

Referencia: **CTE 02-09 T**

## **DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS**

Escritura pública que documenta la transmisión de una Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) de la Comunidad de Madrid, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

## **CUESTIONES PLANTEADAS**

Aplicación del tipo reducido del 0,2 por 100 en la modalidad impositiva “Actos Jurídicos Documentados” o, en su caso, del resto de tipos previstos en el artículo 4.Dos.1 de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

En el caso de que la vivienda tenga anejos (plazas de garaje o trasteros), si debe tenerse en cuenta su superficie a efectos del cómputo de los 90 metros cuadrados útiles.

## **NORMATIVA APLICABLE**

Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

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.

Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.

Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid.

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

## **CONTESTACIÓN**

**PRIMERO.-** El artículo 88.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece que 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 «Actos Jurídicos Documentados», las Comunidades Autónomas podrán regular el tipo de gravamen de los documentos notariales.”*

En aplicación de lo anterior, la contestación a la consulta formulada resulta de competencia de esta Comunidad Autónoma que la ejerce a través de la Dirección General de Tributos y Ordenación y Gestión del Juego.

**SEGUNDO.-** El artículo 4.Dos.1 de la Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid establece que: *“Con vigencia desde la entrada en vigor de esta Ley, y de acuerdo con lo dispuesto en 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, y en el artículo 31.2 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, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base imponible los tipos de gravamen siguientes:*

*1. Primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el adquirente sea persona física:*

a) *Se aplicará el tipo 0,2 por 100 cuando se transmitan viviendas de protección pública reguladas en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, que no cumplan los requisitos para gozar de la exención en esta modalidad del impuesto.*

*Cuando el adquirente de la vivienda de protección pública sea un titular de familia numerosa, se aplicará el límite máximo incrementado de superficie construida que resulte de lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y en sus normas de desarrollo.*

b) *Se aplicará el tipo 0,4 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 120.000 euros.*

c) *Se aplicará el tipo 0,5 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 180.000 euros y superior a 120.000 euros.*

d) *Se aplicará el tipo 1 por 100 cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea superior a 180.000 euros.*

*En la determinación del valor real de la vivienda transmitida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquélla, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.”*

De tal forma, y por lo que respecta al presente caso, la aplicación del tipo reducido del 0,2 por 100 exige la concurrencia de los siguientes requisitos:

1º. La vivienda objeto de transmisión ha de encontrarse calificada como Vivienda de Protección Pública.

2º. Ha de tener una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, salvo lo previsto en el caso de las Familias Numerosas.

3º. Que no cumpla los requisitos para gozar de la exención en la modalidad impositiva "Actos Jurídicos Documentados" (AJD).

Por el contrario, los restantes tipos previstos del 0,4 por ciento, 0,5 por 100 y 1 por 100 serán aplicables a todas aquellas viviendas que no cumplan los precitados requisitos, en función de su valor real.

**TERCERO.-** En primer lugar, debe precisarse que la aplicación del tipo reducido del 0,2 por 100 exige que la vivienda objeto de transmisión no goce de la exención prevista para las «viviendas de protección oficial» en el artículo 45.I.B).12 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ni, en su caso, en la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que establece que *“Las exenciones, bonificaciones fiscales y tipos impositivos que se aplican a las «viviendas de protección oficial» se aplicarán también a aquellas que, con protección pública, dimanen de la legislación propia de las Comunidades Autónomas, siempre que los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios no excedan de los establecidos para las referidas «viviendas de protección oficial»”*.

**CUARTO.-** Por otra parte, la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid se encuentra desarrollada por el Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, cuyo artículo 2.º establece lo siguiente:

*“1. Es Vivienda con Protección Pública aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y cumpliendo los requisitos de superficie, destino, uso, calidad y precio máximo que se establecen en el presente Reglamento, y en las disposiciones que lo desarrollen, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda.*

*2. Son Viviendas de Protección Pública:*

*A) Las Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, que a su vez pueden ser: (...)*

*a) 2. Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL). Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, un precio máximo de venta, irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tenga una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irá destinada preferentemente a familias numerosas. Estas viviendas sólo podrán promoverse sobre suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento*

*urbanístico a la construcción de vivienda libre, a la construcción de Vivienda con Protección Pública de más de 110 metros cuadrados de superficie construida o a la construcción de la denominada Vivienda a Precio Tasado. (...)*”

Asimismo, los artículos 21 y 23 del precitado Decreto regulan los requisitos establecidos para la concesión de las calificaciones provisional y definitiva de las Vivienda con Protección Pública.

En este sentido, la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda en Consulta Vinculante número 2133/2007, de 9 de octubre de 2007, establece que en la determinación del tipo de IVA aplicable a las entregas de viviendas de protección oficial, deberá tenerse en cuenta el régimen jurídico al amparo del cual se hayan otorgado las calificaciones provisional y definitiva. De tal manera, su otorgamiento, tanto la calificación provisional como la definitiva, supondrán el cumplimiento del primero de los requisitos exigidos para la aplicación del tipo reducido en AJD.

**QUINTO.-** Por lo que respecta a la determinación de la superficie útil máxima de la vivienda, y considerando que no concurren las circunstancias para la aplicación de la excepción prevista en las Familias Numerosas, en la misma no deberá incluirse la correspondiente a los anejos adquiridos conjuntamente con aquella, tales como plazas de garaje o trasteros. De tal forma, si la vivienda transmitida no supera los 90 metros cuadrados de superficie útil, resultará procedente la aplicación del tipo reducido del 0,2 por 100 en AJD.

Asimismo, el tipo aplicable a los anejos será el correspondiente a la vivienda, siempre que sean transmitidos conjuntamente con aquella, es decir, simultáneamente y en un mismo acto, y la protección pública, en las condiciones que en cada caso se establezcan, se extienda a los mismos, de conformidad con lo establecido con el artículo 3.º del Decreto 11/2005.

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.