

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

Se pretende vender una inmueble en Coslada (Madrid) que inicialmente fue construido como local, según figura en escritura pública. Posteriormente se otorgó escritura de cambio de uso reconvirtiéndolo en vivienda.

CUESTIÓN PLANTEADA

Tipo aplicable en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

En su caso, si procede prorratear según el período en que ha sido local y vivienda.

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 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”*.

En este sentido, la competencia de este Centro Directivo para evacuar consultas tributarias vinculantes, en materia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), se encuentra limitada al ámbito de las disposiciones establecidas por la Comunidad de Madrid, que de conformidad con lo establecido en 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, son las siguientes: a) Tipos de gravamen, y b) Deducciones y bonificaciones de la cuota.

En el marco de esta última previsión se emite por esta Dirección General de Tributos y Ordenación y Gestión del Juego de la Comunidad de Madrid la presente contestación tributaria partiendo de la premisa de que la transmisión planteada está sujeta a la modalidad de *Transmisiones Patrimoniales Onerosas* del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

SEGUNDO.- El artículo 11.1.a) 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, establece una remisión al tipo que hayan aprobado por las Comunidades Autónomas en el caso de transmisión de bienes

muebles o inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

En virtud de tal previsión, y en relación a los bienes inmuebles, el artículo 27 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, establece que: *“De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 11.1.a) 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 establecidos en los artículos siguientes.”*

En el artículo 28 se establece un tipo general del 6 por ciento para los inmuebles con independencia de la calificación o del uso que tengan. Así lo prevé cuando dice: *“Con carácter general, en la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, se aplicará el tipo del 6 por 100.”*

En los artículos 29 y 30 se establecen dos tipos especiales en función del destino del inmueble: según vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa o se trate de la adquisición de viviendas por empresas inmobiliarias.

La redacción de tales preceptos es la siguiente:

“Artículo 29. Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.

1. Se aplicará el tipo impositivo reducido del 4 por 100 a la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos:

- a) Que el sujeto pasivo sea titular de una familia numerosa.*
- b) Que el inmueble constituya la vivienda habitual de la familia numerosa de la que sea titular el sujeto pasivo.*

Se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos por la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

- c) Que, en el supuesto de que la anterior vivienda habitual fuera propiedad de alguno de los titulares de la familia numerosa, la misma se venda en el plazo de dos años anteriores o posteriores a la adquisición de la nueva vivienda habitual. No será exigible este requisito cuando se adquiera un inmueble contiguo a la vivienda habitual para unirlo a esta, formando una única vivienda de mayor superficie.*

2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el concepto de familia numerosa es el establecido por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. La acreditación de la condición legal de familia numerosa se realizará mediante la presentación del título de familia numerosa, libro de familia u otro documento que pruebe que dicha condición ya concurría en la fecha del devengo.”

Artículo 30. Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de viviendas por empresas inmobiliarias.

1. Se aplicará el tipo impositivo reducido del 2 por 100 a la transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del sector Inmobiliario, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- a) Que incorpore esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla.*
- b) Que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.*
- c) Que la transmisión se formalice en documento público en el que se haga constar que la adquisición del inmueble se efectúa con la finalidad de venderlo.*
- d) Que la venta posterior esté sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.*
- e) Que la totalidad de la vivienda y sus anexos se venda posteriormente dentro del plazo de tres años desde su adquisición.*

2. En el caso de incumplimiento de alguno de los requisitos regulados en las letras d) y e) del apartado anterior, el adquirente que hubiese aplicado el tipo impositivo reducido vendrá obligado a presentar, en el plazo de un mes desde el incumplimiento, una declaración liquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

3. Quedan expresamente excluidas de la aplicación de este tipo impositivo reducido:

- a) Las adjudicaciones de inmuebles en subasta judicial.*
- b) Las transmisiones de valores que incurran en los supuestos a que se refiere el artículo 17.2 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.”*

Por tanto, en el caso que se plantea, al tratarse de un inmueble ubicado en el territorio de la Comunidad de Madrid, y siempre que la transmisión esté sujeta a la modalidad impositiva de transmisiones patrimoniales onerosas, procederá la aplicación del tipo general del 6 por ciento, salvo que correspondan los tipos reducidos del 4 o 2 por ciento, según el destino indicado en los artículos 29 y 30 del texto refundido. En ningún caso la norma establece la posibilidad de prorratear los tipos impositivos a la que alude el consultante, puesto que el tipo aplicable se determina en el momento del devengo del impuesto. Así lo contempla el artículo 21 de la Ley 58/2003, cuando dice que: *“La fecha del devengo determina las circunstancias relevantes para la configuración de la obligación tributaria, salvo que la ley de cada tributo disponga otra cosa.”*

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.