

Referencia: [CTE 05-22/T](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

Con fecha de 24 de enero de 2022 se firmó ante notario de Madrid escritura pública de declaración de obra nueva.

Señala el consultante que el programa de ayuda de confección de los impuestos gestionados por la Comunidad de Madrid "G@ta" no permite establecer la bonificación prevista para las adquisiciones de vivienda habitual por familias numerosas 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 Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, de la Comunidad de Madrid, del Consejo de Gobierno.

CUESTIÓN PLANTEADA

Se solicita información sobre la manera de liquidar el impuesto correspondiente a la declaración de obra nueva con la aplicación de la bonificación del 95 por ciento.

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, 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, del Consejo de Gobierno, establece que:

“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.”

La redacción del artículo 38 ter limita la aplicación de la bonificación del 95 por 100 de la cuota tributaria gradual en la modalidad de «Actos Jurídicos Documentados» a aquellas escrituras que documenten exclusivamente la adquisición de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de la familia numerosa de la que sea titular el sujeto pasivo.

Desde el punto de vista fiscal, la declaración de obra nueva puede definirse como aquel acto que constata la adquisición originaria que, por accesión, realiza el dueño del suelo de lo que haya

sido edificado sobre el mismo, en consonancia con lo dispuesto en el artículo 353 del Código Civil. Desde el punto de vista registral, constituye un negocio jurídico unilateral en el que el titular registral manifiesta su voluntad de que conste en el registro el objeto del derecho adquirido e incorporado al inmueble.

A tal efecto, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, siguiendo la interpretación del Tribunal Supremo (concretamente, en su sentencia de fecha 12.11.1998), señala que la declaración de obra nueva de una construcción que va a ser dedicada a vivienda habitual debe considerarse como un supuesto de adquisición de vivienda habitual. Así lo ha manifestado en sentencias de 8 de noviembre de 2017, rec. n.º 1838/2013 o de 13 de noviembre de 2014, rec. n.º 1645/2011. En todas ellas admite la aplicación del tipo reducido previsto por la normativa autonómica de la Comunidad Valenciana para las escrituras públicas que documenten la adquisición de vivienda habitual, dado que en estos casos ha de estarse al concepto de vivienda habitual contemplado en la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En este caso, el propio artículo 38 ter del Texto Refundido se remite al concepto de vivienda habitual establecido 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, y ello supone acudir a lo previsto hasta entonces por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero. Esta norma reglamentaria establecía en su artículo 54 el concepto de vivienda habitual, y en el artículo 55 los supuestos de asimilación a la adquisición, entre los que se encuentran tanto la construcción, la ampliación e incluso la rehabilitación, y la declaración de obra nueva no viene sino a constatar cada una de estas operaciones equiparables a la adquisición de vivienda.

Por todo ello, procede considerar la declaración de obra nueva como adquisición de la vivienda, por lo que resulta aplicable la bonificación del 95 por ciento prevista en el artículo 38 ter del texto refundido a aquellas primeras copias de escrituras que documenten operaciones como la declaración de obra nueva de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de la familia numerosa de la que sea titular el sujeto pasivo.

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.