

Referencia: **CTE 03-26/R**

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El consultante vive con su pareja sin contraer matrimonio y tienen dos hijos nacidos en 2023 y 2024. En el año 2024 ha adquirido su vivienda habitual. En junio heredó una doceava parte de la vivienda y en diciembre compró y pagó el resto de la misma, financiada en parte con un préstamo hipotecario por un importe de 750.000 euros.

## CUESTIONES PLANTEADAS

- 1.- Si el consultante puede hacer en el año 2024 la declaración conjunta con sus dos hijos y aplicarse la deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos al no superar el límite de la suma de las bases imponibles de su unidad familiar.
- 2.- Si el consultante puede hacer en el año 2025 la declaración conjunta con sus dos hijos y aplicarse la deducción, aunque supere el límite de la suma de las bases imponibles de su unidad familiar al generar el derecho en el año 2024.
- 3.- Si el consultante puede hacer en el año 2025 la declaración conjunta con sus dos hijos y también con su pareja puesto que en ese año habrán contraído matrimonio, y aplicarse la deducción, aunque superen el límite de la suma de las bases imponibles de la nueva unidad familiar.
- 4.- Cómo se aplicaría la deducción si en el año 2025 el consultante dona el 50 por ciento de la vivienda a su esposa.

## 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

**PRIMERO.-** El artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece la competencia para contestar a consultas tributarias escritas corresponde *“a los órganos de la Administración Tributaria que tengan atribuida la iniciativa para la elaboración de disposiciones en el orden tributario, su propuesta o interpretación”*.

El artículo 46 de la 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, define el alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, cuyo apartado 1 señala que:

*“En el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre: (...)*

*c) Deducciones en la cuota íntegra autonómica por:*

*Circunstancias personales y familiares, por inversiones no empresariales y por aplicación de renta, siempre que no supongan, directa o indirectamente, una minoración del gravamen efectivo de alguna o algunas categorías de renta.*

*Subvenciones y ayudas públicas no exentas que se perciban de la Comunidad Autónoma, con excepción de las que afecten al desarrollo de actividades económicas o a las rentas que se integren en la base del ahorro.*

*En relación a las deducciones señaladas en esta letra c), las competencias normativas de las Comunidades Autónomas abarcarán también la determinación de:*

*La justificación exigible para poder practicarlas.*

*Los límites de deducción.*

*Su sometimiento o no al requisito de comprobación de la situación patrimonial.*

*Las reglas especiales que, en su caso, deban tenerse en cuenta en los supuestos de tributación conjunta, período impositivo inferior al año natural y determinación de la situación familiar. Si la Comunidad Autónoma no regulara alguna de estas materias se aplicarán las normas previstas a estos efectos en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (...).”*

En base a lo anterior, puesto que la cuestión formulada recae sobre la aplicación de una deducción autonómica de la Comunidad de Madrid, esta Dirección General de Tributos emite la presente contestación con carácter vinculante.

**SEGUNDO.-** 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 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 y en su normativa de desarrollo, el adquirente perderá el derecho a la deducción, procediéndose a la regularización de acuerdo con lo establecido en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.”*

Además, el artículo 18 del mismo texto establece una serie de límites y requisitos formales aplicables a determinadas deducciones. En lo que respecta a la deducción del artículo 13, establece en su apartado 2 lo siguiente:

*“2. Solo tendrán derecho a la aplicación de las deducciones establecidas en los artículos 10, 10 bis, 10 ter, 11, 11 bis, 13, y 13 bis aquellos contribuyentes cuya base imponible, entendiéndose como tal la suma de la base imponible general y la del ahorro, junto con la correspondiente al resto de miembros de su unidad familiar, no supere la cantidad en euros resultante de multiplicar por 30.930 el número de miembros de dicha unidad familiar.”*

Por lo que afecta a las cuestiones planteadas, deben cumplirse los dos requisitos siguientes:

1.- 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.

2.- La vivienda adquirida se considerará vivienda habitual siempre que el contribuyente resida en ella 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.

3.- La base imponible del contribuyente, entendiéndose como tal la suma de la base imponible general y la del ahorro, junto con la correspondiente al resto de miembros de su unidad familiar, no puede superar la cantidad en euros resultante de multiplicar por 30.930 el número de miembros de dicha unidad familiar.

**TERCERO.-** En relación a este último requisito, debe partirse de lo previsto en el artículo 82 de 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.

