

## **DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS**

El artículo 33 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado prevé un tipo impositivo variable para las primeras copias de escrituras y actas notariales, que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda, siempre que el prestatario sea persona física y dependiente del valor real del derecho que se constituya.

## **CUESTIONES PLANTEADAS**

1.- Si los valores establecidos en el citado artículo, como límite para la aplicación de los diferentes tipos impositivos, son los mismos con independencia del número de sujetos pasivos, siempre que la constitución de la hipoteca no haya hecho especial atribución de cuotas entre ellos. Además, si el “régimen económico” de los sujetos pasivos podría afectar en este sentido.

2.- Si la reducción de la cuota resultante en la cuantía del exceso prevista en el artículo 37 del mismo Texto Refundido tan sólo afecta a las bases comprendidas entre 120.000 y 121.263 euros, y entre 180.000 y 184.865 euros.

## **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 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”.

En este sentido, 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, que de conformidad con lo establecido en 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, son las siguientes: a) Tipos de gravamen, y b) Deducciones y bonificaciones de la cuota. Por tanto, la competencia se limita a la interpretación de los tipos regulados, cuestión que se plantea en la consulta formulada.

En base a lo anterior, esta Dirección General de Tributos y Ordenación y Gestión del Juego emite la presente contestación tributaria.

**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, 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, viene a establecer lo mismo para la modalidad de *Transmisiones Patrimoniales Onerosas* que el párrafo primero del artículo 30.1 de la misma ley (modificado después de la entrada en vigor de la normativa de la Comunidad de Madrid) para la modalidad de *Actos Jurídicos Documentados*, que es a la que se refiere la norma transcrita, y que indica que: *“La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como 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:

- 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 otro lado, la norma reguladora de los tipos de gravamen atiende exclusivamente al concepto del valor real del derecho constituido, que no puede fraccionarse en atención al número de sujetos pasivos del hecho imponible ni a la cuota de participación de cada uno de ellos en el préstamo y su garantía.

Lo mismo cabe decir respecto del régimen económico de los referidos sujetos pasivos, que en modo alguno afecta a la mencionada determinación del valor real del derecho constituido.

**TERCERO.-** En relación a la aplicación del denominado “*error de salto*”, la norma autonómica establece en el artículo 37 del Texto Refundido que: “*Cuando de la aplicación de los tipos de gravamen regulados en los artículos 32 y 33 anteriores resulte que a un incremento de la base imponible corresponde una porción de cuota superior a dicho incremento, se reducirá la cuota resultante en la cuantía del exceso.*”

Este precepto viene a suponer la traslación a la normativa autonómica de lo ya establecido por la Ley General Tributaria, en cuyo artículo 56.3 se establece lo siguiente: “*La cuota íntegra deberá reducirse de oficio cuando de la aplicación de los tipos de gravamen resulte que a un incremento de la base corresponde una porción de cuota superior a dicho incremento. La reducción deberá comprender al menos dicho exceso.*”

Consecuencia de lo anterior, cuando a un incremento de base imponible le corresponda un incremento de cuota superior a esa base, la cuota sólo puede aumentarse hasta ese incremento de base.

Por ello, trasladado al caso de la normativa específica de los tipos de gravamen aplicables a documentos notariales en los que se constituyen hipotecas en garantía de préstamos para la adquisición de viviendas, la reducción de cuota operará exclusivamente entre los márgenes de 120.000,01 y 120.120,00 euros y 180.000,01 y 180.450,00 euros, puesto que 120 y 450 euros son los incrementos de cuota que se producen al variar el tipo impositivo cuando la base imponible pasa de 120.000,00 a 120.000,01 euros y de 180.000,00 a 180.000,01 euros.

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.