

Referencia: **CTE 06-23/T**

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

Escritura de concesión de préstamo hipotecario firmada el 25/04/2023 y para ello se hipoteca una vivienda situada en la Comunidad de Madrid propiedad de los prestatarios y que tiene el carácter de vivienda habitual. En ese momento la vivienda estaba libre de cargas.

En la parte dispositiva de la escritura se indica que los prestatarios de aquel préstamo han solicitado de la entidad prestamista la concesión de un préstamo con garantía hipotecaria para financiar la adquisición de otra finca distinta de la que se hipoteca.

Al margen de la escritura, en el texto de la consulta se dice que la finca que se pretende adquirir es una vivienda situada en Castilla-La Mancha.

CUESTIÓN PLANTEADA

Modalidad impositiva de AJD para préstamo para adquisición vivienda: si se puede aplicar el tipo reducido, aunque esa vivienda no se encuentre ubicada en la Comunidad de Madrid.

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 27 de la Ley 22/2009 establece que los tributos cuyo rendimiento se ha cedido a las Comunidades Autónomas se rigen por las normas emanadas de la Comunidad Autónoma competente según el alcance y los puntos de conexión establecidos en el mismo.

A tal efecto, el artículo 33.2.2.ºA) de la misma Ley regula el alcance de la cesión y puntos de conexión en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Concretamente, respecto de la cuota gradual de la modalidad impositiva de "Actos Jurídicos Documentados" establece lo siguiente: *"A) Siempre que el documento comprenda algún concepto sujeto a cuota gradual del gravamen de actos jurídicos documentados, documentos notariales, el rendimiento corresponderá a la Comunidad Autónoma en cuya circunscripción radique el Registro en el que debería procederse a la inscripción o anotación de los bienes o actos."*

Por tanto, sólo en el caso de que el Registro en el que deba procederse a la inscripción de la operación sujeta a la cuota gradual de la modalidad impositiva "Actos Jurídicos Documentados" se encuentre ubicado en el territorio de la Comunidad de Madrid, puede resultar aplicable su normativa. Si la vivienda que motiva la inscripción registral se encontrara en la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, no podría resultar aplicable la normativa de la Comunidad de Madrid por no ser competente para la exacción del impuesto.

TERCERO.- Al margen de la precisión anterior, el 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 en su artículo 33 una serie de tipos de gravamen aplicables a documentos notariales en los que se constituyan hipotecas en garantía de préstamos para la adquisición de viviendas, con la siguiente redacción:

"1. Los tipos aplicables a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física serán los siguientes:

a) Se aplicará el tipo 0,4 por 100 cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 120.000 euros.

b) Se aplicará el tipo 0,5 por 100 cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 180.000 euros y superior a 120.000 euros.

c) Se aplicará el tipo 0,75 por 100 cuando el valor real del derecho que se constituya sea superior a 180.000 euros.

2. A los efectos de las letras a), b) y c) del apartado anterior se determinará el valor real del derecho que se constituya de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.c) 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.”

Un método para interpretar la «mens legis» de una norma jurídica, determinando su alcance y contenido, es el de acudir al Preámbulo o Exposición de Motivos de dicha norma, donde el Órgano que la produce, explica la «ratio legis», que con ella persigue. (STS de 19 de junio de 1992).

A tal efecto, debe indicarse que la redacción contenida en el artículo 33 del Texto Refundido (norma que contiene las disposiciones legales dictadas por la Comunidad en materia de tributos cedidos por el Estado) tiene su origen en la Ley 14/2001, de 26 de diciembre, de la Comunidad de Madrid, de Medidas Fiscales y Administrativas, que aprobó por primera vez dos escalas progresivas en la cuota gradual de Actos Jurídicos Documentados aplicable tanto a la adquisición de viviendas como a los préstamos hipotecarios vinculados a la adquisición de viviendas. La exposición de motivos de aquella Ley indicaba expresamente lo siguiente: *“En la modalidad de Actos Jurídicos Documentados de dicho impuesto se sustituye la cuota gradual que grava los documentos y actas notariales por una escala progresiva aplicable a la adquisición de viviendas, otra escala progresiva aplicable a los préstamos hipotecarios vinculados a la adquisición de viviendas y un tipo proporcional aplicable al resto de operaciones sujetas a dicha cuota. Con ello se pretende, por una parte, dar un tratamiento específico a la adquisición de viviendas y a la constitución de préstamos hipotecarios vinculados a aquélla, que resultan ser las operaciones más importantes sujetas a la cuota gradual citada y, por otra parte, atender a la relevancia social de la adquisición de vivienda, de modo que se apliquen tipos reducidos a la adquisición de viviendas protegidas no exentas y de viviendas de precio reducido y a los préstamos hipotecarios vinculados a dichas adquisiciones.”*

Por ello, tanto el artículo 32 -Tipos de gravamen aplicables a documentos notariales en los que se formalicen adquisiciones de viviendas- como el artículo 33 -Tipos de gravamen aplicables a documentos notariales en los que se constituyan hipotecas en garantía de préstamos para la adquisición de viviendas- tienen como finalidad dar un tratamiento específico a la adquisición de viviendas y a la constitución de préstamos hipotecarios *“vinculados a aquélla”*, por ser las operaciones más importantes sujetas a la cuota gradual mencionada.

La aplicación analógica para extender el ámbito de un beneficio fiscal conculcaría el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que determina que *“No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales.”*

Por tanto, la aplicación de los tipos regulados en el artículo 33 del Texto Refundido, aplicables a documentos notariales en los que se constituyan hipotecas en garantía de préstamos para la adquisición de viviendas, está limitada exclusivamente a aquellas escrituras y actas notariales que documenten préstamos hipotecarios vinculados a la adquisición de la vivienda del prestatario que sirva de garantía hipotecaria.



**Comunidad
de Madrid**

Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y EMPLEO

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.