

Referencia: **CTE 02-07 T**

## **DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS**

El consultante va a realizar la compra de una vivienda situada en el Distrito Centro del Ayuntamiento de Madrid.

## **CUESTIÓN PLANTEADA**

Requisitos que han de concurrir para la aplicación del tipo impositivo del 4 por ciento, en la modalidad de “*Transmisiones Patrimoniales Onerosas*” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, regulado en el artículo 4.Uno.2 de la Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, por la adquisición de viviendas ubicadas dentro del Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid.

## **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*”.

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 «Transmisiones Patrimoniales Onerosas», las Comunidades Autónomas podrán regular el tipo de gravamen en:*

*(...)*

*Transmisión de bienes muebles e inmuebles.*

*Constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre muebles e inmuebles, excepto los derechos reales de garantía.*

*(...)”*

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.

**SEGUNDO.-** El artículo 4.uno de la Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, que regula los tipos impositivos aplicables

en la modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece que:

*“Con vigencia desde la entrada en vigor de esta Ley, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.1.a) 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 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 siguientes:*

*1. 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 7 por 100.*

*2. Se aplicará el tipo reducido del 4 por 100 a las transmisiones de inmuebles en las que se adquiera la propiedad de viviendas ubicadas dentro del Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid, incluidos los anejos y garajes que se transmitan conjuntamente con aquéllas, siempre que se cumplan simultáneamente los requisitos siguientes:*

- a) Que la vivienda esté ubicada en el Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid.*
- b) Que la vivienda tenga una superficie construida inferior a 90 metros cuadrados y una antigüedad mínima de sesenta años.*
- c) Que vaya a constituir la vivienda habitual de los adquirentes durante al menos cuatro años, entendiéndose que se cumple este requisito cuando así lo alegue el contribuyente, sin perjuicio de la posterior comprobación administrativa.*
- d) Que la vivienda no haya sido objeto de una rehabilitación en todo o en parte subvencionada con fondos públicos en los quince años inmediatamente anteriores al momento de la adquisición.*

*En el caso de que no se cumpliera el requisito de permanencia a que se refiere la letra c), el adquirente beneficiario del tipo reducido deberá declarar tal circunstancia a la Administración tributaria de la Comunidad de Madrid y pagar la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del tipo de gravamen reducido, más los intereses de demora correspondientes dentro del plazo de treinta días hábiles desde que se produzca el hecho determinante del incumplimiento.”*

Conforme a dicho precepto, los requisitos exigidos para la aplicación del tipo impositivo reducido son los siguientes:

- 1º. La vivienda objeto de transmisión se encuentre ubicada dentro del Distrito Centro del municipio de Madrid.
- 2º. Que tenga una superficie construida inferior a los 90 metros cuadrados.
- 3º. Que el inmueble tenga una antigüedad mínima de 60 años.
- 4º. Que vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente durante al menos los cuatro años siguientes a la transmisión, y

5º. Que la vivienda no haya sido objeto de una rehabilitación en todo o en parte subvencionada con fondos públicos.

**TERCERO.-** En cuanto a los tres primeros requisitos –ubicación, antigüedad y superficie– se trata de cuestiones de hecho que el consultante deberá poder acreditar.

**CUARTO.-** En relación con el cuarto de los requisitos –que el inmueble adquirido constituya la vivienda habitual del sujeto pasivo– basta en principio con la mera alegación del adquirente de que se vaya a cumplir dicha circunstancia para que pueda aplicarse el tipo impositivo reducido.

En caso de incumplimiento de dicho requisito, el mismo artículo 4.Uno.2 obliga a reintegrar la parte de cuota dejada de ingresar en la adquisición, junto con los correspondientes intereses de demora.

En cuanto a la consideración de la vivienda adquirida como vivienda habitual hemos de remitirnos a la definición y requisitos establecidos en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. El artículo 54 del Reglamento del citado impuesto, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, define la vivienda habitual como *“la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años”*. No obstante lo anterior, la propia normativa permite mantener el carácter de vivienda habitual aunque no se cumpla el plazo indicado cuando *“se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas”*.

**QUINTO.-** Como último requisito, se exige que, en los quince años anteriores a su adquisición, la vivienda no haya sido sometida a una rehabilitación subvencionada en todo o parte por fondos públicos. A tal efecto ha de entenderse que la percepción de cualquier tipo de subvención pública para la rehabilitación de la vivienda por cualquiera de los titulares de la misma, siempre que la rehabilitación se haya producido dentro de los quince años anteriores a la adquisición, supone la imposibilidad de aplicar el tipo impositivo reducido.

**SEXTO.-** Para efectuar la liquidación del impuesto, los artículos 98, 99 y 101 del RD 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establecen lo siguiente:

*“Artículo 98. Presentación de documentos.*

*1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar los documentos comprensivos de los hechos imposables a que se refiere el Reglamento y, caso de no existir aquéllos, una declaración en el plazo y en la oficina competente señalados en los artículos 102 y 103 de este Reglamento (...)*

*Artículo 99. Autoliquidación.*

*El impuesto será objeto de autoliquidación con carácter general por el sujeto pasivo (...)*

*Artículo 101. Declaraciones-liquidaciones.*

*1. Los sujetos pasivos deberán presentar ante los órganos competentes de la Administración Tributaria la autoliquidación del impuesto extendida en el modelo de*

*impreso de declaración-liquidación especialmente aprobado al (...) y a la misma se acompañará la copia auténtica del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto que origine el tributo y una copia simple del mismo. Cuando se trate de documentos privados, éstos se presentarán por duplicado, original y copia, junto con el impreso de declaración-liquidación (...)*”

De acuerdo con ello, la liquidación del impuesto por la adquisición del inmueble conlleva la presentación de una declaración-liquidación, mediante el modelo específicamente aprobado al respecto, junto con la copia auténtica de la escritura pública de compra y una copia simple de dicha escritura.

Respecto a la documentación necesaria para el acogimiento a la reducción del tipo impositivo, el artículo 105.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece que *“en los procedimientos de aplicación de los tributos quien haga valer su derecho deberá probar los hechos constitutivos del mismo”*. A continuación, el artículo 106.1 del mismo texto legal dispone que *“en los procedimientos tributarios serán de aplicación las normas que sobre medios y valoración de prueba se contienen en el Código Civil y en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, salvo que la Ley establezca otra cosa”*. En consecuencia, será admisible cualquier medio de prueba admitido en Derecho para efectuar la acreditación de los requisitos exigidos.

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.