

Referencia: **CTE 01-08 T**

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS

Adquisición de una vivienda ubicada en el Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid.

El consultante señala que la Comunidad de Propietarios de la finca en la que se sitúa ha recibido subvenciones dentro del Programa de Ayudas a obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios, sin que las citadas obras hayan afectado a la vivienda sino solo al edificio.

CUESTIÓN PLANTEADA

Cumplimiento de la condición establecida en la letra d) del artículo 4.Uno.2 de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, que regula el tipo reducido del 4 por 100 en la modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la adquisición de vivienda habitual en el Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid.

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”.

El artículo 41 de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las Medidas Fiscales y Administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de Régimen Común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, define el alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Concretamente el apartado 1 del citado precepto normativo señala que: “*En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre:*

a) *Tipos de gravamen:*

En relación con la modalidad «Transmisiones Patrimoniales Onerosas», las Comunidades Autónomas podrán regular el tipo de gravamen en: (...)

Transmisión de bienes muebles e inmuebles.

Constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre muebles e inmuebles, excepto los derechos reales de garantía. (...)”

Por consiguiente, la contestación a la consulta formulada, en cuanto a la determinación de las condiciones y requisitos necesarios para la aplicación del tipo impositivo del 4 por ciento a la adquisición de viviendas ubicadas en el Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid entra dentro de las competencias de esta Comunidad Autónoma que la ejerce a través de esta Dirección General de Tributos.

SEGUNDO.- El artículo 4.Uno de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, que regula los tipos impositivos aplicables en la modalidad de “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados establece que:

“Con vigencia desde la entrada en vigor de esta Ley, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41.1.a) de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, y en el artículo 11.1.a) 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, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base imponible los tipos de gravamen siguientes:

1. Con carácter general, en la transmisión de inmuebles así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía, se aplicará el tipo del 7 por 100.

2. Se aplicará el tipo reducido del 4 por 100 a las transmisiones de inmuebles en las que se adquiriera la propiedad de viviendas ubicadas dentro del Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid, incluidos los anejos y garajes que se transmitan conjuntamente con aquéllas, siempre que se cumplan simultáneamente los requisitos siguientes:

- a) Que la vivienda esté ubicada en el Distrito Municipal Centro del Ayuntamiento de Madrid.*
- b) Que la vivienda tenga una superficie construida inferior a 90 metros cuadrados y una antigüedad mínima de sesenta años.*
- c) Que vaya a constituir la vivienda habitual de los adquirentes durante al menos cuatro años, entendiéndose que se cumple este requisito cuando así lo alegue el contribuyente, sin perjuicio de la posterior comprobación administrativa.*
- d) Que la vivienda no haya sido objeto de una rehabilitación en todo o en parte subvencionada con fondos públicos en los quince años inmediatamente anteriores al momento de la adquisición.*

En el caso de que no se cumpliera el requisito de permanencia a que se refiere la letra c), el adquirente beneficiario del tipo reducido deberá declarar tal circunstancia a la Administración tributaria de la Comunidad de Madrid y pagar la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del tipo de gravamen reducido, más los intereses de demora correspondientes dentro del plazo de treinta días hábiles desde que se produzca el hecho determinante del incumplimiento.”

Por tanto, la aplicación del tipo reducido del cuatro por ciento exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

- 1º. Que la vivienda objeto de transmisión se encuentre ubicada dentro del Distrito Centro del Ayuntamiento de Madrid.
- 2º. Que tenga una superficie construida inferior a los 90 metros cuadrados.
- 3º. Que tenga una antigüedad mínima de 60 años.

4º. Que vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente durante al menos los cuatro años siguientes a la transmisión, y

5º. Que la vivienda no haya sido objeto de una rehabilitación en todo o en parte subvencionada con fondos públicos.

La consultante manifiesta que los cuatro primeros requisitos los cumple y no son objeto de esta consulta.

TERCERO.- Respecto al quinto requisito, y objeto central de la consulta planteada, la normativa exige que en los quince años anteriores a la adquisición de la vivienda, ésta no haya sido sometida a una rehabilitación subvencionada en todo o parte por fondos públicos.

En este sentido, ha de indicarse en primer lugar que el artículo 12 de la Ley General Tributaria, en relación con la interpretación de las normas tributarias, dispone que: “1. *Las normas tributarias se interpretarán con arreglo a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 3.º del Código Civil.* 2. *En tanto no se definan por la normativa tributaria, los términos empleados en sus normas se entenderán conforme a su sentido jurídico, técnico o usual, según proceda (...)*”. El artículo 3.1 del Código Civil dispone que “*las normas se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto, los antecedentes históricos y legislativo y la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas*”.

