

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

Familia numerosa de categoría general que se encuentra en proceso de divorcio. Se va a realizar la extinción de condominio de la que era vivienda habitual del matrimonio, de tal forma que pasará a ser propiedad exclusiva de la mujer del consultante. Se ha elaborado un convenio regulador de divorcio en el que se ha acordado la custodia compartida de los hijos.

Una vez realizada la extinción del condominio, el consultante continuará manteniendo el título de familia numerosa de categoría general, y señala que va a realizar la compra de una vivienda por importe inferior a 250.000 euros, que será su vivienda habitual y la de sus hijos en los términos establecidos en el Convenio Regulador.

CUESTIÓN PLANTEADA

Si resultaría aplicable la bonificación del 95 por 100 de la cuota tributaria gradual en la modalidad de «Actos Jurídicos Documentados», regulada en el artículo 38 ter 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, del Consejo de Gobierno, para el caso concreto de la escritura pública asociada al préstamo hipotecario en la compra de la vivienda.

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, 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, esta Dirección General de Tributos emite la presente contestación de carácter vinculante.

SEGUNDO. - El artículo 38 ter 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, del Consejo de Gobierno, establece una bonificación del 95 por 100 de la cuota tributaria gradual en la modalidad de "Actos Jurídicos Documentados" por adquisición de vivienda habitual por familias numerosas en los términos siguientes:

"1. Los sujetos pasivos que sean titulares de una familia numerosa y que adquieran inmuebles que vayan a constituir su vivienda habitual aplicarán una bonificación del 95 por 100 de la cuota tributaria gradual en la modalidad de «Actos Jurídicos Documentados» derivada de la primera copia de escrituras que documenten tales adquisiciones.

Para la aplicación de la presente bonificación será necesario cumplir 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 Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.*
- 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 Físicas, 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.

4. La bonificación contenida en este artículo será incompatible con la aplicación de la bonificación establecida en el artículo 38 bis de esta ley."

De la lectura anterior, se deduce que la bonificación del 95 por ciento sobre la cuota tributaria gradual en la modalidad de “*Actos Jurídicos Documentados*” resulta aplicable, exclusivamente, a la que se deriva de la primera copia de escrituras que documenten la adquisición de inmuebles que se destinen a servir de vivienda habitual del adquirente, por quedar al margen de la modalidad impositiva de “*Transmisiones Patrimoniales Onerosas*”, siempre y cuando el adquirente, sujeto pasivo del impuesto, sea titular de una familia numerosa.

Por tanto, la primera copia de escritura pública que documente la constitución de hipoteca en garantía de un préstamo para la adquisición de vivienda, aun cuando el prestatario sea titular de una familia numerosa, no queda amparada por la regulación contenida en el citado artículo 38 ter.

TERCERO. - Al margen de lo anterior, el propio Texto Refundido recoge en el artículo 33 distintos tipos de gravamen aplicables a documentos notariales en los que se constituyan hipotecas en garantía de préstamos para la adquisición de viviendas, con independencia de que el sujeto pasivo sea titular o no de una familia numerosa. Su regulación es la 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.”

CUARTO. - Para el caso de que la escritura pública documentara la adquisición de un inmueble destinado a servir de vivienda habitual del adquirente que sea titular de una familia numerosa, y la operación quedara sujeta a la modalidad impositiva de “*Actos Jurídicos Documentados*”, en su cuota gradual, la normativa se remite a la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas. Así, el su artículo 2 regula el concepto de familia numerosa, y en su apartado número 2.º, en la letra c), establece que se equiparan a familia numerosa, a los efectos de esta ley, las familias constituidas por:

“El padre o la madre separados o divorciados, con tres o más hijos, sean o no comunes, aunque estén en distintas unidades familiares, siempre que se encuentren bajo su dependencia económica, aunque no vivan en el domicilio conyugal.

En este supuesto, el progenitor que opte por solicitar el reconocimiento de la condición de familia numerosa, proponiendo a estos efectos que se tengan en cuenta hijos que no convivan con él, deberá presentar la resolución judicial en la que se declare su obligación de prestarles alimentos.

En el caso de que no hubiera acuerdo de los padres sobre los hijos que deban considerarse en la unidad familiar, operará el criterio de convivencia.”

Asimismo, el artículo 3.3.º, establece que *“nadie podrá ser computado, a los efectos de esta ley, en dos unidades familiares al mismo tiempo.”*

Por último, el artículo 17 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.

Conforme a los preceptos anteriores, sólo puede expedirse un único Título de Familia Numerosa para los beneficiarios que deban computarse a tal efecto en la misma. En los casos de separación o divorcio, únicamente uno de los progenitores podrá ser titular del mismo, con independencia de que pudieran computarse hijos que no convivan con el mismo, si bien, con el requisito señalado de la obligación de prestarles alimentos.

En caso de separación o divorcio debe haberse comunicado tal circunstancia a la Administración competente para que resuelva a cuál de los dos progenitores corresponde la expedición del nuevo Título de Familia Numerosa.

Por ello, la concurrencia de la condición de titular de familia numerosa en el consultante en el momento de efectuar la adquisición de la vivienda habitual en los términos indicados supondrá el cumplimiento del primero de los requisitos exigidos para la aplicación de la bonificación del 95 por 100 de la cuota tributaria gradual en la modalidad de «Actos Jurídicos Documentados» derivada de la primera copia de escrituras que documenten la adquisición de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de sujetos pasivos que sean titulares de una familia numerosa.

Adicionalmente, y en los términos señalados en la disposición adicional vigésima tercera de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013, resulta necesario que la vivienda adquirida constituya la residencia efectiva y permanente del titular de la familia numerosa y de los miembros de la misma durante un plazo continuado de 3 años desde su ocupación, debiéndose producir dicha ocupación en un plazo inferior a 12 meses desde su adquisición. Por el contrario, no resultará de aplicación la citada bonificación, cuando a pesar de contar con la consideración de familia numerosa, el titular o los miembros de la misma no residan de manera efectiva en la vivienda o lo hagan no habitualmente, destinándose la misma a una ocupación temporal durante periodos no continuados en el tiempo.

Ha de señalarse que la efectiva residencia en la vivienda objeto de adquisición no es una cuestión interpretable sino de hecho, que deberá ser objeto de acreditación por el interesado en el curso del procedimiento tributario oportuno.

En todo caso, debe insistirse que la aplicación de la bonificación del 95 por ciento sobre la cuota tributaria gradual en la modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” regulada en el artículo 38 ter del texto refundido resulta aplicable, exclusivamente, a la que deriva de la primera copia de escrituras que documenten la adquisición de inmuebles destinados a servir de vivienda habitual del adquirente, siempre y cuando el adquirente, sujeto pasivo del impuesto, sea titular de una familia numerosa. Por ello, no resulta de aplicación a la cuota tributaria gradual en la modalidad de “Actos Jurídicos Documentados” derivada de la escritura pública que documente la constitución de

hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda, aún cuando el prestatario sea titular de una 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.