

Referencia: **CTE 20-25/R**

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

La consultante, nacida el 18 de abril de 1997, residente en la Comunidad de Madrid, adquirió con fecha 21 de junio de 2022 la que hoy constituye su vivienda habitual situada en Madrid.

La consultante ha satisfecho durante el ejercicio 2024, también durante 2022 y 2023, cantidades en concepto de intereses por el préstamo que le fue concedido para la adquisición de la citada vivienda.

CUESTIÓN PLANTEADA

Si es necesario esperar tres años desde la adquisición para poder empezar a aplicar la deducción por el pago de intereses de préstamos para la adquisición de vivienda por jóvenes menores de treinta años prevista en el artículo 12 del texto refundido.

En definitiva, la consultante desea saber si puede aplicar en el periodo impositivo 2024 la deducción, o si, por contrario, ha de esperar tres años en este caso, a la renta del año 2025 para poder comenzar a aplicarla.

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 12 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, 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, establece la siguiente deducción, con efectos desde el día 1 de enero de 2023:

“Artículo 12. Deducción por el pago de intereses de préstamos para la adquisición de vivienda por jóvenes menores de treinta años.

1. Los contribuyentes menores de treinta años podrán deducirse el 25 por ciento de los intereses satisfechos durante el período impositivo por préstamos hipotecarios

obtenidos para la adquisición de su vivienda habitual, con el límite máximo de deducción de 1.031 euros anuales.

A tal efecto, se considerará vivienda habitual la que se ajusta a 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.

2. La deducción resultará aplicable por los intereses satisfechos hasta el mes anterior a aquel en que el contribuyente cumpla los treinta años de edad.”.

El préstamo que da derecho a la aplicación de la deducción debe haber sido obtenido para la adquisición de la vivienda habitual 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.”.

Es por ello que, la consultante podrá aplicar la deducción a partir del 1 de enero de 2023 por los intereses derivados del préstamo hipotecario obtenido para la adquisición de la vivienda habitual hasta el mes anterior a aquel en que cumpla los treinta años de edad. La deducción recaerá exclusivamente sobre los intereses satisfechos durante cada período impositivo y hasta el mes anterior a aquel en que el contribuyente cumpla los treinta años de edad. El límite máximo de la deducción será de 1.031 euros anuales por declaración, tanto en tributación individual como en conjunta.

Lo que la norma establece a partir de la remisión a la disposición adicional vigésima tercera, es que la contribuyente consolidará la deducción contemplada en el artículo 12 del texto refundido siempre que la vivienda adquirida con el préstamo hipotecario que da lugar a la aplicación de la deducción constituya su residencia durante un plazo continuado de tres años, con las salvedades establecidas en dicha disposición.

A tal efecto, no afecta a la aplicación de la deducción la fecha de adquisición de la vivienda ni la de la constitución del préstamo hipotecario destinado a su adquisición, criterio que ya ha sido expuesto con anterioridad en la consulta vinculante número [CTE 12-24/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



**Comunidad
de Madrid**

Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y EMPLEO

CTE 20-25/R

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.