

Referencia: **CTE 08-24/S**

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

La consultante adquirió su vivienda el 5 de mayo de 2023, por importe de 1.830.000 euros, 183.000 euros satisfechos en ese instante mediante transferencia bancaria al vendedor y el resto mediante entrega de cheque bancario. En esa misma fecha, con número de protocolo siguiente, formalizó un préstamo hipotecario sobre la citada vivienda, por importe de 450.000 euros, a restituir en 360 mensualidades. La vivienda hipotecada tiene el carácter de vivienda habitual de la consultante.

Tras la adquisición de la vivienda se contrata la ejecución de obras de reforma integral de la vivienda, cuyo presupuesto ha sido acordado con fecha de 12 de enero de 2024 por importe de 152.666,51 euros, más el 10 por ciento de IVA. El primer pago por el inicio de las obras se ha efectuado el día 6 de febrero de 2024.

La hermana de la consultante residente en Canarias y tiene previsto realizarle una donación para hacer frente al pago de las cuotas de amortización (o de amortización anticipada) del préstamo hipotecario por su vivienda habitual en Madrid, así como, en su caso, parte del coste de la reforma.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Si a la donación recibida de la hermana le resulta aplicable la reducción prevista en el artículo 22 bis 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.

Señala que la reforma acometida tendría la consideración de inversión y mejora atendiendo a lo previsto en el artículo 13 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo. No se tratarían de gastos de reparación o conservación sino de adaptación de la totalidad de la finca para comenzar a habitarla.

Se hace mención a la **CTE 07-22/S**

## 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.”*

La competencia de este Centro Directivo, en materia del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, se encuentra limitada a la interpretación de la aplicación de las disposiciones aprobadas por la Comunidad de Madrid, según establece el artículo 48 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. Esta competencia alcanza a la interpretación de las reducciones, deducciones y bonificaciones de la cuota aprobadas por la Comunidad de Madrid.

En base a lo anterior, esta Dirección General de Tributos emite la presente contestación de carácter vinculante.

**SEGUNDO.-** El artículo 22 bis 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, establece una reducción sobre la base imponible de adquisiciones inter vivos en los siguientes términos:

*“1. En las donaciones en metálico que cumplan los requisitos establecidos en el presente artículo, en las que el donatario esté incluido en los grupos I o II de parentesco de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, o sea un colateral de segundo grado por consanguinidad del donante, se podrá aplicar una reducción del cien por ciento de la donación recibida, con el límite máximo de 250.000 euros.*

*A efectos de la aplicación del límite indicado en el párrafo anterior, se computarán todas las donaciones efectuadas por el mismo donante al mismo donatario en los tres años anteriores al momento del devengo, siempre que se destinen a los fines indicados en el apartado 2 de este artículo, de forma que no podrá superarse el límite de reducción establecido por el conjunto de todas las donaciones computables.*

*2. La reducción prevista en el párrafo anterior se aplicará sobre las donaciones en metálico que se formalicen en documento público y en las que el importe donado se destine por el donatario, en el plazo de un año desde la donación, a uno de los siguientes fines:*

*- La adquisición de una vivienda que tenga la consideración de habitual.*

*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, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.*

(..)

*En el documento público en que se formalice la donación deberá manifestarse el destino de las cantidades donadas.*

*3. En el caso en que las cantidades donadas no llegasen a destinarse a los fines indicados en el plazo establecido, el donatario deberá presentar, en el plazo de un mes desde que se produzca el incumplimiento, una autoliquidación complementaria sin aplicación de la reducción contenida en este artículo e incluyendo los correspondientes intereses de demora.*

*La misma obligación tendrá quien recibe la donación para la adquisición de vivienda habitual en el caso de que la vivienda adquirida no llegue a habitarse efectivamente en el plazo de 12 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.”*

En consecuencia, la aplicación de la reducción, siempre con el límite máximo de 250.000 euros, exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. La donación ha de efectuarse a sujetos pasivos incluidos dentro de los Grupos I y II que establece el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987 –hijos y descendientes, cónyuge, padres y ascendientes–, o tratarse de un colateral de segundo grado por consanguinidad del donante –hermanos–. Este requisito se cumpliría siempre que exista la preceptiva relación de parentesco entre donante y donatario.

2. Ha de formalizarse en documento público, debiendo entenderse por tal, conforme establece el artículo 1.216 del Código Civil, el autorizado por un Notario o empleado público competente, es decir, que el funcionario autorizante sea el titular de la función pública de dar fe, y por otra parte, se hayan observado *“las solemnidades requeridas por la Ley”*, lo que se traduce en el cumplimiento de las formalidades exigidas para cada categoría de documento público.

A tal efecto, es indiferente que el documento público se formalice en la Comunidad de Madrid o en cualquier otra comunidad autónoma, siempre que se cumplan las solemnidades exigidas por la ley.

3. El objeto de la donación ha de consistir en metálico.

4. El importe donado debe destinarse a los fines indicados en el apartado 2 del artículo 21 bis en el plazo de un año desde la donación. En lo que afecta al caso, a la adquisición de una vivienda que tenga la consideración de habitual del donatario.

