

Referencia: [CTE 07-25/T](#)

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El consultante es viudo y tiene sólo una vivienda en la que vive con sus dos hijos. Es la vivienda habitual de los tres. Es titular de familia numerosa de la que forma parte su hija. Su hijo ya no forma parte de la familia numerosa al superar la edad establecida.

Por herencia de la madre fallecida, cada uno de los hijos tiene la propiedad del 16,66% y la nuda propiedad del 8,33% de la vivienda. El consultante tiene la propiedad del 50% y el usufructo del 16,66%. El consultante va a comprar a su hijo su parte, tanto la propiedad como la nuda propiedad.

Tras la compra, el consultante tendrá el pleno dominio del 74,99% de la vivienda y el usufructo del 8,33%. Su hija mantendrá su pleno dominio del 16,66% y la nuda propiedad del 8,33%.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Si tiene derecho al tipo reducido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aplicable a la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas a pesar de que no adquiera el pleno dominio del 100% del inmueble.

## 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.

Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

## 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”*.

La competencia de este Centro Directivo, 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,

en los términos establecidos en 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 interpretación de los tipos aprobados por la Comunidad de Madrid.

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

**TERCERO.-** El artículo 29 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, en relación con la modalidad de *Transmisiones Patrimoniales Onerosas*, establece que:

*“1. 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 en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.*

*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, la misma 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 esta, formando una única vivienda de mayor superficie.*

*2. A los efectos de lo dispuesto en este artículo, el concepto de familia numerosa es el establecido por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. La acreditación de la condición legal de familia numerosa se realizará mediante la presentación del título de familia numerosa, libro de familia u otro documento que pruebe que dicha condición ya concurría en la fecha del devengo.*

*3. En el caso de que la vivienda adquirida no llegue a habitarse efectivamente en el plazo de 12 meses desde su adquisición o construcción o no se habite efectivamente durante un plazo mínimo continuado de tres años, salvo que concurren las circunstancias indicadas en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013, el adquirente deberá presentar, en el plazo de un mes desde que se produzca el incumplimiento, una autoliquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.”*

Asimismo, tal y como se establece en el segundo párrafo del artículo 21.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, *“salvo que la ley de cada tributo disponga otra cosa”*, los requisitos establecidos en el artículo 29 transcrito deben cumplirse en el momento del devengo del impuesto, que en este caso coincide con la fecha de la transmisión del inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa.

Analizando los requisitos indicados en dicho artículo, y por lo que afecta al caso planteado, se señala lo siguiente:

- En primer lugar, el artículo 29 del Texto Refundido exige que *“el sujeto pasivo – es decir, el adquirente de la vivienda– sea titular de una familia numerosa”*. Esta condición debe analizarse a la luz de lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, y su normativa de desarrollo.

El artículo 2 de la citada ley establece en su último párrafo, señala que: *“Se equiparan a familia numerosa, a los efectos de esta ley, las familias constituidas por: “El padre o la madre con dos hijos, cuando haya fallecido el otro progenitor.”*

El artículo 3 establece las condiciones de la familia numerosa:

*1. Para que se reconozca y mantenga el derecho a ostentar la condición de familia numerosa, los hijos o hermanos deberán reunir las siguientes condiciones:*

*a) Ser solteros y menores de 21 años de edad, o ser discapacitados o estar incapacitados para trabajar, cualquiera que fuese su edad.*

*Tal límite de edad se ampliará hasta los 25 años de edad, cuando cursen estudios que se consideren adecuados a su edad y titulación o encaminados a la obtención de un puesto de trabajo.*

*b) Convivir con el ascendiente o ascendientes, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 2.2.c) para el supuesto de separación de los ascendientes. Se entenderá en todo caso que la separación transitoria motivada por razón de estudios, trabajo, tratamiento médico, rehabilitación u otras causas similares no rompe la convivencia entre padres e hijos, en los términos que reglamentariamente se determinen.*

*c) Dependier económicamente del ascendiente o ascendientes. (...)*

El artículo 6, dedicado a la “renovación, modificación o pérdida del título” señala lo siguiente: *“El título de familia numerosa deberá renovarse o dejarse sin efecto cuando varíe el número de miembros de la unidad familiar o las condiciones que dieron motivo a la expedición del título y ello suponga un cambio de categoría o la pérdida de la condición de familia numerosa.*

*El título seguirá en vigor, aunque el número de hijos que cumplen las condiciones para formar parte del título sea inferior al establecido en el artículo 2, mientras al menos uno de ellos reúna las condiciones previstas en el artículo 3. No obstante, en estos casos la vigencia del título se entenderá exclusivamente respecto de los miembros de la unidad*

*familiar que sigan cumpliendo las condiciones para formar parte del mismo y no será aplicable a los hijos que ya no las cumplen.”*

Por otro lado, debe tenerse en cuenta que el artículo 17 de la misma ley establece entre las obligaciones de los titulares de familia numerosa la de comunicar a la Administración competente, en el plazo máximo de tres meses, cualquier variación que se produzca en su familia, siempre que éstas deban ser tenidas en cuenta a efectos de la modificación o extinción del derecho a tal título.

- En segundo lugar, el artículo 29 del Texto Refundido exige que la vivienda adquirida *“constituya la vivienda habitual de la familia numerosa de la que sea titular el sujeto pasivo”*. Este segundo requisito debe interpretarse, también a la luz de lo establecido en la ley 40/2003 y su normativa de desarrollo, en el sentido de que el artículo 29 exige la convivencia de todos los miembros de la familia numerosa en la vivienda adquirida cuando tal condición se sustente en el criterio de convivencia con los hijos.

En el caso planteado, el consultante mantiene el título de familia numerosa de la que formaría parte exclusivamente uno de los dos descendientes. En esta situación, la vivienda adquirida ---una alícuota parte de la misma--- debería constituir la residencia habitual tanto del titular de la familia numerosa como de este descendiente.

A tal efecto, se considerará vivienda habitual la que se ajuste a la definición y requisitos establecidos en la normativa del IRPF, y ello exige que la adquisición recaiga sobre el pleno dominio del inmueble, aunque tal titularidad sea, como en este caso, compartida. Así se deduce de lo establecido en la consulta vinculante número V2543-23, de 22 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda.

Por todo ello, en conclusión, si el consultante mantiene la condición de titular de familia numerosa en el momento de la adquisición, y la alícuota parte adquirida de la vivienda habitual le otorga la propiedad correspondiente, será acreedor del tipo reducido del 4 por ciento previsto en el artículo 29 del Texto Refundido. El inmueble adquirido deberá constituir la vivienda habitual de todos los miembros computables en la familia numerosa.

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.