

Referencia: **CTE 02-24/R**

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

La consultante “ha adquirido” una vivienda con motivo del nacimiento de su segunda hija por tener necesidades de espacio. La vivienda adquirida lo es en régimen de cooperativa y dados los plazos en los que se tardará en construir la vivienda, la adquisición sucederá antes de que su hija cumpla tres años al tomar como fecha de adquisición la firma del contrato de adjudicación de la vivienda. Por tanto, a su juicio, cumpliría con el requisito exigido en el apartado 2.a) del artículo 13 del Texto Refundido, que regula la deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos.

Sin embargo, podría ocurrir que el final de obra se retrasara por causas totalmente ajenas a su voluntad y la vivienda no llegara a habitarse en los 12 meses siguientes a la firma de la adjudicación, sino que podrían transcurrir algunos meses, 14 a 15 meses.

## CUESTIONES PLANTEADAS

A efectos de la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos, prevista en el artículo 13 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, de la Comunidad de Madrid, del Consejo de Gobierno:

- 1.- Si es correcto considerar la firma del contrato de adjudicación como fecha de adquisición de la vivienda.
- 2.- En caso de no poderse habitar efectivamente la vivienda en los 12 meses posteriores a su adquisición por causas de la construcción, si podría extenderse ligeramente este plazo.
- 3.- Por último, dado que la adquisición la realizan dos contribuyentes, si puede ser aplicada la deducción por cada uno de ellos en proporción al precio de adquisición satisfecho según el porcentaje de propiedad, siempre que no se supere el límite total del 10% del precio de adquisición.

## NORMATIVA APLICABLE

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.

Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.

## CONTESTACIÓN

**PRIMERO.-** El artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece la competencia para contestar a consultas tributarias escritas corresponde *“a los órganos de la Administración Tributaria que tengan atribuida la iniciativa para la elaboración de disposiciones en el orden tributario, su propuesta o interpretación”*.

El artículo 46 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, define el alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cuyo apartado 1 señala que:

*“En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre: (...)*

*c) Deducciones en la cuota íntegra autonómica por:*

*Circunstancias personales y familiares, por inversiones no empresariales y por aplicación de renta, siempre que no supongan, directa o indirectamente, una minoración del gravamen efectivo de alguna o algunas categorías de renta.*

*Subvenciones y ayudas públicas no exentas que se perciban de la Comunidad Autónoma, con excepción de las que afecten al desarrollo de actividades económicas o a las rentas que se integren en la base del ahorro.*

*En relación a las deducciones señaladas en esta letra c), las competencias normativas de las Comunidades Autónomas abarcarán también la determinación de:*

*La justificación exigible para poder practicarlas.*

*Los límites de deducción.*

*Su sometimiento o no al requisito de comprobación de la situación patrimonial.*

*Las reglas especiales que, en su caso, deban tenerse en cuenta en los supuestos de tributación conjunta, período impositivo inferior al año natural y determinación de la situación familiar. Si la Comunidad Autónoma no regulara alguna de estas materias se aplicarán las normas previstas a estos efectos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (...).”*

En base a lo anterior, puesto que la cuestión formulada recae sobre la aplicación de una deducción autonómica de la Comunidad de Madrid, esta Dirección General de Tributos emite la presente contestación con carácter vinculante.

**SEGUNDO.-** El artículo único.Siete, de la Ley 3/2023, de 16 de marzo, de la Comunidad de Madrid, ha introducido con efectos desde el 1 de enero de 2023 la deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos. Su regulación se encuentra en el artículo 13 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, de la Comunidad de Madrid, del Consejo de Gobierno. Tras la deflactación de los importes y los límites de renta llevados a cabo por la Ley 13/2023, de 15 de diciembre, de la Comunidad de Madrid, la regulación es la siguiente:

*Artículo 13. Deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos.*

*1. Los contribuyentes que adquieran, como consecuencia del nacimiento o adopción de hijos, una vivienda que constituye la vivienda habitual de su unidad familiar podrán deducirse el 10 por ciento de su precio de adquisición de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 de este artículo.*

*El importe de la deducción se prorrateará por décimas partes y se aplicará en el período impositivo en que se produzca la adquisición los nueve siguientes, sin que la deducción anual aplicable pueda superar los 1.546,50 euros.*

*2. A efectos de lo dispuesto en este artículo se considerará como precio de adquisición de la vivienda al importe real por el que se efectúe, más los gastos y tributos inherentes a dicha adquisición, y deberán cumplirse los siguientes requisitos:*

*a) La vivienda deberá adquirirse en los tres años siguientes, contados de fecha a fecha, desde que se produzca el nacimiento o adopción de un hijo del contribuyente por el que tenga derecho a la aplicación del mínimo por descendientes y habitarse efectivamente en el plazo de doce meses desde su adquisición.*

*b) La vivienda adquirida deberá constituir la vivienda habitual de la unidad familiar del contribuyente, de acuerdo con la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.*

*3. Si el contribuyente transmitiese la vivienda durante el período indicado en el párrafo segundo del apartado 1, perderá el derecho a la deducción restante en el período impositivo en que se produzca dicha transmisión y los siguientes.*

*4. En el caso de que la vivienda por la que se aplique la presente deducción no llegue a habitarse efectivamente en el plazo de doce meses desde su adquisición o construcción o no se habite efectivamente durante un plazo mínimo continuado de tres años, salvo que concurren las circunstancias indicadas en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en su normativa de*

*desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013, el adquirente deberá presentar la autoliquidación complementarias que se refiere el segundo párrafo del apartado 2 del artículo 122 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.”*

Por lo que afecta a las cuestiones planteadas, hay que partir de los dos requisitos, siguientes:

1.- La vivienda debe adquirirse en los tres años siguientes, contados de fecha a fecha, desde que se produzca el nacimiento o adopción de un hijo del contribuyente por el que tenga derecho a la aplicación del mínimo por descendientes y habitarse efectivamente en el plazo de doce meses desde su adquisición.

