

Referencia: **CTE 05-23/T**

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

La entidad consultante es una compañía cuya actividad es la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia -adquisición, enajenación y tenencia de bienes inmuebles-, clasificada en el código CNAE 6810 (Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia).

Esta compañía quiere adquirir un inmueble para su posterior transmisión en un plazo no superior a tres años. En este caso, la adquisición se materializaría mediante la compra de las participaciones sociales de una compañía cuyo único activo es un inmueble. La operación estaría sujeta a Transmisiones Patrimoniales Onerosas

## CUESTIÓN PLANTEADA

Si la operación de adquisición de las participaciones sociales podría gozar de la aplicación del tipo reducido del 2 por ciento previsto para la adquisición de viviendas por empresas inmobiliarias en el artículo 30 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.

## 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 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”*.

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 en el ámbito de sus competencias, conforme se establece en el artículo

55.2 a), en relación con el 49, ambos 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. De conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la misma Ley, tales competencias se circunscriben a la regulación de los tipos de gravamen y de deducciones y bonificaciones de la cuota que puedan establecerse en relación con determinados actos, negocios o documentos, así como a aspectos de gestión y liquidación del impuesto.

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

**SEGUNDO.** - El artículo 30 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, contempla un tipo reducido aplicable a la adquisición de viviendas por empresas inmobiliarias en los siguientes términos:

*“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.”*

De acuerdo con dicha previsión, el tipo impositivo del 2 por ciento regulado en este artículo resulta de aplicación cuando se dan todos y cada uno de los requisitos establecidos en su apartado 1:

1. Que se trate de la adquisición de la totalidad o parte de viviendas y, en su caso, de los anexos a tales viviendas. En todo caso, la posibilidad de aplicación del tipo reducido a los anexos está vinculada a que éstos se adquieran conjuntamente con la vivienda de la que son anexos.

No gozan, por tanto, de la posibilidad de aplicación del tipo impositivo reducido las adquisiciones de otros inmuebles que no tengan la consideración de viviendas, así como la de inmuebles (plazas de garaje, trasteros, etc.) que no se adquieran conjuntamente con una vivienda de la que pudieran ser anejos.

2. Que el adquirente jurídicamente sea una empresa que se dedique principalmente a la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia y a la que le resulten de aplicación las normas de adaptación del Plan General de contabilidad del sector inmobiliario, aprobadas por Orden de 28 de diciembre de 1994.

3. Que el adquirente incluya los inmuebles adquiridos a su activo circulante con la intención de transmitirlos posteriormente.

Si bien la intencionalidad de posterior transmisión también debe manifestarse en el documento público que formalice la adquisición, la entidad debe incluir los inmuebles adquiridos en su activo circulante de acuerdo con los criterios contables que deba aplicar.

4. Que la adquisición se formalice en documento público y se haga constar en el mismo la intención de transmitirlos.

5. Que la transmisión jurídica de los inmuebles adquiridos se efectúe, como máximo, en el plazo de tres años desde la adquisición y que dicha operación se sujete legalmente al ITP y AJD en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. No resulta de aplicación el tipo impositivo reducido en la adquisición de los inmuebles si su posterior transmisión quedara sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.

En caso de no cumplir este requisito, se está obligado a presentar en el plazo de un mes desde el incumplimiento una liquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

Los requisitos establecidos en los puntos 1 a 4 anteriores deben concurrir en el momento de la adquisición y la falta de alguno de ellos impide la aplicación del tipo impositivo reducido. Los requisitos establecidos en el punto 5 deben concurrir en el momento de la transmisión posterior y su cumplimiento consolida el incentivo fiscal.

Las normas de adaptación al Plan General de contabilidad del sector inmobiliario resultan aplicables a las actividades inmobiliarias por cuenta propia y a las de alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia. Estas actividades están comprendidas en los siguientes epígrafes del IAE (Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las Tarifas y la Instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas):

- Grupo 883, Subgrupo 833.2 para promoción de edificaciones.
- Grupo 861, Subgrupo 861.1 para alquiler de vivienda.

En este caso, la actividad contemplada en el epígrafe 68.10 (Compraventa de bienes inmobiliarios por cuenta propia), de la SECCIÓN L: ACTIVIDADES INMOBILIARIAS, del Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas 2009 (CNAE-2009), quedaría incluida en el ámbito de aplicación de las normas de adaptación del Plan General de contabilidad del sector inmobiliario.

Ahora bien, aun cumpliendo todos y cada uno de los requisitos indicados, el tipo reducido del 2 por ciento no resulta aplicable a dos tipos de operaciones:

- 1) Las adjudicaciones de bienes inmuebles en subasta judicial.
- 2) La transmisión de valores que implique una transmisión de inmuebles de acuerdo con lo previsto en el artículo 17.2 LITPAJD y 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (actual artículo 338 de la Ley 6/2023, de 17 de marzo, de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión).

Por tanto, la operación de adquisición de participaciones sociales planteada por la entidad consultante queda excluida expresamente de la aplicación del tipo reducido del 2 por ciento previsto en el artículo 30 del Texto Refundido.

En este sentido, el artículo 28 del mismo cuerpo legal contempla el tipo general de gravamen aplicable a inmuebles, fijado en el 6 por 100.

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.