*“Artículo 82. Tributación conjunta.*

*1. Podrán tributar conjuntamente las personas que formen parte de alguna de las siguientes modalidades de unidad familiar:*

*1.ª La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera:*

*a) Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.*

*b) Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.*

*2.ª En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla 1.ª de este artículo.*

*2. Nadie podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.*

*3. La determinación de los miembros de la unidad familiar se realizará atendiendo a la situación existente a 31 de diciembre de cada año.”*

Conforme a dicho precepto, debe establecerse lo siguiente:

- Si se trata de una unidad familiar conyugal (de las reguladas en el artículo 82.1.1ª de la Ley del IRPF), habrán de computarse cada uno de los miembros de la unidad familiar integrados en la misma, con independencia de que opten o no por el régimen de tributación conjunta y de que estén obligados o no a presentar declaración. Así, además de cada cónyuge, se computarán los hijos menores de edad o mayores incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada, comunes o no, que convivan con el matrimonio.

- Si se tratara de una unidad familiar monoparental o no conyugal, deberían computarse todos los miembros de la unidad familiar que teóricamente corresponda a cada contribuyente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 82.1.2ª de la Ley del IRPF: el propio contribuyente y los hijos de este (menores o mayores incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada) que convivan con él. Y todo ello, también, con independencia de que se opte o no por tributar por el régimen de tributación conjunta y de que estén o no obligados a presentar declaración.

En caso de cumplir todos y cada uno de los requisitos indicados en el momento de llevar a cabo la adquisición de la vivienda habitual, el importe de la deducción se prorrateará por décimas partes y se aplicará en el período impositivo en que se produzca la adquisición y los nueve siguientes, sin que la deducción anual aplicable pueda superar los 1.546,50 euros. Ahora bien, tanto el límite de la base imponible de la unidad familiar como el requisito de que la vivienda adquirida deba constituir la vivienda habitual de la unidad familiar del contribuyente deberán cumplirse durante todos los periodos de aplicación de la deducción.

Es por ello que, en este caso, el consultante podría hacer en el año 2024 la declaración conjunta con sus dos hijos y aplicarse la deducción por adquisición de vivienda habitual por nacimiento o adopción de hijos, siempre que no hubiera superado el límite de la suma de las bases imponibles de su unidad familiar no conyugal. Sin embargo, en caso de superar dicho umbral de renta en el año 2025, no podrá aplicar la deducción, y lo mismo

ocurrirá si se supera igualmente el límite previsto para la unidad familiar conyugal en caso de haber contraído matrimonio en dicho ejercicio.

**CUARTO.-** La norma se remite al concepto de vivienda previsto en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, por lo que se entiende por adquisición de vivienda habitual la adquisición en sentido jurídico del derecho de propiedad o pleno dominio de la misma, aunque este sea compartido, siendo indiferente el negocio jurídico que la origine. Así, la adquisición podrá efectuarse por compraventa, permuta, herencia, legado o donación, por lo que debe excluirse del concepto de adquisición válido para la aplicación de la deducción, la adquisición de la nuda propiedad, usufructo u otros derechos reales de goce o disfrute sobre la vivienda habitual (Consulta número 1477-03, de 30 de septiembre de 2003).

En el caso de adquirir una parte de la vivienda a título sucesorio mortis causa, podrán incluirse dentro del precio de adquisición los gastos asociados a dicha adquisición, como pudieran ser los de Notaría, de Registro de la Propiedad, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, e incluso el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), o plusvalía municipal.

En el caso de obtener financiación ajena para financiar la adquisición del resto de la vivienda, lo relevante será su precio de adquisición o compraventa y no el importe del préstamo concedido. Así, la base de la deducción estará integrada exclusivamente por aquellas cantidades destinadas a satisfacer el importe real de adquisición de la vivienda, más los gastos y tributos inherentes a dicha adquisición, pero no así aquellos gastos que genere la solicitud y concesión del préstamo hipotecario que financie su adquisición al no formar parte del precio de la vivienda.

**QUINTO.-** Por último, la consolidación del derecho a las deducciones practicadas por el contribuyente, requiere que, una vez adquirida la vivienda, cumpla con los requisitos de ocupación de la misma en los doce meses siguientes y de residencia continuada durante, al menos, tres años. De transmitir la mitad de la vivienda antes de que la misma consolide su consideración de habitual, se producirá la pérdida del derecho a las deducciones que hubiera practicado por la adquisición de dicha mitad, debiendo regularizar su situación tributaria, reintegrando la totalidad de las cantidades indebidamente deducidas en la declaración del IRPF correspondiente al ejercicio en que haya incumplido los requisitos junto con los intereses de demora correspondientes. En el hipotético caso de realizar dicha transmisión una vez transcurrido dicho plazo de los tres años, pero durante el período indicado de los nueve ejercicios siguientes a la adquisición, el contribuyente perderá el derecho a la deducción restante en el período impositivo en que se produzca dicha transmisión y los siguientes. (Consulta vinculante número V2818-10, de 28 de diciembre de 2010).

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.