

Referencia: **CTE 17-25/R**

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El 31 de mayo de 2024 la consultante compró una vivienda de obra nueva, construida y finalizada la construcción en julio de 2022. El 24 de junio de 2024 alquiló dicha vivienda a un tercero, con un contrato de arrendamiento de vivienda sometido a la LAU, con vigencia de un año prorrogable, habiendo depositado la fianza en el IVIMA.

La vivienda ha estado vacía desde su construcción, en julio de 2022, hasta el 1 de julio de 2024, fecha de comienzo del arrendamiento. La consultante es propietaria de la vivienda desde el 31 de mayo de 2024.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Si puede aplicarse la deducción autonómica por alquiler de vivienda vacía al llevar la vivienda vacía -y poderlo así acreditarlo- más de un año previo al alquiler aunque no haya sido propietario durante todo el año previo al contrato de alquiler.

## 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.4 de la Ley 5/2024, de 20 de noviembre, por la que se modifica el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, para incorporar medidas fiscales con el fin de favorecer el acceso a la vivienda y el cambio de residencia a municipios en riesgo de despoblación, añadió una nueva deducción por el arrendamiento de viviendas vacías. Esta deducción resulta de aplicación a todos los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2024, según establece la disposición final única de la citada Ley.

*“Artículo 8 ter. Deducción por el arrendamiento de viviendas vacías.*

*1. Los contribuyentes propietarios o usufructuarios de viviendas vacías, durante al menos un año anterior a la celebración de un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrán deducir en la cuota íntegra autonómica 1.000 euros por cada uno de los bienes inmuebles destinados al*



*arrendamiento de una vivienda, en el ejercicio en que se formalice el correspondiente contrato de arrendamiento.*

*2. A estos efectos, se entenderá que una vivienda se encuentra vacía cuando no esté habitada, arrendada, en uso ni afecta a actividades económicas.*

*3. El importe de la deducción se prorrateará en función del porcentaje de participación en la propiedad del inmueble.*

*4. Para aplicar esta deducción deberán cumplirse los siguientes requisitos:*

*a) El contrato de arrendamiento deberá tener una duración efectiva de al menos tres años. No obstante, no se perderá el derecho a la deducción en caso de que el contrato de arrendamiento tenga una duración inferior a tres años cuando dicho inmueble pase a estar en situación de expectativa de alquiler y vuelva a ser objeto de un nuevo contrato de arrendamiento de vivienda dentro del plazo de seis meses desde la finalización del anterior contrato, siempre que la suma de los períodos de duración de los contratos de arrendamiento sea de, al menos, tres años.*

*b) El arrendatario de la vivienda no podrá ser el cónyuge ni un pariente, por consanguinidad o por afinidad, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente.*

*c) Sólo podrán aplicar esta deducción los contribuyentes titulares de un máximo de cinco inmuebles destinados a vivienda (excluidos garajes y trasteros).*

*5. El incumplimiento de cualquiera de los requisitos exigidos originará la pérdida del derecho a la deducción, procediéndose a la regularización de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

*6. Esta deducción es compatible con la regulada en el artículo 8 bis.”*

Añade el artículo 18 determinados límites y requisitos formales aplicables a determinadas deducciones. En lo que afecta a esta deducción, en la letra c), del apartado 4, señala que:

*“Las deducciones contempladas en esta sección requerirán justificación documental adecuada. Asimismo y sin perjuicio de lo anterior*

*(...)*

*c) Los contribuyentes que pretendan aplicar las deducciones establecidas en los artículos 8, 8 bis y 8 ter deberán estar en posesión del resguardo o, en su caso, de una copia del resguardo del depósito de la fianza en la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid formalizado por el arrendador, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, y en el Decreto 181/1996, de 5 de diciembre, por el que se regula el régimen de depósito de fianzas de arrendamientos en la Comunidad de Madrid, o bien, en el caso de la deducción del artículo 8 poseer copia de la denuncia presentada ante dicho organismo por no haberles sido entregado dicho justificante por el arrendador.”*

En lo que afecta al caso planteado, la deducción contempla que el contribuyente ha de ser propietario o usufructuario de viviendas vacías, durante al menos un año anterior a la celebración de un contrato de arrendamiento de vivienda sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Es por ello que la previsión temporal del año anterior debe predicarse tanto de la titularidad exigida que corresponda al contribuyente como de la situación del inmueble. A estos efectos, se entenderá que una vivienda se encuentra vacía cuando no esté habitada, arrendada, en uso ni afecta a actividades económicas.



**Comunidad  
de Madrid**

Dirección General de Tributos  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA,  
HACIENDA Y EMPLEO

**CTE 17-25/R**

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.