2.- La vivienda adquirida deberá constituir la vivienda habitual de la unidad familiar del contribuyente, de acuerdo con la definición y requisitos establecidos en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013. Esta disposición establece lo siguiente:

*“Vigésima tercera. Consideración de vivienda habitual a los efectos de determinadas exenciones.*

*A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de esta Ley se considerará vivienda habitual aquella 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, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.*

*Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el párrafo anterior se computará desde esta última fecha.”*

Este precepto se complementa con el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, que desarrolla los casos en que la vivienda no pierde la consideración de habitual cuando no se cumpla el plazo de residencia durante un plazo continuado de tres años o el de ocupación en los doce meses siguientes contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

Por otro lado, aun tratándose de la deducción por inversión de vivienda habitual estatal, la consulta vinculante número V0867-22, de 21 de abril de 2022, establece que: *“Tratándose de supuestos de construcción de la vivienda habitual, en este caso a través de cooperativa, el Reglamento del Impuesto, en su artículo 55.1.1º, establece la posibilidad de practicar la deducción con anterioridad a la adquisición jurídica de la vivienda al asimilar a la adquisición de vivienda habitual su construcción en los supuestos en los que “el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta*

*al promotor de aquéllas (...). En estos casos, para consolidar el derecho a las deducciones que se hubieran practicado, se requiere que la vivienda sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente en un plazo de doce meses contados a partir de la fecha de finalización de las obras. Debiendo residir de forma efectiva y permanente durante un período mínimo de tres años desde la finalización de las obras.”*

Por tanto, en aquellos casos en que se inviertan cantidades en la adquisición de la vivienda en construcción, procederá la aplicación de la deducción contemplada en el artículo 13 de Texto Refundido con anterioridad a la adquisición jurídica de la vivienda, siempre que la inversión se efectúe a partir del nacimiento o adopción de los hijos y durante los tres años siguientes, contados de fecha a fecha, desde que se produzca el nacimiento o adopción.

Al tratarse de una vivienda en construcción, la ocupación de la vivienda deberá efectuarse en el plazo de doce meses contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, que en este caso será la fecha de entrega de la vivienda, salvo fallecimiento del contribuyente o concurrencia de otras circunstancias que impidan la ocupación de la vivienda como señala el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En el derecho español, la entrega de los bienes inmuebles puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse la puesta en poder y posesión de la cosa vendida, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública. El otorgamiento de escritura pública, conforme al artículo 1.462 del Código Civil, conlleva la entrega del inmueble, requisito necesario para adquirir la propiedad, haciendo prueba ante terceros. La fecha de formalización de la escritura pública constituye la de adquisición del inmueble, a todos los efectos. La suscripción de un contrato privado de compraventa o de arras no comporta, por sí mismo, la adquisición jurídica de la cosa, dado que para transferir el dominio será necesario, además, que se produzca la tradición o entrega de la cosa vendida, con independencia de las posibles obligaciones futuras o aplazadas. (Consulta Vinculante número V0549-11, de 7 de marzo de 2011).

En este caso, al adquirir la vivienda en régimen de cooperativa, inicialmente no se firma un contrato de compraventa, sino el contrato de adjudicación. A través de él se reconoce el derecho individual sobre la vivienda escogida y que es objeto del contrato. El momento de entrega de las llaves coincidirá normalmente con el otorgamiento de la escritura pública. Ese acto suele coincidir con la división de la propiedad horizontal, lo que significa que a partir de entonces se es propietario de la vivienda. Será a partir de ese momento en el que comenzará el plazo de los doce meses de ocupación de la vivienda adjudicada al que se refiere la consultante.

**TERCERO.-** Por último, en aquellos casos en los que la adquisición se lleva a cabo por dos contribuyentes, las deducción será realizada por cada uno de ellos en proporción al precio de adquisición satisfecho, en función de sus correspondientes porcentajes de propiedad en la vivienda, con el mismo límite para ambos del 10 por ciento del precio de adquisición satisfecho por cada uno de ellos.



El importe de la deducción se prorrateará por décimas partes y se aplicará en el período impositivo en que se produzca la adquisición y en los nueve siguientes, sin que la deducción anual aplicable pueda superar los 1.546,50 euros, tanto en tributación individual como en conjunta. Al tratarse de una vivienda en construcción, el periodo de deducción comenzará con el inicio de la inversión.

La presente contestación se realiza conforme a la información proporcionada por el consultante, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas, lo que podrá ser objeto de comprobación administrativa a la vista de la totalidad de las circunstancias previas, simultáneas y posteriores concurrentes en la operación realizada.

Lo que comunico a usted con carácter vinculante, conforme a lo dispuesto en los artículos 88 y 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.