

Referencia: **CTE 06-22/T**

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El consultante y su pareja han estado casados bajo el régimen de separación de bienes desde el 26 de agosto de 2000 hasta el 4 de noviembre de 2021, fecha en la que se dictó sentencia de separación judicial. El matrimonio ha tenido tres hijos, disponiendo del título de familia numerosa desde el 16 de septiembre de 2015.

El 10 de octubre de 2014 adquirieron a partes iguales una vivienda y una plaza de garaje situadas en Madrid que han venido constituyendo la residencia habitual hasta la separación.

El convenio regulador de la separación judicial de 30 de junio de 2021 establece en su estipulación segunda lo siguiente:

*“1.ª Acuerdan extinguir el condominio de la vivienda familiar y del garaje común mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura notarial en la que Don. R. se adjudica la plena propiedad de los inmuebles obligándose a hacer frente a la totalidad de la deuda hipotecaria pendiente, liberando por tanto a Doña N. de su parte correspondiente de la deuda. A estos efectos, valoran la vivienda y el garaje familiar en 360.000 euros”.*

En cumplimiento de la sentencia, se firmó el 21 de enero de 2022 escritura de cesación de proindiviso, adjudicándose el 100 por cien de la vivienda y del garaje al consultante, quien mantiene a su nombre el carnet de familia numerosa.

El consultante ha de liquidar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados por el 50 por ciento de la propiedad que correspondía a su ex esposa.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Si resulta aplicable la bonificación del 95 por ciento de la cuota tributaria por adquisición de vivienda habitual por familias numerosas regulada en el artículo 38 ter 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, 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, en materia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se encuentra limitada a la interpretación de la aplicación de las disposiciones aprobadas por la Comunidad de Madrid, según establece 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. Esta competencia alcanza a la interpretación de las deducciones y bonificaciones de la cuota aprobadas por la Comunidad de Madrid.

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

**SEGUNDO.** - El artículo 38 ter 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, del Consejo de Gobierno, establece que:

*“1. Los sujetos pasivos que sean titulares de una familia numerosa y que adquieran inmuebles que vayan a constituir su vivienda habitual aplicarán una bonificación del 95 por 100 de la cuota tributaria gradual en la modalidad de «Actos Jurídicos Documentados» derivada de la primera copia de escrituras que documenten tales adquisiciones.*

*Para la aplicación de la presente bonificación será necesario cumplir 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 Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.*

*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 Físicas, 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.*

*4. La bonificación contenida en este artículo será incompatible con la aplicación de la bonificación establecida en el artículo 38 bis de esta ley.”*

La redacción del artículo 38 ter limita la aplicación de la bonificación del 95 por 100 de la cuota tributaria gradual en la modalidad de «Actos Jurídicos Documentados» a aquellas escrituras que documenten la adquisición de inmuebles que se destinen a servir de vivienda habitual del adquirente, siempre y cuando el adquirente, sujeto pasivo del impuesto, sea titular de una familia numerosa. Respecto a la consideración de familia numerosa, dichos preceptos se remiten a lo contenido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

El supuesto que plantea el consultante tiene como rasgo identificativo el que, a partir del negocio jurídico documentado, acaba extinguido un condominio sobre un inmueble, que se adjudica a un cónyuge por su carácter indivisible. La extinción del condominio, a diferencia de otros posibles supuestos, no es consecuencia de la división de la cosa común, sino de la adquisición por un comunero de la otra parte indivisa perteneciente en este caso al otro cónyuge. De hecho, el Tribunal Supremo en su sentencia de 20 de marzo de 2019, rec. n.º 3172/2017 ha fijado como criterio interpretativo que: *“la extinción del condominio, con adjudicación a uno de los comuneros de un bien indivisible física o jurídicamente, cuando previamente ya poseía un derecho sobre aquél derivado de la existencia de la comunidad en que participaba, puede ser objeto de gravamen bajo la modalidad de actos jurídicos documentados, cuando se documenta bajo la forma de escritura notarial, siendo su base imponible la parte en el valor del referido inmueble correspondiente al comunero cuya participación desaparece en virtud de tal operación y, en este asunto, del 50 por 100 del valor del bien.”*

Por tanto, en los casos de extinción de condominio de la cosa común adquirida al 50 por ciento entre dos personas, se produce una adjudicación del 50 por ciento del inmueble, que excede de la cuota que el adjudicatario ostentaba en la comunidad y que adquiere por el acuerdo

extintivo del condominio, siendo subsumible dicho modo de adquirir la propiedad en el art 609 del Código Civil, por lo que respecto al citado 50 por ciento del inmueble procede afirmar que el consultante adquiere la vivienda habitual, y siendo así, satisface la exigencia normativa para la aplicación de la bonificación del 95 por ciento, es decir, que se trate de la adquisición de la vivienda habitual del adquirente, siempre y cuando el adquirente, sujeto pasivo del impuesto, sea titular de una familia numerosa.

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.