5. En el documento público en que se formalice la donación debe manifestarse el destino de los fondos donados.

**SEGUNDO.-** Por lo que afecta al caso planteado, la norma exige expresamente que el importe de la donación en metálico se invierta en la adquisición de una vivienda habitual en el plazo de un año desde que se produce el devengo de la operación, por lo que únicamente gozarán de la aplicación de la reducción las cantidades que se destinen a la adquisición de la vivienda dentro del año desde que se produzca la donación. A tal efecto, la norma se refiere al concepto de vivienda habitual establecido en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.

*La disposición adicional vigésima tercera establece que: "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 encuentra desarrollado por 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.

En el supuesto de obtener financiación ajena, la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 1989 permite equiparar los pagos efectuados para amortizar un préstamo hipotecario con la compraventa a plazos de una vivienda. Por tanto, en la medida en que el consultante demuestre por cualquier medio admitido en Derecho que la financiación ajena recibida tiene como único objetivo cubrir la adquisición de la vivienda adquirida, y el importe de la donación recibida se destina, en el plazo de un año desde el devengo de la misma, al pago de las distintas cuotas de amortización, permitirá entender cumplido el requisito de inversión de los fondos recibidos en la adquisición de la vivienda habitual.

Cualquier otro concepto ajeno al pago de la adquisición de la vivienda habitual, como pudieran ser los gastos que genere la solicitud y concesión de la hipoteca, quedarán excluidos

de la base de la reducción del 100 por cien regulada en el artículo 22 bis del Texto Refundido. Así, la extensión de la reducción a otras cantidades supondría la aplicación de la analogía para extender el ámbito de un beneficio fiscal, lo que conculcaría el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que determina que *“No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales.”*

Respecto a las cantidades destinadas a satisfacer la obra de reforma de la vivienda, al hacer extensible la norma autonómica el concepto de adquisición de vivienda habitual a los supuestos de construcción de la misma, gozarán de la aplicación de la reducción aquellas cantidades recibidas que se destinen al pago de la adquisición de la vivienda como de las obras de su construcción dentro del año desde que se produzca la donación, sin que pueda extenderse a otros conceptos ajenos no contemplados en la normativa vigente desde el 1 de enero de 2013.

Ello supone que sólo las cantidades que se destinen a satisfacer el importe de las obras efectuadas en la vivienda habitual de la consultante que cumplan los requisitos para su calificación como obras de construcción, ampliación o rehabilitación, darán derecho a la práctica de la reducción por adquisición en vivienda habitual. A tal efecto, los conceptos de reparación y conservación, así como de ampliación y mejora contenidos en el artículo 13 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sólo resultan aplicables a efectos de delimitar los gastos deducibles de los rendimientos del capital inmobiliario, sin que puedan trasladarse al concepto de adquisición de vivienda habitual recogido en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas, y en su normativa de desarrollo.

A título ejemplo, la consulta vinculante número V2116-10, de 23 de septiembre de 2010, ya señalaba lo siguiente: *“el apartado 2 del artículo 55 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31 de marzo), en adelante RIRPF, establece una serie de hechos que no tienen la consideración de adquisición de vivienda, en concreto dispone:*

*«2. Por el contrario, no se considerará adquisición de vivienda:*

*a) Los gastos de conservación o reparación, en los términos previstos en el artículo 13 de este Reglamento.*

*b) Las mejoras.*

*c) La adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independientemente de ésta. Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con el máximo de dos.»*

*Por tanto, cualquier tipo de obras y acabados que pudieran realizarse con posterioridad a la adquisición de la vivienda o finalización de las obras de su construcción (como sucede con las obras referenciadas en la presente consulta) tendrán la calificación de mejora, conservación o reparación, según sea el caso, no pudiendo ser consideradas incluidas dentro del coste de adquisición de la vivienda a efectos de practicar la deducción por inversión de vivienda habitual. Las únicas que serían objeto de deducción son aquellas que tuvieran la consideración de rehabilitación, conforme dispone el apartado 5 del artículo 55 del Reglamento del Impuesto, o de*

*ampliación de vivienda de acuerdo con lo dispuesto en el punto 1.º del apartado 1 del mismo artículo.”*

En todo caso, no corresponde a este Centro determinar si el tipo de obras que va a llevar a cabo la consultante tienen la calificación de obras de rehabilitación en los términos definidos en la normativa del IRPF. Esta labor está reservada exclusivamente a los órganos de gestión e inspección de la Administración tributaria competente en función de la documentación aportada que en su caso le sea requerido al contribuyente. Además, el destino de las cantidades recibidas, como la fecha de inicio y terminación de las obras, deberá acreditarse de manera objetiva por cualquier medio de prueba válido en derecho, conforme señalan los artículos 105 y 106 de la Ley 58/2003.

Por último, en caso de recibir donaciones sucesivas del mismo donante, deberá tenerse en cuenta lo establecido en el segundo párrafo del apartado 1 del artículo 22 bis citado, en el sentido de que a efectos de la aplicación del límite de reducción de 250.000 euros, se computarán todas las donaciones efectuadas por el mismo donante al mismo donatario en los tres años anteriores al momento del devengo (de cada donación) y, siempre que tales donaciones se destinen a la adquisición de la vivienda habitual no podrá superarse el límite de reducción establecido por el conjunto de todas las donaciones que resulten computables.

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.