

Referencia: [CTE 08-23/T](#)

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El consultante va a comprar una vivienda de protección pública de la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid, siendo su vivienda habitual. La Nota Simple aportada del Registro de la Propiedad califica la vivienda como VPP-CALIFICADAS DEFINITIVAMENTE DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA, con la Denominación de VPPAPCJ -Vivienda de Protección Pública con Opción de compra para jóvenes-, siendo el régimen de uso el arrendamiento, al amparo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid. La superficie útil de la vivienda es de 54 metros. El valor consignado en la escritura del inmueble es de unos 152.000 euros y el valor de referencia catastral es de unos 236.000 Euros.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Determinación del tipo aplicable sobre el impuesto de AJD para la compraventa de la vivienda habitual del consultante. El consultante estima aplicable el 0,2% al tratarse de una vivienda de protección pública regulada por la Ley 6/1997 y con una superficie menor de 90 metros cuadrados.

## 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”*.

En este sentido, 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 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 regulación de los tipos de gravamen, así como al establecimiento de deducciones y bonificaciones de la cuota.

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

**SEGUNDO.-** El Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero (derogado en su mayor parte por el Decreto 74/2009, de 30 julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, actualmente vigente), establecía en su artículo 8:

*“1. El régimen legal relativo al uso, conservación, aprovechamiento y precio máximo de las Viviendas con Protección Pública tendrá la siguiente duración:*

*(...)*

*c) Para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con opción de compra: siete años a contar desde la calificación definitiva de las mismas.*

*2. Las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública se extinguirán, quedando, en consecuencia, sometidas las viviendas al régimen general establecido en la legislación común: a) Por el mero transcurso del plazo que corresponda de conformidad con lo dispuesto en el apartado anterior, y sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto (...).”*

Los artículos 19 y 20 del mismo reglamento establecían lo siguiente:

*“Artículo 19. Arrendamiento con opción de compra*

*En el caso de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con derecho de opción de compra sobre las mismas, el ejercicio de dicha opción se atenderá a las siguientes condiciones:*

*a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva.*

*b) El precio de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en materia de vivienda, y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.*

*c) Adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

*Artículo 20. Transmisión de promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento a terceros.*

*Las Viviendas con Protección Pública para arrendamiento calificadas definitivamente podrán ser enajenadas por sus promotores, sean públicos o privados, por promociones completas y a precio libre, en cualquier momento del período de vinculación a dicho régimen de uso, previa autorización de la Consejería competente en materia de vivienda, a nuevos titulares, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliaria, pudiendo retener, si así lo acuerdan, la gestión de las promociones, con la obligación por parte de los nuevos titulares, de atenerse a las condiciones, plazos y rentas máximas establecidos, subrogándose en sus derechos y obligaciones.”*

A su vez, el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid actualmente vigente, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 julio, modificó en su disposición adicional octava (introducida por el Decreto 59/2013, de 18 de julio) el régimen de las VPPAOC calificadas conforme al Reglamento anterior. En concreto, dicha disposición adicional dispone que:

*“Disposición adicional octava. Viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra calificadas al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero.*

*1. Las viviendas con protección pública para jóvenes con opción compra calificadas al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, irán destinadas a personas que en el momento de la celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años y con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid, salvo que hayan sido designados como arrendatarios de tales viviendas mediante sorteo público entre los inscritos en la lista única de demandantes de esta tipología de vivienda, en cuyo caso, el requisito de la edad habrá de cumplirse el último día del mes anterior a la publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID de la convocatoria del indicado sorteo.*

*En todos los sorteos de viviendas celebradas al amparo de la Orden 3766/2005, de 7 de diciembre, si una vez ofrecidas las mismas a los beneficiarios titulares y reservas seleccionados quedasen viviendas disponibles, estas se ofrecerán a todos aquellos que cumplan con los requisitos de acceso, aunque sean mayores de treinta y cinco años.*

*Las viviendas se asignarán con respeto a los principios de publicidad y concurrencia.*

*2. Los contratos de arrendamiento que recaigan sobre viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra se celebrarán por un plazo equivalente al que reste para el vencimiento del plazo de siete años, a contar desde el otorgamiento de la calificación definitiva, sin perjuicio de la prórroga del mismo mediando acuerdo entre las partes.*

