

Referencia: [CTE 09-25/R](#)

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

En relación a la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos, se indica que en 2022 se firma un contrato con una cooperativa para la construcción de una vivienda. A partir de ese año se comienzan a pagar cuotas hasta el año 2024. En julio de 2023 nace la hija.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Se desea conocer si se puede aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual, aunque todavía no se haya formalizado la escritura pública; si se empieza a aplicar la deducción a partir del nacimiento de la niña, o no tendría derecho a aplicar ninguna deducción debido a que la niña ha nacido con posterioridad al contrato con la cooperativa.

## 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

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.”

La lectura anterior, permite señalar los requisitos y condiciones establecidos para la aplicación de la deducción regulada en el artículo 13:

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.

Esto supone que, en el caso planteado en la consulta, procederá la aplicación de la deducción con anterioridad a la adquisición jurídica de la vivienda, pero sólo a partir del nacimiento de la hija del contribuyente respecto de las cantidades invertidas en cada ejercicio destinadas a la construcción y/o adquisición de la vivienda, y siempre que no hayan transcurrido más de tres años desde que se haya producido el nacimiento. La vivienda deberá habitarse efectivamente en el plazo de los doce meses siguientes desde su adquisición en los términos indicados.

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.