

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El día 10 de marzo de 2020 la consultante y su marido formalizaron la compraventa de un terreno urbano en Majadahonda, cuya finalidad es la autopromoción de la que será su vivienda habitual. Así se hizo constar en la escritura de compraventa.

El matrimonio tiene tres hijos por lo que ostenta el título de familia numerosa general.

En el plazo aproximado de un mes presentarán en el Ayuntamiento de Majadahonda el proyecto básico para la obtención de la licencia de obras y el pago correspondiente de tasas.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Si la compraventa debe tributar al 6 por ciento en la modalidad impositiva de "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" o, en cambio, al tipo del 4 por ciento previsto en el artículo 29 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, aplicable a la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.

## 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.

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.

## 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 49.1 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 lo siguiente: "*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.»*

En base a lo anterior, esta Dirección General de Tributos emite la presente contestación tributaria.

**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.”*

Así, 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.”*

Por su parte, el artículo 29 regula la aplicación del tipo impositivo reducido de la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas por la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas en los términos siguientes:

*“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 en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.*

*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.*

*3. En el caso de que la vivienda adquirida no llegue a habitarse efectivamente en el plazo de 12 meses desde su adquisición o construcción o no se habite efectivamente durante un plazo mínimo continuado de tres años, salvo que concurren las circunstancias indicadas en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013, el adquirente deberá presentar, en el plazo de un mes desde que se produzca el incumplimiento, una autoliquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.”*

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, procedería la aplicación del tipo general del 6 por ciento, salvo que corresponda el tipo reducido del 4 por ciento según el destino indicado en el artículo 29 del texto refundido.

En este caso, a la hora de aplicar el tipo reducido, la norma señalada establece que el objeto de la adquisición debe recaer sobre un inmueble que constituya la vivienda habitual de la familia numerosa de la que sea titular el sujeto pasivo, para lo cual, se remite a la regulación contenida en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y, en su normativa de desarrollo, en el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

La citada disposición adicional vigésima tercera establece los plazos y circunstancias en que ha de ocuparse una vivienda para tener la consideración de habitual, y lo realiza en los siguientes términos: *“A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de esta Ley se considerará vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.*

*Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el párrafo anterior se computará desde esta última fecha.”*

Aunque referido al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la Dirección General de Tributos del Ministerio, en su consulta vinculante número V1725-14, de 3 de julio de 2014 establece que: *“La entrega de cantidad efectuada para la adquisición del*

*terreno sobre el cual se edificará la futura vivienda habitual del contribuyente, en régimen de autopromoción, como sucede en el presente caso, puede constituir el inicio del proceso de construcción de la vivienda, tal y como ha señalado este Centro Directivo en ocasiones precedentes (DGT V2525-09; V2585-10), permitiendo así iniciar la práctica de la deducción de cumplir con el resto de condiciones y requisitos establecidos por la normativa del Impuesto.*

*Tanto la fecha de inicio como de terminación de las obras, en los supuestos de autopromoción, deberá acreditarse por cualquier medio de prueba válido en derecho, cuya valoración corresponde efectuar a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria. En ausencia de prueba se tomará la fecha de la escritura de declaración de obra nueva.”*

Por tanto, dentro del concepto de adquisición de vivienda habitual tiene cabida la adquisición de un solar por quien sea titular de una familia numerosa, y sea destinado a la construcción de la vivienda que sea ocupada en los plazos y condiciones indicados en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de manera efectiva y permanente por el titular de la familia numerosa y de todos los miembros de la misma durante un plazo continuado de 3 años desde su ocupación, debiéndose producir en un plazo inferior a 12 meses desde la finalización de las obras en los términos indicados, lo que permitiría la aplicación del tipo reducido del 4 por ciento.

Por el contrario, no resultará de aplicación el tipo reducido, cuando a pesar de contar con la consideración de familia numerosa, el titular o los miembros de la misma no residan de manera efectiva en la vivienda construida o lo hagan no habitualmente, destinándose la misma a una ocupación temporal durante periodos no continuados en el tiempo.

Por último, la norma establece que en el supuesto de que alguno de los titulares de la familia numerosa fuera propietario de otra vivienda habitual, la misma deberá venderse en el plazo de dos años anteriores o posteriores, en este caso, al de la finalización de las obras de construcción de la nueva vivienda habitual. Por el contrario, no resultaría exigible este requisito cuando se adquiriera un inmueble contiguo a la vivienda habitual para unirlo a esta, formando una única vivienda de mayor superficie, lo cual, exigiría la correspondiente acreditación ante la administración tributaria competente.

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.