*El arrendatario podrá desistir del contrato de arrendamiento, una vez que haya transcurrido al menos seis meses, siempre que se lo comunique al arrendador con una antelación mínima de treinta días. Las partes podrán pactar en el contrato que, para el caso de desistimiento, deba el arrendatario indemnizar al arrendador con una cantidad equivalente a una mensualidad de la renta en vigor por cada año del contrato que reste por cumplir. Los períodos de tiempo inferiores al año darán lugar a la parte proporcional de la indemnización.*

3. *En el caso de viviendas con protección pública para arrendamiento con opción compra calificadas al amparo del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/2005, de 27 de enero, el ejercicio de dicha opción se ajustará a las siguientes condiciones:*

*a) El inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva.*

*En los tres meses anteriores, si quien fuese el titular del contrato de arrendamiento quisiese ejercer el derecho de opción de compra, deberá notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho. Efectuada la notificación por la que el arrendatario manifiesta su decisión de ejercer la opción de compra deberá procederse a elevar a escritura pública la correspondiente compraventa en un plazo máximo de sesenta días naturales, a contar desde el siguiente a la indicada notificación. Una vez otorgada dicha escritura pública deberá remitirse copia simple de la misma a la Consejería competente en materia de vivienda en el plazo de quince días desde su otorgamiento.*

*No obstante lo anterior, transcurrido el primer año posterior a la fecha de otorgamiento de la calificación definitiva, podrá ejercerse la opción de compra siempre que medie acuerdo entre inquilino y propietario, de acuerdo con el apartado b).*

*b) El precio máximo de venta de la vivienda será el resultado de multiplicar el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil que figure en la calificación definitiva de la vivienda, por el coeficiente de actualización que se establezca por la normativa autonómica reguladora de la financiación cualificada en materia de vivienda, y minorar de la cantidad resultante el 50 por 100 de las cantidades desembolsadas durante el arrendamiento en concepto de renta.*

*c) Una vez transcurrido el período de protección y adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.*

*d) En el supuesto de que el inquilino cesase en el arrendamiento, el nuevo contrato de arrendamiento que se celebre lo será con arreglo a la renta actualizada desde la calificación definitiva conforme al índice anual de precios al consumo.”*

Conforme a la normativa indicada, en el ámbito de la Comunidad de Madrid existe un tipo de vivienda con protección pública para arrendamiento con opción compra en la que el inquilino podrá ejercer la opción de compra una vez la vivienda haya estado destinada al régimen de arrendamiento durante siete años a contar desde su calificación definitiva. En los tres meses anteriores a la finalización de dicho plazo, quien fuese el titular del contrato de arrendamiento y quisiera ejercer el derecho de opción de compra, debe notificar de forma fehaciente al arrendador su decisión de ejercerla. Llegado el vencimiento de la correspondiente anualidad sin haberse efectuado la indicada notificación caducará la posibilidad de ejercer el derecho.

Además, resulta importante señalar que las limitaciones que impone el régimen legal de protección pública para las Viviendas con Protección Pública para Arrendamiento con opción de compra desaparecen a los siete años a contar desde la calificación definitiva de las mismas. En consecuencia, por el mero transcurso de dicho plazo quedan sometidas al régimen general establecido en la legislación común sin que sea necesario ninguna declaración especial al efecto. Ahora bien, la propia norma establece que una vez transcurrido el período de protección y adquirida la vivienda, durante los tres años siguientes, su titular no podrá enajenarla en segunda o posterior transmisión por precio superior al establecido por metro cuadrado de superficie útil para la Vivienda con Protección Pública Básica (VPPB) que se califique provisionalmente en la misma fecha en que se produzca la transmisión y en la misma localidad o ámbito intraurbano. Dicha limitación se hará constar expresamente en la escritura de compraventa, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

En todo caso, no corresponde a este Centro valorar o determinar la vigencia del régimen de protección pública de la vivienda en cuestión sino al órgano competente en la materia, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Comunidad de Madrid.

**TERCERO.-** En cuanto a la tributación de la operación de compraventa, ha de tenerse en cuenta lo previsto en el artículo 20.Uno.22.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. En su letra A) establece que estarán exentas de este impuesto *“[l]as segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación”*.

El citado artículo precisa que *“[a] los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones”*.

