

Referencia: [CTE 26-25/R](#)

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El consultante quiere aplicar la 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, cumpliendo la totalidad de los requisitos establecidos: condición de vivienda habitual, adquisición mediante préstamo hipotecario con entidad financiera concertado a tipo variable, precio de adquisición, base imponible del contribuyente, etc.

En este caso, dada la fecha de adquisición de la vivienda habitual 2016, el contribuyente no tiene derecho a aplicar la deducción general por inversión en vivienda habitual, eliminada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, ni siquiera en los supuestos establecidos en el régimen transitorio establecido en dicha Ley.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Si es posible aplicar la deducción autonómica por el incremento de los costes de la financiación ajena para la inversión en vivienda habitual derivado del alza de los tipos de interés, cumpliendo la totalidad de los requisitos establecidos, o si está indisolublemente ligada a la aplicación de la deducción general.

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

La deducción resulta aplicable sobre el exceso correspondiente de los intereses satisfechos en el período impositivo en que vaya aplicarse la deducción, sin que ello esté condicionado por la fecha de adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la de la formalización del préstamo hipotecario.

Además, su aplicación es independiente de la procedencia en su caso del régimen transitorio de la deducción estatal contemplada en la disposición transitoria decimotercera en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, dado que una no condiciona a la otra.

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.



**Comunidad  
de Madrid**

Dirección General de Tributos  
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA,  
HACIENDA Y EMPLEO

**CTE 26-25/R**