

Referencia: [CTE 13-25/T](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

Duda respecto a la tributación en los préstamos hipotecarios.

El artículo 33 del texto refundido regula los tipos de gravamen aplicables a documentos notariales en los que se constituyan hipotecas en garantía de préstamos para la adquisición de viviendas, e indica los tramos sobre los que debe tributar la garantía hipotecaria total constituida mediante escritura notarial para la adquisición de vivienda. En la normativa no se indica expresamente si la vivienda ha de tener el destino de vivienda habitual.

CUESTIÓN PLANTEADA

Si procede la aplicación de los distintos tipos de gravamen con independencia de que el uso de la vivienda sea habitual o no, es decir, si basta con adquirir una vivienda sin hacer mención al uso o disfrute que se le dé a la misma por el adquirente.

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, 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, según establece 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 las deducciones y bonificaciones de la cuota aprobadas por la Comunidad de Madrid.

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.- En relación a los tipos de gravamen aplicables a documentos notariales en los que se constituyan hipotecas en garantía de préstamos para la adquisición de viviendas en el ámbito de esta Comunidad Autónoma, el artículo 33 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, de la Comunidad de Madrid, establece lo siguiente:

“1. Los tipos aplicables a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física serán los siguientes:

a) Se aplicará el tipo 0,4 por 100 cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 120.000 euros.

b) Se aplicará el tipo 0,5 por 100 cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 180.000 euros y superior a 120.000 euros.

c) Se aplicará el tipo 0,75 por 100 cuando el valor real del derecho que se constituya sea superior a 180.000 euros.

2. A los efectos de las letras a), b) y c) del apartado anterior se determinará el valor real del derecho que se constituya de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.c) 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.”

El artículo 36 regula el tipo de gravamen aplicable a otros documentos notariales, indicando que *“se aplicará el tipo del 0,75 por 100 en las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten actos o contratos distintos de los recogidos en los artículos anteriores de esta Subsección.”*

Por su parte, la referencia al artículo 10.2.c) 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, debe entenderse realizada al actual artículo 10.5.c) del mismo texto, tras la modificación operada por la Ley 11/2021, de 9 de julio, cuya redacción señala que: *“c) Las hipotecas, prendas y anticresis se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará por base el capital y tres años de intereses.”*

De la lectura de los preceptos anteriores se desprende que, para la aplicación de los tipos impositivos aplicables a los documentos notariales en los que se constituyan hipotecas en garantía de préstamos para la adquisición de viviendas deben cumplirse los siguientes requisitos, como así se estableció en la consulta vinculante número [CTE 04-18/T](#):

- Que el destino del préstamo hipotecario obtenido sea la adquisición de una vivienda. En el supuesto en el que el capital concedido fuese superior al precio o coste de la adquisición de la vivienda o de una porción de la misma, sólo resultarán de aplicación

los tipos previstos en las letras a) o b) del artículo 33.1 a la parte del valor del derecho real de hipoteca que se corresponda proporcionalmente con la parte del préstamo destinado a tal adquisición.

- La vivienda habrá de encontrarse radicada en la Comunidad de Madrid, pues es dicha garantía la que constituye el punto de conexión y ocasiona la tributación en esta Comunidad Autónoma.

- El o los destinatarios del préstamo han de ser personas físicas.

Por tanto, los tipos reducidos expuestos resultan aplicable a aquellos préstamos hipotecarios vinculados a la adquisición de viviendas cuando el prestatario sea una persona física, sin añadir condicionante alguno sobre el uso que a la misma se dé por el prestatario. En todo caso, ha de tratarse de la adquisición de la totalidad o parte de viviendas y, en su caso, de los anexos a tales viviendas. No gozan, por tanto, de la posibilidad de aplicación del tipo impositivo reducido aquellos préstamos hipotecarios vinculados a la adquisición 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.

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.