

Referencia: [CTE 38-25/R](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El consultante señala que su tercer hijo nació el 12 de septiembre de 2020, y ello motivó la búsqueda de una vivienda más grande para los cinco miembros de la familia. El 29 de septiembre de 2021 firmó el contrato de arras de una vivienda en construcción y realizó el primer ingreso a cuenta de 11.000 euros. El 31 de diciembre de 2021 firmó el contrato de compraventa de la vivienda en construcción y abonó otros 45.430 euros. A lo largo de 2022 realizó pagos mensuales que suman 61.132,4 euros.

El 5 de enero de 2023 efectuó el último ingreso a cuenta que establece el contrato de compraventa hasta que les entregaran la vivienda ante notario. Este pago es de 4.702,5 euros. La promotora firma el ACTA DE FINAL DE OBRA ante notario el 4 de agosto de 2023. El 21 de septiembre de 2023 firman las escrituras y en ese acto hace entrega de un cheque bancario por valor de 451.440 euros del precio restante de la adquisición.

La familia se muda a la vivienda el 9 de octubre de 2023 fecha en que se empadronan.

CUESTIONES PLANTEADAS

Si puede aplicarse la deducción contemplada en el artículo 13 del texto refundido por la adquisición de una vivienda habitual en construcción por nacimiento de hijos.

Concretamente, si puede entenderse por fecha de adquisición de la vivienda la del acta de final de obra, ya que, durante 2021, 2022 y 2023 se fueron invirtiendo cantidades en la vivienda en construcción.

En caso afirmativo, si el precio de adquisición que debe indicar es la suma de lo pagado el 5 de enero de 2023, con el cheque bancario el 21 de septiembre de 2023, es decir, sin incluyendo lo abonado en 2021 y 2022.

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. 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.”.

Este precepto se complementa con el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, que desarrolla los casos en que la vivienda no pierde la consideración de habitual cuando no se cumpla el plazo de residencia durante un plazo continuado de tres años o el de ocupación en los doce meses siguientes contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

Por otro lado, aun tratándose de la deducción por inversión de vivienda habitual estatal, la consulta vinculante número V0867-22, de 21 de abril de 2022, establece que: *“Tratándose de supuestos de construcción de la vivienda habitual, en este caso a través de cooperativa, el Reglamento del Impuesto, en su artículo 55.1.1º, establece la posibilidad de practicar la deducción con anterioridad a la adquisición jurídica de la vivienda al asimilar a la adquisición de vivienda habitual su construcción en los supuestos en los que “el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas (...)”. En estos casos, para consolidar el derecho a las deducciones que se hubieran practicado, se requiere que la vivienda sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente en un plazo de doce meses contados a partir de la fecha de finalización de las obras. Debiendo residir de forma efectiva y permanente durante un período mínimo de tres años desde la finalización de las obras.”.*

Por tanto, en aquellos casos en que se inviertan cantidades en la adquisición de la vivienda en construcción a partir del 1 de enero de 2023, procederá la aplicación de la deducción contemplada en el artículo 13 de Texto Refundido con anterioridad a la adquisición jurídica de la vivienda, siempre que la inversión se efectúe a partir del nacimiento o adopción de los hijos y durante los tres años siguientes, contados de fecha a fecha, desde que se produzca el nacimiento o adopción.

Ahora bien, a raíz de la sentencia del Tribunal Supremo número 1098/2020, de 23 de julio de 2020, rec. n.º 4417/2017, debe establecerse que procederá la aplicación de la

deducción siempre que la nueva vivienda se construya en los plazos establecidos en el artículo 55 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2012, de tal forma que la construcción del inmueble se asimile a su adquisición, es decir, siempre que se acredite que las obras fueron finalizadas y le fueron entregadas, dentro del plazo de cuatro años reglamentariamente establecido, a contar desde el inicio de la inversión. Este criterio ha sido asumido por la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda en consultas como la V2480-24, de 9 de diciembre de 2024, a la hora de aplicar la exención por reinversión en una vivienda habitual en construcción, exención que se encuentra regulada en el artículo 38 de la Ley 35/2006 y a que se refiere la disposición adicional vigésima tercera del mismo texto legal.

Al tratarse de una vivienda en construcción, la ocupación de la vivienda deberá efectuarse en el plazo de doce meses contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, que en este caso será la fecha de entrega de la vivienda, salvo fallecimiento del contribuyente o concurrencia de otras circunstancias que impidan la ocupación de la vivienda como señala el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Esto supone que, en el caso planteado en la consulta, procederá la aplicación de la deducción con anterioridad a la adquisición jurídica de la vivienda, pero sólo a partir del 1 de enero de 2023, y a partir del nacimiento del hijo del contribuyente, respecto de las cantidades invertidas en cada ejercicio desde aquella fecha destinadas a la construcción y/o adquisición de la vivienda, siempre que no hayan transcurrido más de tres años desde que se haya producido el nacimiento, y que la nueva vivienda se construya dentro del plazo de cuatro años reglamentariamente establecido, a contar desde el inicio de la inversión, como sucede en este caso. Además, la vivienda habría de ser habitada efectivamente en el plazo de los doce meses siguientes desde su adquisición en los términos indicados, requisito que parece haber sido cumplido por el consultante.

Respecto a la cumplimentación de la deducción en el programa rentaWEB de la AEAT, deberá indicarse sobre el concepto “B) Adquisición de vivienda en construcción” las cantidades satisfechas durante el ejercicio 2023 que den derecho a la deducción en los términos indicados. En ese caso, deberá consignarse tanto las cantidades abonadas durante la construcción por el titular de la declaración a cuenta del precio final de la compraventa, como el importe restante pagado por aquél cuando se produzca la adquisición jurídica de la vivienda construida que vaya a constituir su vivienda habitual, en este caso, en el año 2023. Las cantidades invertidas antes de la entrada en vigor de la deducción, en este caso, durante los años 2021 y 2022, quedarán excluidas del ámbito temporal de aplicación de la deducción.

Por último, en relación a la fecha concreta de adquisición jurídica de la vivienda en construcción, debe diferenciarse si la ejecución de las obras de construcción es realizada directamente por parte del contribuyente o no. En el primer caso, la fecha de adquisición de la edificación se entiende producida con la finalización de las obras, y en el supuesto de no poderse acreditar la fecha de finalización de las obras, se tomará la fecha de la escritura de declaración de obra nueva como fecha de adquisición. En el otro caso, se estará a lo dispuesto en el artículo 1462 del Código Civil según el cual: “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”.

Añade a lo anterior la consulta vinculante número V1202-24, de 28 de abril de 2024, de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda, que: *“El Derecho español, según el Tribunal Supremo y opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo para determinar la fecha de adquisición, 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.*

El otorgamiento de escritura pública, conforme al artículo 1.462 del Código Civil, conlleva la entrega del inmueble, requisito necesario para adquirir la propiedad, haciendo prueba ante terceros. La fecha de formalización constituye la de adquisición del inmueble, a todos los efectos.

Si la adquisición se hubiera realizado con anterioridad a aquella mediante contrato privado, será necesario, además de dicho contrato (título), que se produzca la tradición o entrega de la cosa vendida (modo), con independencia de las posibles obligaciones futuras o aplazadas.”

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.