

Referencia: [CTE 01-12/T](#)

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS

Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado que ocupa una superficie útil real de 123,45 metros cuadrados en total; 76,80 metros cuadrados de vivienda con una terraza de 46,65 metros. La Comunidad de Madrid ha determinado una superficie útil, a efectos de la calificación, de 84,48 metros cuadrados.

El precio de adquisición de la vivienda fue de 221.799,50 euros.

En el conjunto de la finca, además de la vivienda, existen dos plazas de garaje y un trastero.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Si deben tenerse en cuenta los metros cuadrados existentes en espacios anejos no habitables —como el trastero y los garajes— a efectos del tipo impositivo aplicable en la modalidad de “Actos Jurídicos Documentados”, según lo establecido en la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid.

## 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.-** La presente consulta trae la misma causa que la solicitud de información evacuada con el número SI 12-10-T, de 29 de septiembre de 2010, presentada por el mismo consultante. En aquella, y partiendo de la premisa de no resultar aplicable la exención recogida 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, se decía que el Decreto 74/2009, de 30 de julio, del Consejo de

Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, establece qué ha de entenderse por superficie útil de la vivienda. Así, el cómputo de la superficie útil de los espacios exteriores de la vivienda debe limitarse al 10 por 100 de la superficie útil interior de la vivienda, cuando la mitad de la superficie útil de espacios exteriores supera el 10 por 100 de la superficie útil interior.

Esto es lo que sucede en la vivienda objeto de consulta, por lo que si tiene una superficie útil calificada de 84,48 metros cuadrados, según la regla de cómputo anterior, se cumpliría el requisito de superficie máxima establecido para la aplicación del tipo reducido del 0,2 por 100.

Ahora se plantea si en el cómputo de la superficie anterior han de tenerse en cuenta los metros cuadrados existentes en espacios anejos no habitables como pudieran ser el trastero o los garajes adquiridos conjuntamente con la vivienda. En este sentido, ha de recordarse que el anterior artículo 4.Dos.1 de la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid, al igual que el actual 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, indican que en las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas 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 aquella, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.”*

En base a lo anterior, 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.

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.