no se tendrán en cuenta para aplicar la deducción en vivienda y, por tanto, la regularización no afectará a dicho ejercicio.

**b) El contribuyente incluyó las cantidades ahora percibidas como gasto deducible en ejercicios anteriores:**

El acuerdo con la entidad financiera, la sentencia o el laudo, **se ha producido desde el 6-4-2016 hasta el 4-4-2017.** En este caso, debe presentar declaraciones complementarias con carácter general de los años 2012, 2013, 2014 y 2015, en el plazo de presentación de la declaración del IRPF del año 2016 (abril, mayo y junio de 2017).

Si entre las cantidades devueltas se encuentran intereses abonados en el ejercicio 2016, el contribuyente ya no incluirá como gastos deducibles dichos importes en su declaración.

- El acuerdo con la entidad financiera, la sentencia o el laudo **se ha producido después del 4-4-2017.** En este caso debe presentar declaraciones complementarias, con carácter general, de los años 2013, 2014, 2015 y 2016 en el plazo de presentación del IRPF del año 2017 (abril, mayo y junio de 2018).

No obstante, si el acuerdo o la sentencia es anterior a la finalización del plazo de presentación de la declaración del IRPF de 2016 (30 de junio de 2017), los intereses del año 2016 no se tendrán en cuenta como gasto deducible y, por tanto, no tendrá que presentar declaración complementaria de dicho ejercicio.

Por último, si el contribuyente ya hubiese regularizado dichas cantidades por tener una sentencia anterior podrá instar la rectificación de sus autoliquidaciones solicitando la devolución de los intereses de demora satisfechos y, en su caso, la modificación de los intereses indemnizatorios declarados como ganancia.

Por tanto, a la vista de la nota de la Agencia Tributaria debemos distinguir si el importe de la cantidad objeto de deducción lo ha sido por adquisición de vivienda habitual o, en su caso, como gasto bien sea en el ejercicio de la actividad económica o como rendimientos de capital inmobiliario ya que el tratamiento que tiene la regularización es diferente en uno u otro caso.

Para cualquier duda no dejes de contactar con la Asesoría, recibe un cordial saludo.



ESTEBAN RAMOS PÉREZ  
ASESOR FISCAL