

Referencia: **CTE 10-25/T**

## DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

La sociedad consultante tiene como actividad la promoción inmobiliaria y compraventa de inmuebles por cuenta propia, figurando dada de alta en el epígrafe 833.2.

La sociedad va a adquirir inmuebles a formalizar mediante escritura pública, que serán incorporados al activo de la empresa con la finalidad exclusiva de su venta a terceros en un plazo inferior a los tres años. La transmisión está sujeta al ITP y se plantea la aplicación del tipo reducido del 2 por ciento previsto en el artículo 30 del texto refundido.

## CUESTIÓN PLANTEADA

Se solicita consulta vinculante que confirme que la consultante tiene derecho a la aplicación del tipo de gravamen aplicable a la adquisición de viviendas por empresas inmobiliarias.

Se aporta certificado censal en el que se detallan los epígrafes en los que está dada de alta la entidad solicitante.

## 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

**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 para evacuar consultas tributarias vinculantes, en materia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se encuentra limitada al ámbito de las disposiciones establecidas por la Comunidad de Madrid en el ámbito de sus competencias, conforme se establece en el artículo 55.2 a), en relación con el 49, ambos 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. De conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la misma Ley, tales competencias se circunscriben a la regulación de los tipos de gravamen y de deducciones

y bonificaciones de la cuota que puedan establecerse en relación con determinados actos, negocios o documentos, así como a aspectos de gestión y liquidación del impuesto.

En base a lo anterior, puesto que la cuestión formulada recae sobre la aplicación de una deducción autonómica de la Comunidad de Madrid, esta Dirección General de Tributos emite la presente contestación con carácter vinculante.

**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 Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, contempla un tipo reducido aplicable a la adquisición de viviendas por empresas inmobiliarias en los siguientes términos:

*“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 le resulten de aplicación las normas de adaptación del Plan General de contabilidad del sector inmobiliario, aprobadas por Orden de 28 de diciembre de 1994.

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 jurídica de los inmuebles adquiridos 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.

En caso de no cumplir este requisito, se está obligado a presentar en el plazo de un mes desde el incumplimiento una liquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

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 la aplicación del tipo reducido.

En relación al caso planteado, debe indicarse que las normas de adaptación al Plan General de contabilidad del sector inmobiliario resultan aplicables por las empresas promotoras inmobiliarias, es decir, aquellas que actúan sobre los bienes inmuebles, transformándolos para mejorar sus características y capacidades físicas y ofrecerlos en el mercado para la satisfacción de las necesidades de alojamiento y sustentación de actividades de la sociedad. De acuerdo con la numeración y denominación contenida en el Real Decreto 1560/1992, de 18 de diciembre, por el que se aprueba la Clasificación Nacional de Actividades Económicas, se han definido las siguientes actividades incluidas en el citado Plan:

70.1 Actividades inmobiliarias por cuenta propia: Comprende las unidades cuya actividad exclusiva o principal consiste en la compra de terrenos, inmuebles y partes de inmuebles y por cuenta propia, así como las unidades que ordenan la construcción, parcelación, urbanización, etc. de alojamientos con el fin de venderlos.

70.2 Alquiler de bienes inmobiliarios por cuenta propia: Comprende las unidades cuya actividad exclusiva o principal consiste en el arrendamiento de viviendas y apartamentos propios.

Estas actividades están comprendidas en los siguientes epígrafes del IAE (Real Decreto Legislativo 1175/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueban las Tarifas y la Instrucción del Impuesto sobre Actividades Económicas):

- Grupo 883, Promoción inmobiliaria:
  - Subgrupo o Epígrafe 833.1: Promoción de terrenos
  - Subgrupo o Epígrafe 833.2: Promoción de edificaciones.
- Grupo 861, Subgrupo 861.1 para alquiler de vivienda.

