

Referencia: **CTE 01-07 T**

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS

El consultante, casado en régimen de separación de bienes, adquirió en diciembre de 2006 en proindiviso, junto con su esposa y la madre de ésta, una vivienda que manifiesta que va a destinar a residencia habitual del matrimonio y sus tres hijos. El consultante ha adquirido el 50 por ciento de la vivienda, su esposa el 10 por ciento y la madre de ésta el 40 por ciento restante.

En la escritura pública en que se formaliza la adquisición no se hace mención alguna al destino que se vaya a dar a la vivienda.

El título oficial acreditativo de la condición de familia numerosa fue expedido en con posterioridad a la fecha de la escritura pública de adquisición de la vivienda.

CUESTIÓN PLANTEADA

Aplicación del tipo impositivo reducido del 4 por ciento en la modalidad de “*Transmisiones Patrimoniales Onerosas*” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición de vivienda habitual para familias numerosas, regulado en el artículo 4.Uno.3 de la Ley 7/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid y determinación, en relación con la misma, de las siguientes cuestiones:

1º Necesidad de dejar constancia, en la propia escritura pública de compraventa, de la aplicación del tipo impositivo reducido y, en caso de respuesta positiva, posibilidad de subsanar la omisión a través de una escritura pública de subsanación posterior.

2º Obligatoriedad de poseer título de familia numerosa en la fecha de formalización de la escritura pública.

3º Aplicación de diferentes tipos impositivos en atención a la condición de los distintos sujetos pasivos.

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*”.

El artículo 41 de 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, define el alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Concretamente el apartado 1 del citado precepto normativo señala que: “*En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre:*

a) *Tipos de gravamen:*

En relación con la modalidad «Transmisiones Patrimoniales Onerosas», las Comunidades Autónomas podrán regular el tipo de gravamen en:

(...)

Transmisión de bienes muebles e inmuebles.

Constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre muebles e inmuebles, excepto los derechos reales de garantía.

(...)”

Por consiguiente, la contestación a la consulta formulada, en cuanto a la determinación de las condiciones y requisitos necesarios para la aplicación del tipo impositivo establecido por la Comunidad de Madrid entra dentro de las competencias de esta Comunidad Autónoma que la ejerce a través de esta Dirección General de Tributos.

SEGUNDO.- El artículo 4.Uno de la Ley 7/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid –así como el mismo artículo de la ley 4/2006, de 22 de diciembre–, que regula los tipos impositivos aplicables en la modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados establece que:

“Con vigencia desde la entrada en vigor de esta Ley, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.1.a) de 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, y en el artículo 11.1.a) 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, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base imponible los tipos de gravamen siguientes:

1. Con carácter general, en la transmisión de inmuebles así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, se aplicará el tipo del 7 por 100.

(...)

3. 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 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, ésta 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 adquiriera un inmueble contiguo a la vivienda habitual para unirlo a ésta, formando una única vivienda de mayor superficie.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, tendrán la consideración de familias numerosas aquellas que defina como tales la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.”

De acuerdo con el contenido de dicho precepto, tres son los requisitos que se exigen para la aplicación del tipo impositivo reducido:

1. Que el sujeto pasivo sea titular de una familia numerosa.
2. Que la vivienda adquirida constituya la vivienda habitual de la familia numerosa del sujeto pasivo.
- 3.- Finalmente, si bien se trata de un requisito exigible sólo cuando los titulares de la familia numerosa tuviesen una vivienda anterior en propiedad, que ésta se venda dentro del plazo de los dos años anteriores o posteriores a la adquisición de la nueva vivienda. Dicho requisito no ha de cumplirse si la vivienda adquirida se une a la anterior para formar una vivienda de mayor superficie.

TERCERO.- En relación con el primero de los requisitos, el artículo 8 del Texto Refundido de la ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, dispone que es sujeto pasivo del impuesto “en las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere”. En consecuencia, sólo el adquirente que sea titular de una familia numerosa puede aplicar el tipo impositivo reducido.

Por otro lado, el artículo 2.1 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, define como familia numerosa a “*la integrada por uno o dos ascendientes con tres o más hijos, sean o no comunes*”. A continuación, el artículo 5 de la misma ley dispone que “*la condición de familia numerosa se acreditará mediante el título oficial establecido al efecto*” y el artículo 7 que “*los beneficios concedidos a las familias numerosas surtirán efectos desde la fecha de la presentación de la solicitud de reconocimiento o renovación del título oficial*”.

De acuerdo con todo lo anterior, para que resulte de aplicación el tipo impositivo reducido, resulta necesario que el adquirente sea titular de una familia numerosa y que esté en posesión del título oficial acreditativo de dicha condición, o que haya solicitado el reconocimiento de la misma.

En el caso concreto de la consulta se manifiesta que el título de familia numerosa fue expedido el 17 de enero de 2007, mientras que la adquisición de la vivienda se efectuó en escritura pública de 29 de diciembre de 2006. Por consiguiente, no se puede entender cumplido el requisito establecido en la letra a) del artículo 4.Uno.3 de la Ley 7/2005, salvo que el consultante pueda acreditar que el 29 de diciembre de 2006 ya había solicitado el reconocimiento de la condición de familia numerosa.

CUARTO.- En relación con el segundo de los requisitos, se exige que la vivienda adquirida constituya la vivienda habitual de la familia numerosa.

A tal efecto, el mismo artículo se remite a la definición y requisitos establecidos en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. El artículo 53 del Reglamento del citado impuesto, aprobado por Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, define la vivienda habitual como *“la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años”*. No obstante lo anterior, la propia normativa permite mantener el carácter de vivienda habitual aunque no se cumpla el plazo indicado cuando *“se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas”*.

QUINTO.- En relación con el tercero de los requisitos nada se indica por parte del consultante acerca de la propiedad de ninguna vivienda con anterioridad, por lo que no procede manifestarse al respecto en esta contestación.

SEXTO.- Finalmente, respecto al resto de cuestiones planteadas por el consultante, ha de indicarse que:

En relación con la necesidad o no de manifestar en la escritura pública la aplicación del tipo impositivo reducido, nada se indica en la normativa al respecto, por lo que hay que entender que dicha manifestación no resulta obligatoria.

En relación con la aplicación de diferentes tipos impositivos a cada uno de los adquirentes, esta cuestión ya ha sido sucintamente comentada en el apartado SEGUNDO, al indicarse que sólo los adquirentes que sean titulares de una familia numerosa pueden aplicar el tipo impositivo reducido, por lo que aquellos que no tengan esta condición tendrán que aplicar el tipo impositivo general, salvo que a su vez les resulte de aplicación otro tipo específico.

En el caso concreto planteado, sólo podrían aplicar el tipo impositivo reducido el consultante y su esposa, por la parte proporcional que adquieran, pero en ningún caso resultará de aplicación por la parte que adquiere la madre de su esposa. Esta última deberá aplicar el tipo impositivo general salvo que tenga derecho a la aplicación de otro tipo específico.

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.