

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El 17 de mayo de 2019 el consultante compró un inmueble situado en la localidad de Pinto (Madrid) donde reside desde entonces con su familia: su esposa y tres hijos.

El 29 de mayo de 2019 presentó una autoliquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y aplicó el tipo reducido del 4 por ciento previsto para la adquisición de la vivienda habitual por familias numerosas, según lo 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.

El día 7 de junio de 2021 el consultante tiene previsto escriturar la venta de su anterior vivienda habitual.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Si el plazo previsto de los dos años para venta de la anterior vivienda habitual propiedad de alguno de los titulares de la familia numerosa quedó suspendido entre el día 14 de marzo y el 30 de marzo de 2020, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

En caso contrario, si el consultante estaría obligado a presentar una autoliquidación complementaria para liquidar la diferencia entre el tipo general de 6 por ciento y el reducido aplicado en su día.

## 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, se encuentra limitada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55.2 a) 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, al ámbito de las disposiciones establecidas por la Comunidad de Madrid en el ámbito de sus competencias. 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 de carácter vinculante.

**SEGUNDO.** - 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, establece un tipo reducido de gravamen aplicable a la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas, y lo hace en los siguientes términos:

*“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.”*

La consulta formulada se refiere al requisito establecido en la letra c) del apartado 1 del artículo transcrito. La interpretación que ha de darse al mismo es que una familia numerosa no puede beneficiarse de la aplicación del tipo impositivo reducido en la adquisición de una vivienda habitual si dispone de otra vivienda en propiedad que haya sido su vivienda habitual con anterioridad. La norma sólo permite el mantenimiento de la anterior vivienda habitual de la familia numerosa siempre y cuando el inmueble que se adquiera sea contiguo a aquella y se adquiera con la intención de unirlo a la misma, formando una única vivienda de mayor superficie, circunstancia que no parece concurrir en el caso planteado.

Por tanto, a la consulta formulada ha de contestarse en el sentido de que si el sujeto pasivo que adquiere una vivienda habitual, beneficiándose de la aplicación del tipo impositivo reducido, dispone de otra vivienda en propiedad que haya constituido su vivienda habitual, debe proceder a su enajenación en el plazo marcado por la Ley, es decir, en los dos años anteriores o posteriores a la adquisición de la nueva vivienda.

Ahora bien, en la actual situación se debe mencionar el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que establece en su disposición adicional novena:

*“Disposición adicional novena. Aplicación del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 a determinados procedimientos y actos.*

1. (...).

*2. Desde la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, hasta el 30 de abril de 2020 quedan suspendidos los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos contemplados en la normativa tributaria.”*

A su vez, la disposición adicional primera del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, establece:

*“Las referencias temporales efectuadas a los días 30 de abril y 20 de mayo de 2020 en el artículo 33 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, y en las disposiciones adicionales octava y novena del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, se entenderán realizadas al día 30 de mayo de 2020.”*

Por tanto, tal y como establecen los citados Reales Decretos-Ley, a efectos del plazo de dos años previsto para la venta de la anterior vivienda habitual propiedad de alguno de los titulares de la familia numerosa quedó paralizado el cómputo de dicho plazo desde el 14 de marzo de 2020, fecha de entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, hasta el 30 de mayo de 2020. Esta suspensión del plazo supone, por lo tanto, la

ampliación del plazo inicialmente fijado en tantos días naturales mientras ha existido tal suspensión, lo que hace un total de 78 días.

En caso de superar dicho plazo sin haberse producido la venta la vivienda, teniendo en cuenta la paralización del plazo indicada, el consultante 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.

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.