

Referencia: [CTE 02-06-T](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS

La consultante, titular de una familia numerosa, pretende adquirir, en segunda transmisión un inmueble contiguo a su actual vivienda habitual con la intención de unirlo a ésta formando una única vivienda de mayor superficie.

CUESTIÓN PLANTEADA

En relación con la 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 se plantean las siguientes cuestiones:

- 1.- Requisitos que se exigen para dejar constancia de la condición de vivienda habitual de la finca que se adquiere para unirla a la actual vivienda habitual de la familia numerosa.
- 2.- Si es suficiente con la manifestación de tal intención en la escritura de compraventa o se requiere la agrupación registral de ambas fincas.
- 3.- De ser necesaria la agrupación registral, si resulta obligatoria hacerla en la misma escritura de compraventa.
- 4.- Determinación de la base imponible del impuesto.

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.

(...)

En aplicación de lo anterior, la contestación a la consulta formulada resulta de competencia de esta Comunidad autónoma que la ejerce a través de la 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, 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 PersonaFísicas.

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.”

La norma transcrita resulta aplicable a las adquisiciones 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, el propio precepto se remite a lo contenido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre.

TERCERO.- En cuanto a la consideración de vivienda habitual, la precitada norma se remite a la definición y requisitos utilizados por la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. El Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por RD Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, dispone en su artículo 69.1.3º que *“se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.”*

A su vez, el artículo 53.2 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por RD 1775/2004, de 30 de julio, establece que: *“para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras (...)”*. A continuación se especifican una serie de supuestos en los que, a pesar de no habitarse en dicho plazo, la vivienda no pierde –o adquiere– el carácter de habitual.

Por tanto, la aplicación del tipo impositivo reducido se podrá efectuar cuando la familia numerosa, cuyo titular adquiere el inmueble, resida, de forma continuada y durante un plazo no inferior a tres años –salvo que concurriese alguna de las circunstancias indicadas (separación matrimonial, traslado laboral, etc.)– en el mismo, siempre que dicho inmueble se habite efectivamente dentro del plazo de los 12 meses posteriores a su adquisición.

El artículo 4.Uno.3 de la Ley 7/2005 no exige dejar constancia de la pretensión de uso como vivienda habitual en la escritura de compraventa. No obstante, dicha circunstancia deberá acreditarse por el sujeto pasivo si fuese objeto de comprobación por la Administración Tributaria.

CUARTO.- La aplicación del tipo impositivo reducido exige como último requisito que, en el caso de que la familia numerosa dispusiese de una vivienda anterior en propiedad, proceda a su venta dentro del plazo comprendido entre los dos años anteriores y los dos posteriores a la adquisición de la nueva vivienda. Alternativamente, la norma permite el mantenimiento de la anterior vivienda habitual siempre y cuando el inmueble que se adquiriera sea contiguo a aquella y se adquiriera con la intención de unirlo a la misma, formando una única vivienda de mayor superficie. Esta segunda situación es la planteada por la consultante en su escrito.

La unión de ambas fincas no tiene que suponer la agrupación registral de las mismas, sino que basta la mera unión física, con la consiguiente ampliación de la superficie habitable, por lo que será suficiente con que exista comunicación entre ambos inmuebles desde el interior de los mismos.

QUINTO.- Finalmente, en cuanto a la cuestión relativa a la determinación de la base imponible ya se ha comentado en el primer apartado de esta contestación que la Comunidad de Madrid carece de competencia normativa y, en consecuencia, también carece de competencia interpretativa en relación con la base imponible del impuesto.

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.