

Referencia: **CTE 08-24/T**

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

El consultante está casado, ha nacido el tercer hijo y el matrimonio ha solicitado el título de familia numerosa, a la espera de su recepción. La vivienda habitual de la familia es un piso en Tres Cantos propiedad al 50 por ciento entre el consultante y su hermano. Su mujer no tiene ningún porcentaje alguno en este piso.

El consultante también tiene en propiedad al 100 por ciento un piso en Albacete que está alquilado y que fue su vivienda habitual mucho antes de conocer a su mujer y, por tanto, antes de casarse con ella y formar su familia.

Hace unos días el matrimonio ha comprado al 50 por ciento cada uno la que será su vivienda habitual aplicando el tipo reducido del 4 por ciento en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales para familias numerosas.

CUESTIONES PLANTEADAS

Si para tener derecho a la aplicación del tipo reducido del 4 por ciento en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en la compra de vivienda habitual para familias numerosas:

- El consultante tiene que vender el piso que tengo al 50 por ciento con su hermano.
- Si tiene que vender el piso que tiene alquilado en Albacete.

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 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, 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 adquiera 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.”

De la lectura anterior, se deduce que la aplicación del tipo reducido del 4 por ciento resulta aplicable, exclusivamente, a la adquisición de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre y cuando el adquirente, sujeto pasivo del impuesto, sea titular de una familia numerosa.

Añadido a lo anterior, la norma establece que, en el caso de que la familia numerosa utilizase anteriormente como vivienda habitual una vivienda propiedad de alguno de sus miembros, la misma deberá venderse en el plazo de dos años anteriores o posteriores, en este caso, al de la adquisición de la nueva vivienda habitual, ya que, de lo contrario, ninguno de los adquirentes podrá aplicar el tipo previsto en el artículo 29 del Texto Refundido. En modo alguno altera dicha conclusión la modalidad de régimen económico matrimonial vigente en el matrimonio titular de la familia numerosa. Únicamente se excluye de la aplicación de este requisito cuando se adquiera un inmueble contiguo a la vivienda habitual para unirlo a esta, formando una única vivienda de mayor superficie, lo cual, exigiría la correspondiente acreditación ante la administración tributaria competente.

En el caso planteado, la obligatoriedad de venta de la vivienda habitual anterior recaerá exclusivamente sobre aquella que haya tenido el carácter de vivienda habitual de la familia numerosa de la que sea titular, total o parcialmente, cualquiera de los contribuyentes, no así el resto de viviendas de las que sean propietarios.

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 08-24/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.