Es decir, para que una transmisión efectuada por el promotor de la edificación pueda considerarse como segunda entrega, exenta del IVA y sujeta, por tanto, a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, el inmueble debe haber sido utilizado, durante al menos dos años por el propio propietario, por algún titular de derechos reales de goce o disfrute o por algún arrendatario bajo uno o varios contratos de arrendamiento sin opción de compra por un plazo igual o superior a dos años. Dado que el precepto indicado se refiere expresamente al arrendamiento sin opción de compra, no se deben computar como periodos de uso aquellos en los que la utilización del inmueble se haya efectuado bajo contratos de arrendamiento con opción de compra.

Por ello, salvo que también hubiera sido utilizada durante un periodo igual o superior a dos años por algún titular de derechos reales de goce o disfrute o de contratos de arrendamiento sin opción de compra distinto del adquirente actual, la transmisión a la que se refiere el escrito

de la consulta tendría la consideración de primera entrega y estaría sujeta y no exenta del IVA, entendiéndose que la transmisión la realiza la Agencia de Vivienda Social de la Comunidad de Madrid como promotor de la vivienda.

La tributación en el IVA implicará que la operación no quede sujeta a la modalidad de Trasmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en virtud de lo establecido en el artículo 4.Cuatro de la ley del IVA, al establecer que: *“Las operaciones sujetas a este impuesto no estarán sujetas al concepto «transmisiones patrimoniales onerosas» del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

*Se exceptúan de lo dispuesto en el párrafo anterior las entregas y arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución o transmisión de derechos reales de goce o disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando estén exentos del impuesto, salvo en los casos en que el sujeto pasivo renuncie a la exención en las circunstancias y con las condiciones recogidas en el artículo 20.Dos.”*

La no tributación en la modalidad de TPO dará lugar a la sujeción de la operación en la cuota gradual de Actos Jurídicos Documentados (AJD), al cumplirse la previsión contenida en el artículo 31 del Texto Refundido del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre:

*“2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1.º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.*

*Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos.”*

Al tratarse de una operación inscribible en el Registro de la Propiedad, se cumplen todos y cada uno de los requisitos indicados:

- Tratarse de primeras copias de escrituras y actas notariales.
- Tener por objeto cantidad o cosa valuable.
- Contener actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial (Oficina Española de Patentes y Marcas) y de Bienes Muebles.

- No estar sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas u operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**QUINTO.-** En relación a la modalidad impositiva de AJD, el artículo 45.I del Texto Refundido del ITP y AJD, que regula los beneficios fiscales del impuesto, dispone en sus apartados B).12 y C).2º lo siguiente:

*“Los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen a que se refiere el artículo 1.º de la presente Ley serán los siguientes:*

*1. B) Estarán exentas:*

*[...]*

*12.*

*c) Las escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas de protección oficial, una vez obtenida la calificación definitiva.”*

*[...]*

*Las exenciones previstas en este número se aplicarán también a aquellas que, con protección pública, dimanen de la legislación propia de las Comunidades Autónomas, siempre que los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes no excedan de los establecidos en la norma estatal para las viviendas de protección oficial.*

*[...]*

*C) Con independencia de las exenciones a que se refieren los apartados A) y B) anteriores, se aplicarán en sus propios términos y con los requisitos y condiciones en cada caso exigidos, los beneficios fiscales que para este impuesto establecen las siguientes disposiciones:*

*2.ª El Real Decreto-Ley 12/1980, de 26 de septiembre, sobre actuaciones del Estado en materia de Viviendas de Protección Oficial.”*

Respecto a los parámetros establecidos para las viviendas de protección oficial de régimen especial o de protección pública, la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en su consulta vinculante número V0459-12, de 29 de febrero de 2012, señaló los siguientes:

1.- Cumplimiento del requisito del destino de la vivienda a domicilio habitual y permanente de los adquirentes o usuarios.

2.- Superficie útil máxima protegible de 90 metros cuadrados.

3.- Condiciones de precio/alquiler de las viviendas: En relación al precio, la normativa señala que se establecerán por las Comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla los precios máximos de venta y de referencia para el alquiler, para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen, sin superar los precios máximos fijados para cada programa estatal de vivienda.

4.- Límites de ingresos de los adquirentes o usuarios de las viviendas: Serán los que fije la Comunidad Autónoma, pero sin superar lo que establezca en su momento cada programa estatal de vivienda.

