

Referencia: [CTE 02-12/T](#)

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

La entidad actora se encuentra dada de alta en el IAE, en la actividad 8332 (Promoción Inmobiliaria de Edificaciones). Tiene por objeto, entre otras actividades, la adquisición de bienes inmuebles por cualquier vía legalmente reconocida, incluida la adquisición en procedimientos de ejecución hipotecaria en cesión de remate.

## CUESTIÓN PLANTEADA

A los efectos de la aplicación del tipo reducido del 2 por ciento en la modalidad impositiva de Transmisiones Patrimoniales Onerosas regulado en el artículo 30 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:

- 1.- Si la adquisición en calidad de cesionaria en la fase procesal de la cesión de remate en procedimiento hipotecario debe ser considerada adquisición en subasta judicial o no.
- 2.- En caso de resultar aplicable el tipo reducido, modo en que ha de hacerse constar que la adquisición se efectúa con la finalidad de vender el inmueble, documentos a aportar, requisitos formales y momento en que ha de hacerse la manifestación.
- 3.- Si es preciso acreditar la actividad principal de la actora, y en su caso, documento necesario y momento en que ha de aportarse.

## 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.

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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.

Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## CONTESTACIÓN

**PRIMERO.-** El artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece que 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 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, establece en su apartado primero 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 «Actos Jurídicos Documentados», las Comunidades Autónomas podrán regular el tipo de gravamen de los documentos notariales.”*

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 y Ordenación y Gestión del Juego.

**SEGUNDO.-** El artículo 30 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. Se aplicará el tipo impositivo reducido del 2 por 100 a la transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del sector Inmobiliario, siempre que cumpla los siguientes requisitos:*

- a) *Que incorpore esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla.*
- b) *Que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.*
- c) *Que la transmisión se formalice en documento público en el que se haga constar que la adquisición del inmueble se efectúa con la finalidad de venderlo.*
- d) *Que la venta posterior esté sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.*
- e) *Que la totalidad de la vivienda y sus anexos se venda posteriormente dentro del plazo de tres años desde su adquisición.*

*2. En el caso de incumplimiento de alguno de los requisitos regulados en las letras d) y e) del apartado anterior, el adquirente que hubiese aplicado el tipo impositivo reducido vendrá obligado a presentar, en el plazo de un mes desde el incumplimiento, una declaración liquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.*

*3. Quedan expresamente excluidas de la aplicación de este tipo impositivo reducido:*

- a) *Las adjudicaciones de inmuebles en subasta judicial.*
- b) *Las transmisiones de valores que incurran en los supuestos a que se refiere el artículo 17.2 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.”*

Por tanto, la aplicación del tipo reducido del 2 por ciento está condicionada a la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- 1) Que la empresa, a la que deben ser aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del sector inmobiliario, incorpore la vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla y que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.
- 2) Ha de hacerse constar en la escritura pública que la adquisición de la finca se efectúa con la finalidad de venderla.
- 3) La venta posterior ha de estar sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y efectuarse dentro del plazo de tres años desde su adquisición.
- 4) No ha de tratarse de una adjudicación de inmuebles en subasta judicial o de una transmisión de valores que incurran en los supuestos a que se refiere el artículo 17.2 citado anteriormente.

En relación al cumplimiento de éste último requisito, y por lo que afecta al caso, ha de tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 20 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, cuando indica que:

*“Si la enajenación tuviera lugar en subasta judicial, y el postor a quien se adjudique el remate hubiera hecho uso, en el acto de la subasta, del derecho a cederlo en las condiciones establecidas por la normativa reguladora de la subasta de que se trate, se liquidará una sola transmisión en favor del cesionario. Si la declaración de haber hecho la postura para ceder se formula después de celebrada la subasta, no tendrá aplicación lo dispuesto en este apartado y se liquidarán dos transmisiones distintas: una, al adjudicatario del remate, y otra, al cesionario de aquél.”*

Por tanto, será de aplicación el tipo reducido únicamente en el caso de existir dos transmisiones, es decir, una vez adjudicado el bien al licitador declare que la postura la hizo en calidad de ceder el remate a un tercero.

Sin embargo, el consultante manifiesta que la adjudicación se efectúa en los términos previstos en el artículo 671 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, relativo a las *“Subasta sin ningún postor”*. Este precepto establece que: *“Si en el acto de la subasta no hubiere ningún postor, podrá el acreedor pedir la adjudicación de los bienes por cantidad igual o superior al 60% de su valor de tasación.”*

*Cuando el acreedor, en el plazo de veinte días, no hiciere uso de esa facultad, el Secretario judicial procederá al alzamiento del embargo, a instancia del ejecutado.”*

De la lectura de este precepto se deduce que el licitador, en este caso, el acreedor, formula su oferta en el acto de subasta con la intención de ceder el remate a un tercero. En esta situación se considera, tal y como establece el artículo 20 del Reglamento del impuesto, que sólo existe una única transmisión, dado que la adjudicación se efectúa directamente a la entidad cesionaria del remate, y no al acreedor, por lo que no resultaría aplicable el tipo reducido.

La anterior conclusión hace innecesaria la contestación al resto de cuestiones planteadas por el consultante, habida cuenta de la inaplicación del tipo impositivo reducido.

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.