

Referencia: [CTE 33-25/R](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

Relata la consultante que, cuando estaba embarazada de 5 meses de su segundo hijo, en marzo de 2024, y debido a que la casa en la que vivía no era apta para un miembro más, inició la búsqueda y trámites para la compra de otra vivienda. Firmaron contrato de arras, en el cual, se indicó como fecha de compraventa una posterior al nacimiento, un 15 de julio de 2024. Por motivos médicos, se adelantó la fecha de firma de la compraventa, estableciendo la cita en el notario antes del parto. Se aporta copia de asiento registral de compraventa con fecha de 28 de agosto de 2024. No se aporta la escritura de compraventa de la vivienda, pero figura como fecha del documento que motiva el asiento en el Registro el día 31 de mayo de 2024.

El primer hijo nació el día 31 de enero de 2019 y el segundo hijo el día 13 de julio de 2024.

CUESTIÓN PLANTEADA

Si puede aplicar la deducción por adquisición de vivienda por nacimiento de hijo que ofrece la Comunidad de Madrid.

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 tres requisitos, siguientes:

1.- La vivienda debe ser adquirida a partir del 1 de enero de 2023, que es la fecha de entrada en vigor de la deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos.

2.- 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.

3.- 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.

En relación al segundo de los requisitos, la aplicación de la deducción depende de la fecha de compraventa de la vivienda. A tal efecto, la consulta vinculante número V0048-

23, de 16 de enero de 2023, de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda, señala lo siguiente:

“Por su parte, la fecha de adquisición de la vivienda se determinará de acuerdo con lo establecido en el artículo 1.462 del Código Civil, el cual dispone:

“Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador.

Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario.”

A mayor ahondamiento, para determinar la fecha de adquisición, debe tenerse en cuenta que el Derecho español, según el Tribunal Supremo y la opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo, de tal manera que “no se transfiere ... el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida” (Sentencia de 27 de abril de 1983). La tradición puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse para los bienes inmuebles: la puesta en poder y posesión de la cosa vendida, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública; dicho otorgamiento, conforme dispone el Código Civil, equivale a la entrega siempre y cuando de ésta no resulte o se deduzca lo contrario.

De tal manera, la propiedad sobre la vivienda se adquiriría el día en que al título (el contrato de compraventa) se uniera la tradición o entrega del inmueble, en los términos señalados en los párrafos precedentes. (...)”

En el presente caso, de la documentación aportada en el escrito de consulta, se deduce que la propiedad se adquiere por escritura pública de compraventa con fecha de 31 de mayo de 2024, es decir, antes del nacimiento del segundo de los hijos, el día 13 de julio de 2024, y más de tres años después del nacimiento del primero, el día 31 de enero de 2019. Por tanto, no se cumple la condición establecida de la adquisición de la vivienda en los tres años siguientes, contados de fecha a fecha, desde que se produzca el nacimiento o adopción de un hijo del contribuyente. No se conocen otros extremos de la escritura de compraventa que pudieran determinar claramente lo contrario.

La fecha del asiento de presentación determina la prioridad registral de un documento presentado en el Registro de la Propiedad, frente a otros que se pudieran presentar posteriormente, pero no la fecha del documento que accede al registro. (artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946).

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.