5.- Obtención de la calificación expresa de la calificación como vivienda de protección oficial otorgada por el Estado o cualquier otro Ente público territorial al que se atribuya esta competencia.

De cumplirse los parámetros indicados, así como el aspecto relativo al plazo de los siete años indicados, resultará aplicable la exención regulada en el artículo 45.I.B).12 del Texto Refundido prevista para viviendas de protección oficial.

En caso contrario, no procederá la exención y el tipo impositivo será el vigente en el momento de efectuarse la operación de compraventa. En ese caso, habrá que acudir a lo previsto en el artículo 32, 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, que contempla los tipos de gravamen aplicables a documentos notariales en los que se formalicen adquisiciones de viviendas:

*“1. Los tipos aplicables a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el adquirente sea persona física serán los siguientes:*

*a) Se aplicará el tipo del 0,2 por 100 cuando se transmitan viviendas de protección pública reguladas en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, que no cumplan los requisitos para gozar de la exención en esta modalidad del Impuesto.*

*Quando el adquirente de la vivienda de protección pública sea un titular de familia numerosa, se aplicará el límite máximo incrementado de superficie construida que resulte de lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, y en sus normas de desarrollo.*

*b) Se aplicará el tipo del 0,4 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 120.000 euros.*

*c) Se aplicará el tipo del 0,5 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 180.000 euros y superior a 120.000 euros.*

*d) Se aplicará el tipo del 0,75 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea superior a 180.000 euros.*

*2. En la determinación del valor real de la vivienda transmitida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquella, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.”*



Además del tipo aplicable, el propio Texto Refundido contempla dos bonificaciones alternativas sobre la cuota tributaria resultante para el caso de la adquisición de vivienda habitual por personas físicas (10 por ciento) o por familias numerosas (95 por ciento), reguladas en los artículos 38 bis y 38 ter, respectivamente. En el primer caso, sólo cuando el valor real del inmueble adquirido sea igual o inferior a 250.000 euros.

A tal efecto, respecto de los bienes inmuebles con precio de venta limitado administrativo es necesario hacer referencia otra vez a las viviendas de protección oficial cuya normativa (Decreto 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial) dispone expresamente que queda absolutamente prohibido todo sobreprecio o prima en la venta de las viviendas de protección oficial que, por tanto, no pueden superar los precios máximos de venta fijados en la calificación definitiva, siendo aplicable dicho límite durante el plazo de vigencia del régimen legal de las viviendas de protección oficial, salvo extinción previa en virtud de su descalificación, perdiendo en tal caso su condición de vivienda protegida.

Por tanto, el valor real al que alude el artículo 32 del Texto Refundido será el precio máximo de venta fijado en la calificación definitiva de la vivienda objeto de la transmisión, incluyendo los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con ella, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.

Ahora bien, el artículo 30.1, en su último párrafo establece que en la modalidad de AJD, cuando la base imponible se determine en función del valor de bienes inmuebles, el valor de estos no podrá ser inferior al determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de mismo Texto Refundido.

Este precepto indica que, en el caso de los bienes inmuebles, la base imponible será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. En el caso que plantea el consultante, presuponiendo la vigencia del régimen de vivienda protegida que le sea aplicable a que alude, la vivienda no deberá tener valor de referencia, ya que el precio máximo de venta fijado administrativamente será su valor de mercado y el valor de referencia no puede superar el valor de mercado (Resolución de 26 de octubre de 2022, de la Dirección General del Catastro, sobre elementos precisos para la determinación de los valores de referencia de los bienes inmuebles urbanos del ejercicio 2023).

Por tanto, a efectos de la aplicación de los tipos previstos en el artículo 32 del Texto Refundido habrá que atender al precio máximo de venta fijado administrativamente para la vivienda con protección pública, siempre que el régimen de protección siga vigente en el momento de efectuarse la operación de compraventa.

**SEXTO.-** En el hipotético supuesto de que la transmisión de la vivienda estuviera sujeta a la modalidad impositiva de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, el Texto Refundido las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, establece con carácter general el tipo del 6 por ciento aplicable a inmuebles (artículo 28) o el 4

por ciento a la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan los requisitos previstos en el artículo 29.

Además, el artículo 30 bis prevé una bonificación del 10 por ciento en la cuota tributaria por adquisición de vivienda habitual por personas físicas, siempre que el valor real del inmueble adquirido sea igual o inferior a 250.000 euros.

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.