

Referencia: [CTE 01 -11/T](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS

Compra de una vivienda calificada de forma provisional como Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado de la Comunidad de Madrid, con una superficie útil total inferior a los 90 metros cuadrados, incluida la plaza de garaje y trastero.

El precio final de la vivienda con sus anejos es de 118.738,70 euros.

CUESTIÓN PLANTEADA

Aplicación del tipo reducido del 0,2% de la modalidad impositiva “Actos Jurídicos Documentados”.

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.

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.

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 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 49 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, establece en su apartado primero 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 32 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, del Consejo de Gobierno, establece que:

1. Los tipos aplicables a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el adquirente sea persona física serán los siguientes:

- 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 la lectura anterior, cabe señalar que la aplicación del tipo reducido del 0,2 por ciento exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

1º. Ha de tratarse de un documento público que formalice la adquisición de una vivienda de Protección Pública de la Comunidad de Madrid. A tal efecto, la vivienda adquirida ha de encontrarse calificada como Vivienda de Protección Pública por la Administración Autonómica.

2º. No ha de cumplir los requisitos para gozar de la exención en la modalidad impositiva “Actos Jurídicos Documentados”. Evidentemente, en caso de cumplir los requisitos, la operación quedaría exenta del citado impuesto.

3º. Ha de tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, salvo lo previsto para el caso de adquisiciones efectuadas por Familias Numerosas.

Los restantes tipos del 0,4 por ciento, 0,5 por 100 y 1 por 100 serán aplicables a todos aquellos documentos públicos que formalicen la adquisición de viviendas que no cumplan los anteriores requisitos, en función del valor real de la vivienda adquirida.

TERCERO.- La aplicación de los tipos reducidos exige que la vivienda objeto de transmisión no goce 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. Esta exención sólo afecta a las Viviendas de Protección Oficial según calificación administrativa, así como a todas aquellas otras viviendas que reúnan las características de las anteriores en términos de superficie máxima, precio de la vivienda, y límites de ingresos de los adquirentes, con independencia de la denominación que les asigne la legislación de cada Comunidad Autónoma.

A este respecto, la información acerca de si la vivienda adquirida que motiva la consulta se encuentra dentro de los parámetros de superficie máxima, precio máximo de venta y renta máxima del adquirente que permitan equiparla a una Vivienda de Protección Oficial y aplicar la consiguiente exención del impuesto, le corresponde a la Consejería competente en materia de Vivienda de la Comunidad de Madrid, sin perjuicio de las facultades de la Dirección General de Tributos y de Ordenación y Gestión del Juego para su comprobación.

En el caso de no proceder la exención, la aplicación del tipo reducido del 0,2 por 100 está condicionada a que la vivienda protegida sea calificada como Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid y tenga una superficie máxima de 90 metros cuadrados, salvo lo previsto en el caso de viviendas para Familias Numerosas, en cuyo caso la superficie no puede superar los 150 metros cuadrados construidos. En ambos supuestos, en el cómputo de la superficie no deberá incluirse la correspondiente a los anejos adquiridos conjuntamente con la vivienda, tales como plazas de garaje o trasteros.

Por ello, si la vivienda adquirida no supera la superficie máxima indicada, y la calificación provisional concedida obtiene la calificación definitiva de Vivienda con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, resultará aplicable el tipo impositivo del 0,2 por 100.

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.