En este caso, la consultante aporta certificado censal emitido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con fecha de 3 de julio de 2025, con el siguiente balance de actividades económicas:

**ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

Sección	Grupo/Epígrafe y denominación	Nº actividades	Fecha alta	Código de actividad
Empresarial	833.2 - PROMOCION INMOBILIARIA DE EDIFICACIONES	1	08/02/2012	A03
Empresarial	849.9 - OTROS SERVICIOS INDEPENDIENTES NCOP	2	10/02/2016	A03
Empresarial	861.2 - ALQUILER LOCALES INDUSTRIALES	1	02/04/2019	A01

Si se necesita certificación sobre dichas actividades se puede solicitar un certificado específico de actividades económicas desde la Sede electrónica.

También se aporta copia de escritura de modificación de los estatutos sociales de la entidad, de fecha de 27 de septiembre de 2018, con el siguiente texto:

CERTIFICO

Que en el Libro de Actas de la sociedad consta una relativa a las decisiones tomadas , el día 27 de septiembre de 2018, por él mismo, en su calidad de socio único, siendo su tenor el que a continuación se transcribe :

PRIMERA -Ampliar el objeto social, que pasa a comprender las actividades de consultoría y gestión empresarial.

SEGUNDA.- Modificar, en consecuencia , el artículo 2º de los estatutos sociales que en lo sucesivo quedará redactado con el siguiente tenor :

"ARTÍCULO 2.- OBJETO: La sociedad tiene por objeto:  
La compra, venta, arrendamiento (excepto arrendamientos financieros) y tenencia para su explotación de cualesquiera inmuebles, rústicos o urbanos, así como la promoción y ejecución de toda clase de obras y construcciones. CNAE 6810.

Las actividades de consultoría y gestión empresarial. CNAE 7022.

Distribución, explotación, realización de estudios, informes y asesoramiento de audiovisuales, multimedia y telecomunicaciones

Compraventa, comercialización e intermediación de derechos audiovisuales. CNAE 5917.

A tal efecto, el artículo 30 de texto refundido señala expresamente que la aplicación del tipo reducido está condicionada a que la actividad principal del adquirente tenga por objeto la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia. Este requisito exigiría, en su caso, la comprobación de las autoliquidaciones en el IVA, IAE y en el Impuesto de Sociedades, durante el ejercicio anterior y posterior a la adquisición, como así se desprende de lo establecido por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en sus sentencias de 4 y 28 de junio de 2024 (rec. n.º 380/2022 y rec. n.º 381/2022), sentencias que añaden que: *"Siendo que se aplica una bonificación, resulta exigible a la contribuyente acreditar las circunstancias determinantes, a tenor del art. 105.1 de la Ley General Tributaria (...)"*.

Ambas sentencias se remiten a una anterior, de fecha de 26 de mayo de 2023, rec. n.º 118/2021, en la que se establece lo siguiente: *"haber cerrado una o algunas operaciones de compra venta de inmuebles no varía la actividad principal de una empresa, siendo necesario que antes de la primera operación, ya fuese empresa dedicada a este tipo de negocio. No siendo admisible, que sea la misma operación objeto del impuesto, la que cambie la actividad principal. A cuyo efecto es relevante, si estaba de alta a efectos del IAE con cierta antelación. Caso de dedicarse antes a otra actividad, es relevante si había acreditado una reestructuración de medios personales y materiales por el cambio de actividad principal. Siendo relevante el porcentaje de ingresos por la compraventa de inmuebles en relación con las otras actividades, pero no determinante, si algún ejercicio en concreto esta actividad había sido la mayor parte del volumen de negocio."*

Por otra parte, además de aplicar las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del sector inmobiliario, la vivienda adquirida debe incluirse en el activo circulante de la empresa con la intención de transmitirla posteriormente, venta que ha de materializarse en el plazo de los tres años siguientes a dicha adquisición.

En todo caso, este Centro Directivo no puede pronunciarse con carácter definitivo acerca del cumplimiento por la entidad consultante de todos y cada uno de los requisitos

señalados, dado que ello excede de su ámbito competencial, que, en todo caso, corresponderá valorar a los órganos de gestión e inspección de la Administración tributaria en función de la documentación que pueda serle requerida en las actuaciones correspondientes. Procede indicar que *“en los procedimientos tributarios serán de aplicación las normas que sobre medios y valoración de prueba se contienen en el Código Civil y en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, salvo que la ley establezca otra cosa”*, tal como dispone el artículo 106.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

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.