

Referencia: **CTE 42-25/R**

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El consultante es residente fiscal en la Comunidad de Madrid de acuerdo al artículo 72 de la Ley 35/2006, y, por tanto, le resultan de aplicación las deducciones autonómicas de dicha Comunidad Autónoma.

CUESTIÓN PLANTEADA

Si resultaría aplicable la deducción regulada en el artículo 12 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de Tributos cedidos por el Estado, cuando la vivienda habitual se encuentra en la Provincia de Guadalajara, tratándose de una autopromoción, y, por lo tanto, hallarse aún en construcción.

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, introdujo con efectos desde el 1 de enero de 2023 la deducción por el pago de intereses de préstamos para la adquisición de vivienda por jóvenes menores de treinta años. Su regulación se encuentra en 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. 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:

“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.”.

Esta disposición 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, el 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.

La remisión a la disposición adicional vigésima tercera supone extender el concepto de adquisición al de la construcción de la vivienda, por lo que resultará aplicable la deducción contemplada en el artículo 12 del texto refundido respecto a aquellos intereses derivados de préstamos destinados a su construcción, es decir, con anterioridad a la adquisición jurídica de la vivienda. Además, el contribuyente consolidará la deducción siempre que la vivienda adquirida o construida 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.

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 habitación y residencia en 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.

A tal efecto, no afecta a la aplicación de la deducción prevista en el artículo 12 del texto refundido la fecha de inicio de construcción de la vivienda ni la de la constitución del préstamo hipotecario destinado a su construcción, criterio que ya ha sido expuesto con anterioridad en la consulta vinculante número [CTE 12-24/R](#). Tampoco altera su aplicación, la circunstancia de que la futura vivienda no se encuentre situada en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid.

En todo caso, la aplicación de la deducción exigirá que el contribuyente, además de ser residente en territorio español, lo sea también de la Comunidad de Madrid. Así, la deducción del artículo 12 del texto refundido será susceptible de aplicación mientras se mantenga la residencia en la Comunidad de Madrid. En caso de no ser o dejar de ser residente en la Comunidad de Madrid, no resultarán aplicables las normas emanadas de la Comunidad Autónoma conforme al punto de conexión establecido en materia del IRPF establecido en el artículo 30.2 de la Ley 22/2009, y por ello, no podrá extenderse la deducción indicada.

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.