

Referencia: [CTE 01-09 T](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS

Compraventa de una vivienda y sus anejos (dos plazas de garaje y un trastero). La vivienda ha obtenido la calificación provisional como Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). Tiene una superficie útil de 88,67 m² y una superficie construida de 109,77 m². Las plazas de garaje tienen una superficie útil de 24,86 m² y una superficie construida de 28,70 m² cada una y el trastero tiene una superficie útil de 8 m² y una superficie construida de 10,17 m².

CUESTIÓN PLANTEADA

Aplicación del tipo reducido del 0,2 por 100 en la modalidad impositiva “Actos Jurídicos Documentados”, previsto en el artículo 4.Dos.1.a) de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

NORMATIVA APLICABLE

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Medidas Fiscales y Administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de Régimen Común y Ciudades con Estatuto de Autonomía.

Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

CONTESTACIÓN

PRIMERO.- El artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece que 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 41 de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Medidas Fiscales y Administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de Régimen Común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, define el alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas en el

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Concretamente el apartado 1 del citado precepto normativo señala que: *“En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre:*

a) *Tipos de gravamen: (...)*

En relación con la modalidad «Actos Jurídicos Documentados», las Comunidades Autónomas podrán regular el tipo de gravamen de los documentos notariales.”

En aplicación de lo anterior, la contestación a la consulta formulada resulta de competencia de esta Comunidad Autónoma que la ejerce a través de la Dirección General de Tributos y Ordenación y Gestión del Juego.

SEGUNDO.- El artículo 4.Dos.1 de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid establece que: *“Con vigencia desde la entrada en vigor de esta Ley, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, y en el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base imponible los tipos de gravamen siguientes:*

1. Primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el adquirente sea persona física:

a) *Se aplicará el tipo 0,2 por 100 cuando se transmitan viviendas de protección pública reguladas en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, que no cumplan los requisitos para gozar de la exención en esta modalidad del impuesto.*

Cuando el adquirente de la vivienda de protección pública sea un titular de familia numerosa, se aplicará el límite máximo incrementado de superficie construida que resulte de lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y en sus normas de desarrollo.

b) *Se aplicará el tipo 0,4 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 120.000 euros.*

c) *Se aplicará el tipo 0,5 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 180.000 euros y superior a 120.000 euros.*

d) *Se aplicará el tipo 1 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea superior a 180.000 euros.*

En la determinación del valor real de la vivienda transmitida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquélla, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.”

De tal forma, y por lo que respecta al presente caso, la aplicación del tipo reducido del 0,2 por ciento exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

1º. La vivienda objeto de transmisión ha de encontrarse calificada como Vivienda de Protección Pública.

2º. Ha de tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, salvo lo previsto en el caso de Familias Numerosas.

3º. Que no cumpla los requisitos para gozar de la exención en la modalidad impositiva "Actos Jurídicos Documentados".

La consulta se centra en analizar el cumplimiento de los dos primeros requisitos dado que, a efectos de la evacuación de la presente contestación, se estima que la vivienda no goza de la exención prevista para las «viviendas de protección oficial» en el artículo 45.I.B).12 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ni, en su caso, en la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que establece que *“Las exenciones, bonificaciones fiscales y tipos impositivos que se aplican a las «viviendas de protección oficial» se aplicarán también a aquellas que, con protección pública, dimanen de la legislación propia de las Comunidades Autónomas, siempre que los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios no excedan de los establecidos para las referidas «viviendas de protección oficial»”*.

Asimismo, y puesto que el consultante no señala nada al respecto, se considera que no se cumplen las condiciones para la aplicación de lo previsto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y en sus normas de desarrollo.

TERCERO.- La Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid se encuentra desarrollada por el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 2.º establece lo siguiente:

“1. Es Vivienda con Protección Pública aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y cumpliendo los requisitos de superficie, destino, uso, calidad y precio máximo que se establecen en el presente Reglamento, y en las disposiciones que lo desarrollen, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Son Viviendas de Protección Pública:

A) Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, que a su vez pueden ser: (...)

a) 2. Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, un precio máximo de venta, irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tenga una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irá destinada preferentemente a familias numerosas. Estas viviendas sólo podrán promoverse sobre suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda libre, a la construcción de Vivienda con

Protección Pública de más de 110 metros cuadrados de superficie construida o a la construcción de la denominada Vivienda a Precio Tasado. (...)

En el presente caso, la vivienda que motiva la consulta ha sido calificada por la Comunidad de Madrid, de forma provisional, como Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado, conforme establece el artículo 21 de dicho Decreto. Asimismo, el artículo 23 establece que los promotores de Viviendas con Protección Pública deberán en un plazo máximo de treinta meses, a partir de la obtención de la calificación provisional, presentar la solicitud definitiva.

En este sentido, la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda en Consulta Vinculante número 2133/2007, de 9 de octubre de 2007, a efectos de la determinación del tipo de IVA aplicable a las entregas de viviendas de protección oficial, establece que deberá tenerse en cuenta el régimen jurídico al amparo del cual se hayan otorgado las calificaciones provisional y definitiva.

Por tanto, la calificación provisional supone el cumplimiento del primero de los requisitos, sin perjuicio de que la aplicación del tipo impositivo reducido en "Actos Jurídicos Documentados" esté condicionada a su calificación definitiva.

CUARTO.- Por otra parte, al tener la vivienda una superficie útil de 88,67 m² —una superficie construida de 109,77 m²—, concurrirá el segundo de los requisitos. Así, en la determinación de la superficie útil máxima de 90 m² de la vivienda no debe incluirse la correspondiente a los anejos adquiridos conjuntamente con ella, tales como plazas de garaje o trasteros.

QUINTO.- Por último, el tipo aplicable a las dos plazas de garaje y el trastero será el correspondiente a la vivienda transmitida conjuntamente con aquellos, siempre que la protección pública, en las condiciones que en cada caso se establezcan, se extienda a los mismos, de conformidad con lo establecido con el artículo 3.º del Decreto 11/2005.

A la misma conclusión se llega de lo establecido en el párrafo último del artículo 4.Dos.1 de la Ley 7/2007 que establece que: *"En la determinación del valor real de la vivienda transmitida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquélla, aun cuando constituyan fincas registrales independientes."*

De tal manera, la entrega de las plazas de garaje así como del trastero tributará al tipo reducido del 0,2 por ciento si se transmiten conjuntamente, es decir, simultáneamente y en un mismo acto, con la vivienda situada en el mismo edificio.

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.