

Referencia: [CTE 22-25/R](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

Se solicita aclaración sobre el método de cálculo del incremento en los costes de financiación ajena para la adquisición de vivienda habitual:

- 1.- por diferencia con respecto de los intereses pagados en 2023, o
- 2.- aplicando el tipo que hubiera resultado de tomar el Euribor de diciembre 2022, primero al cálculo de la cuota mensual, en segundo lugar, determinar los intereses mensuales de dichas cuotas, y, por último, obtener la diferencia respecto de lo realmente pagado.

CUESTIÓN PLANTEADA

Indicar cuál de los dos planteamientos es correcto, o, su caso, determinar la forma de proceder.

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 10 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, a partir de la redacción dada por el artículo único.5 de la Ley 5/2024, de 20 de noviembre, establece la siguiente deducción, con efectos desde el día 1 de enero de 2024, según establece la disposición final única de la citada Ley:

“Artículo 10. Deducción por el incremento de los costes de la financiación ajena para la inversión en vivienda habitual derivado del alza de los tipos de interés.

1. Los contribuyentes que satisfagan sumas en concepto de intereses derivados de un préstamo hipotecario constituido para la adquisición de la vivienda habitual podrán aplicar una deducción por el incremento de los costes financieros derivado de la variación de los tipos de interés.

Serán requisitos necesarios para la aplicación de esta deducción que la adquisición de la vivienda habitual se realice mediante un préstamo hipotecario concertado con entidad financiera a tipo de interés variable y se haya efectuado antes del inicio del período impositivo y que, en el momento de aplicar la deducción, el inmueble siga teniendo la consideración de vivienda habitual del contribuyente.

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, y en su normativa de desarrollo.

2. La deducción a practicar será el resultado de aplicar el porcentaje de deducción del 25 por ciento sobre el exceso correspondiente a los intereses satisfechos en el período impositivo, según las condiciones particulares del préstamo hipotecario, sobre los intereses que se hubieran satisfecho en el período impositivo si se hubiera aplicado a las citadas condiciones, en ese ejercicio, el euríbor correspondiente al mes de diciembre de 2022, con el límite de 300 euros anuales.

3. Sólo tendrán derecho a la aplicación de la deducción los contribuyentes que hayan adquirido una vivienda cuyo precio de adquisición, sin considerar los gastos y tributos inherentes a la adquisición, sea igual o inferior a 390.000,00 euros.

4. Esta deducción es incompatible con la deducción que regula el artículo 12.”.

Conforme a lo señalado, el importe de la deducción será el resultado de aplicar el porcentaje del 25 por 100 sobre el exceso correspondiente a los intereses satisfechos en el período impositivo en que vaya aplicarse la deducción, según las condiciones particulares del préstamo hipotecario, sobre los intereses que habrían sido satisfechos en ese mismo ejercicio aplicando el euríbor correspondiente al mes de diciembre de 2022, siempre con las mismas las condiciones particulares del préstamo hipotecario. Es por ello, que la deducción no está referencia en modo alguno a los intereses que hayan sido satisfechos durante el periodo impositivo 2023.

En todo caso, el máximo de la deducción es de 300 euros anuales, tanto en declaración individual como en conjunta

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.