

Referencia: [CTE 01-25/T](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

La empresa consultante está sujeta a las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del sector inmobiliario y tiene previsto adquirir un 50% de la propiedad indivisa de una vivienda. El otro 50% de la propiedad será adquirido por uno o varios particulares, quienes no tienen relación mercantil con la empresa y podrían o no acogerse a las bonificaciones fiscales que les sean aplicables.

La adquisición de la vivienda por parte de la empresa tiene como objetivo incorporarla a su activo circulante con la finalidad exclusiva de proceder a su posterior venta, no destinándola a arrendamiento en ningún momento previo a la transmisión.

CUESTIONES PLANTEADAS

- 1.- Si la empresa inmobiliaria se puede aplicar el tipo reducido del 2% en la modalidad impositiva de transmisiones patrimoniales onerosas por la adquisición de su participación del 50% en la vivienda, aun cuando los demás copropietarios sean personas físicas que no realicen una actividad empresarial ni cumplan los requisitos establecidos en el artículo 30 del Texto Refundido.
- 2.- En caso de que los otros copropietarios no se acojan a ningún tipo reducido o bonificación fiscal en el ITP, si la empresa inmobiliaria puede seguir aplicando el tipo reducido del 2% en la proporción correspondiente a su adquisición.
- 3.- En caso de que los demás copropietarios se acogieran a alguna bonificación fiscal que les correspondiera, si ello afectaría a la aplicación del tipo reducido por la empresa.

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

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 Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, dispone 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.”*

De acuerdo con dicha previsión, el tipo impositivo del 2 por ciento regulado en este artículo resulta de aplicación cuando se dan todos y cada uno de los requisitos establecidos en su apartado 1:

1. Que se trate de la adquisición de la totalidad o parte de viviendas y, en su caso, de los anexos a tales viviendas. En todo caso, la posibilidad de aplicación del tipo reducido a los anexos está vinculada a que éstos se adquieran conjuntamente con la vivienda de la que son anexos.

No gozan, por tanto, de la posibilidad de aplicación del tipo impositivo reducido las adquisiciones de otros inmuebles que no tengan la consideración de viviendas, así como la de inmuebles (plazas de garaje, trasteros, etc.) que no se adquieran conjuntamente con una vivienda de la que pudieran ser anejos.

2. Que el adquirente jurídicamente sea una empresa que se dedique principalmente a la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia y a la que resulten de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del sector Inmobiliario. Debe ser, por tanto, el adquirente en sentido jurídico quien esté sometido a la aplicación de tales normas contables y se dedique a tales actividades. No resulta de aplicación el tipo reducido a las adquisiciones efectuadas por entidades que no cumplan tal requisito aun cuando estén participadas o participen en otras que sí lo hagan.

3. Que el adquirente incluya los inmuebles adquiridos a su activo circulante con la intención de transmitirlos posteriormente.

Si bien la intencionalidad de posterior transmisión también debe manifestarse en el documento público que formalice la adquisición, la entidad debe incluir los inmuebles adquiridos en su activo circulante de acuerdo con los criterios contables que deba aplicar.

4. Que la adquisición se formalice en documento público y se haga constar en el mismo la intención de transmitirlos.

5. Que la transmisión del inmueble adquirido se efectúe, como máximo, en el plazo de tres años desde la adquisición y que dicha operación se sujete legalmente al ITP y AJD en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. No resulta de aplicación el tipo impositivo reducido en la adquisición de los inmuebles si su posterior transmisión quedara sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Los requisitos establecidos en los puntos 1 a 4 anteriores deben concurrir en el momento de la adquisición y la falta de alguno de ellos impide la aplicación del tipo impositivo reducido. Los requisitos establecidos en el punto 5 deben concurrir en el momento de la transmisión posterior y su cumplimiento consolida el incentivo fiscal.

Por todo ello, el tipo impositivo del 2 por ciento resulta de aplicación cuando se dan todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 30 del Texto Refundido, y entre ellos se encuentra que el adquirente jurídicamente del inmueble ha de ser necesariamente una empresa que se dedique principalmente a la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia y a la que han de resultar de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del sector Inmobiliario. Este texto es de aplicación obligatoria para todas las empresas, cualquiera que sea su forma jurídica, individual o societaria, que realicen las actividades indicadas (Segundo.-1 del Orden de 28 de diciembre de 1994 por la que se aprueban las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias).

La circunstancia de que el sujeto pasivo no adquiera la totalidad del inmueble en cuestión, sino una parte en pro indiviso junto con otros cotitulares, no altera la procedencia inicial de la aplicación del tipo reducido para aquel sujeto pasivo. El propio precepto señala que el tipo se aplicará en caso de adquirir la totalidad o de parte de una o más viviendas y se incorporen a su activo circulante con la intención de transmitirlos posteriormente.

Tampoco afecta a su aplicación el hecho o la circunstancia de que el resto de adquirentes sean acreedores del mismo o de cualquier otro beneficio fiscal. Este Centro no se pronuncia sobre la procedencia de otros beneficios fiscales en la cuota de participación del resto de adquirentes personas físicas, ni los efectos de la venta del inmueble dentro de los tres años siguientes a su adquisición.

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.



**Comunidad
de Madrid**

Dirección General de Tributos
CONSEJERÍA DE ECONOMÍA,
HACIENDA Y EMPLEO

CTE 01-25/T

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.