

Referencia: **CTE 14-25/R**

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

Matrimonio casado bajo el régimen de gananciales en agosto de 2015. Con fecha 3 de marzo de 2021 nace el segundo hijo teniendo un piso en propiedad comprado en junio de 2015 que constituye la vivienda habitual actual. El 17 de enero de 2023 realizan la reserva y pago de 5.500 euros en concepto de pre adjudicación de una vivienda de autopromoción libre en cooperativa pendiente de constituir. Con el fin de que una vez construida constituya la vivienda habitual, venderán la actual vivienda en propiedad e invertirán lo obtenido en la adquisición de la nueva vivienda. El 23 de marzo de 2023 se realiza un cambio de la vivienda pre adjudicada. El 11 de julio de 2023, una vez constituida la cooperativa hacen el pago por el capital social más la cuota de inscripción en concepto de incorporación como socio cooperativista.

El 21 de septiembre de 2023 firman el contrato de incorporación a la actuación promocional en régimen cooperativo de viviendas multifamiliares y anejos de renta libre. Se estipula un coste inicial de la vivienda, trastero y garaje de 240.815,51 euros más el IVA con los siguientes pagos:

1. Aportación inicial 5.000 euros más el IVA, realizados en concepto de reserva ya realizada el 17/01/2023
2. Aportación a la firma del contrato de la cantidad de 14.265,24 euros más el 10% de IVA que se deben ingresar en el plazo de tres días naturales si recae en festivo, se amplía al siguiente día hábil desde que se reclame por la Cooperativa designando la Cuenta Corriente Bancaria a nombre de la Cooperativa. Este pago es condición para la entrada en vigor del contrato.
3. Aportación a la obtención del informe favorable de la Licencia de Obra de la cantidad 28.897,86 euros más el 10% de IVA.
4. 12 aportaciones mensuales, a partir del mes siguiente a la obtención de la Licencia, de 501,70 euros más su IVA vigente correspondiente en el momento del pago.
5. El resto, es decir, la cantidad de 205.295,22 euros, de los que 186.632,02 euros -está previsto coincida con la hipoteca de la vivienda- en el momento del otorgamiento de la escritura pública de adjudicación de la vivienda.

El 1 de marzo de 2024 se realiza una adenda al contrato con el presupuesto actualizado debido a la actualización de costes conforme asamblea celebrada por la cooperativa el 20/02/2024, actualizando el coste de adjudicación a 253.851,82 euros más el IVA, con el desglose de los siguientes pagos:

1. Aportación inicial, 5.500 euros.
2. Antes del 12 de marzo de 2.024 ingreso en cuenta banco promotor 44.762,63 euros.
3. 12 mensualidades de 465,39 euros, sumando un total de 5.584,68 euros,
4. 223.389,51 euros a la entrega, 203.081,32 de hipoteca y 20.308,13 euros por transferencia.

En la adenda los pagos 2 y 3 a la firma del contrato y a la obtención de la licencia de obra estipulados en el contrato se unifican en un solo pago, y a pesar de las fechas estipuladas, tanto en el contrato como en la adenda no es hasta el 12 de marzo de 2024 cuando

mediante correo electrónico la empresa asesora de la cooperativa les comunica que ya está activa la cuenta especial de la cooperativa con el banco promotor y que ya pueden realizar el pago de 44.762,63 euros, dando de fecha del 12 al 18 de marzo para realizar el ingreso. El ingreso se realiza el 16 de marzo de 2024.

El 19 de abril de 2024 les comunican el inicio de las obras, por lo que en mayo de 2024 se realiza el pago de la primera mensualidad, pagando la última de las 12 mensualidades el presente mes de abril de 2025. En la actualidad las obras siguen su curso.

CUESTIÓN PLANTEADA

Si tienen derecho a la deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos por alguno de los pagos realizados en concepto de la compra de vivienda de nueva construcción.

En caso afirmativo, en qué año se debe consignar en la casilla “Año de adquisición de vivienda habitual” e “Importe restante satisfecho con derecho a deducción”.

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.”

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.

Ahora bien, a raíz de la sentencia del Tribunal Supremo número 1098/2020, de 23 de julio de 2020, rec. n.º 4417/2017, debe establecerse que procederá la aplicación de la deducción siempre que la nueva vivienda se construya en los plazos establecidos en el artículo 55 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, de tal forma que la construcción del inmueble se asimile a su adquisición, es decir, siempre que se acredite que las obras fueron finalizadas y le fueron entregadas, dentro del plazo de cuatro años reglamentariamente establecido, a contar desde el inicio de la inversión. Este criterio ha sido asumido por la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda en consultas como la V2480-24, de 9 de diciembre de 2024, a la hora de aplicar la exención por reinversión en una vivienda habitual en construcción, exención que se encuentra regulada en el artículo 38 de la Ley 35/2006 y a que se refiere la disposición adicional vigésima tercera del mismo texto legal.

Por otra parte, en la consulta vinculante número V0829-13, de 14 de marzo de 2013, ya se precisó que en los supuestos de construcción de la vivienda habitual, el contribuyente tendría derecho a practicar la deducción -con anterioridad a la adquisición jurídica de la

vivienda- en función de la cantidad entregada en concepto de reserva de vivienda al promotor o a la cooperativa, pudiendo considerarse el momento de entrega del importe como el inicio del plazo de cuatro años para finalizar las obras de construcción. Si así lo hiciese, le será de aplicación la deducción en el ejercicio en que haya satisfecho las cantidades en concepto de reserva, siempre que se acredite que las obras fueron finalizadas y le fueron entregadas, dentro del plazo de cuatro años reglamentariamente establecido, a contar desde el inicio de la inversión.

Al tratarse de una vivienda en construcción, la habitación efectiva 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 caso que plantea el consultante, y respecto a la cumplimentación de la deducción en el programa rentaWEB de la AEAT, deberá indicarse sobre el concepto "*B) Adquisición de vivienda en construcción*" las cantidades satisfechas tanto durante el ejercicio 2023 como las que haya podido satisfacer durante el ejercicio 2024 que den derecho a la deducción en los términos indicados. Así, deberán consignarse tanto las cantidades abonadas durante la construcción por el titular de la declaración a cuenta del precio final de la compraventa, como el importe restante pagado por aquél cuando se produzca la adquisición jurídica de la vivienda construida que vaya a constituir su vivienda habitual. Hasta que no se produzca la adquisición jurídica de la vivienda, no deberá señalarse el año de adquisición de la vivienda habitual.

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.