Apuntado lo anterior y en relación con el requisito a que nos referimos en este apartado hay que analizar, a su vez, dos circunstancias:

1º.- En primer lugar, que la vivienda adquirida haya sido o no objeto de rehabilitación durante los quince años anteriores al momento de la adquisición.

A efectos de la calificación de una actuación como rehabilitación, existen al menos dos definiciones dentro de la normativa tributaria:

– Una primera, más restrictiva, es la establecida en el artículo 20.Uno.22º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, a efectos de la consideración de una entrega de edificación como primera o ulterior entrega de la misma. Dicho artículo establece un doble condicionante –cuantitativo y cualitativo– al calificar una actuación como rehabilitación. En concreto, dicho artículo dispone que “*(...) a los efectos de esta Ley, las obras de rehabilitación de edificaciones son las que tienen por objeto principal la reconstrucción de las mismas mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo*”.

– Una segunda definición, más amplia, es la contenida en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, actualmente recogida en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto y en su Reglamento, aprobado por RD 439/2007, de 30 de marzo, a efectos de la aplicación de la deducción por adquisición de vivienda habitual. En concreto, el artículo 55.5 del Reglamento, establece que “*a los efectos previstos en*

el artículo 68.1.1.º de la Ley del Impuesto se considerará rehabilitación de vivienda las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

- a) Que hayan sido calificadas o declaradas como actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.
- b) Que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años anteriores a la rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de su rehabilitación”.

Si bien el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas actual hace referencia al RD 801/2005, hay que entender aplicable cualquiera de los Planes estatales equivalentes que hayan estado vigentes hasta la actualidad.

A pesar de que en ambos casos —normativa del Impuesto sobre el Valor Añadido y sobre la Renta de las Personas Físicas— la definición de las actuaciones de rehabilitación se hace a los efectos exclusivos de aplicación de dichos impuestos, el artículo 12 de la Ley General Tributaria obliga a utilizar como criterio interpretativo, en primer lugar, la definición establecida por la normativa tributaria —y, a falta de ésta, el “sentido jurídico, técnico o usual”—. Existiendo una definición en la normativa tributaria, deberá atenderse, en primer lugar, a aquella.

El Código Civil exige que las normas sean interpretadas conforme a la finalidad de aquellas, por lo que hay que entender que, dado que el establecimiento del tipo impositivo reducido obedece al objetivo de contribuir a la revitalización del Distrito Centro de Madrid, facilitando económicamente la adquisición las viviendas ubicadas en el mismo, la confluencia de esta medida con la percepción de ayudas por los titulares de las mismas con motivo de su rehabilitación supondría un doble beneficio económico en relación con la vivienda en sí.

La definición de rehabilitación que más se adapta al objeto de la norma contenida en el artículo 4.Uno.2 de la Ley 7/2007 es la establecida en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Por tanto, al exigir dicho artículo que la vivienda adquirida no haya sido objeto de rehabilitación subvencionada en todo o parte con fondos públicos durante los últimos 15 años anteriores a la adquisición, habrá que entender rehabilitación en los términos del artículo 55.5 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En el escrito se consulta si, en el caso de que la comunidad de propietarios haya recibido una ayuda a las obras derivadas de la ITE y que dichas obras hayan afectado al edificio pero no a la vivienda adquirida, ni tampoco a la fachada del edificio, se aplicaría el tipo reducido del 4 por ciento. Ha de concretarse si las obras derivadas de la Inspección Técnica de Edificios se consideran obras de rehabilitación o no y a tal efecto, tendrán dicha consideración si se califican como *actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 801/2005* o si las obras tienen por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante *la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas* y el coste de las mismas es superior al 25 por ciento del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda, si ésta hubiera sido adquirida con más de dos años de antelación a las obras. Dado que,

en el segundo caso, se hace referencia a actuaciones sobre las estructuras, fachadas y cubiertas, debe entenderse que las obras podrían afectar al edificio en sí y no sólo a la vivienda y ser calificadas como rehabilitación de la vivienda si el coste de las mismas supera el 25 por ciento del precio de la misma o de su valor de mercado.

2º.- En segundo lugar, en el caso de que se hubiese producido la rehabilitación indicada en el punto anterior, que el titular de la vivienda en el momento de producirse aquella actuación, haya o no percibido ayudas públicas con motivo de la misma.

En este sentido, solamente en el caso de que, aun habiéndose producido una rehabilitación en los términos anteriormente señalados, el titular del inmueble o sus anteriores titulares no hayan percibido ayudas con tal motivo, podrá aplicarse el tipo reducido del 4 por 100 a la transmisión. Si se verificase la percepción de dichas ayudas, no resultará de aplicación el tipo impositivo reducido.

A tal efecto, resulta indistinto que la ayuda la perciba la comunidad de propietarios o el propietario de la vivienda, dado que, en definitiva, existiría un beneficio directo o indirecto –reduciendo los costes– para éste último.

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.