

Referencia: [CTE 09-21/T](#)

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE LOS HECHOS

La consultante está casada en régimen de separación de bienes y tiene intención de comprar un piso que será su vivienda habitual.

En la actualidad el matrimonio está en proceso de separación, aunque la pareja seguirá viviendo conjuntamente, al menos temporalmente. El matrimonio vive desde 2006 en un local comercial del esposo.

La consultante comprará la vivienda en agosto o septiembre de 2021, es decir, antes de que se produzca el divorcio, por lo que en ese momento figurará que constituye una unidad familiar con dos viviendas habituales.

CUESTIÓN PLANTEADA

1.- Si el divorcio no se culmina en 2021, qué documentación ha de presentar a Hacienda para justificar que el nuevo piso va a constituir la vivienda habitual de la consultante a efectos de aplicar la bonificación del 10 por ciento sobre la cuota tributaria por adquisición de vivienda habitual por personas físicas regulada en el artículo 30 bis 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.

2.- En caso de que finalmente el matrimonio no se separe, qué debería hacer el esposo con el local comercial que ha venido constituyendo la vivienda habitual de la pareja si la consultante finalmente se aplicó la bonificación referida. En definitiva, cómo informar a Hacienda de que el local ha dejado de ser la vivienda habitual.

3.- Si resultaría aplicable el tipo reducido del 4 por ciento previsto para adquisición de vivienda habitual por familias numerosas regulado en el artículo 29 del Texto Refundido, dado que en el momento de la adquisición la consultante es titular de una familia numerosa, y con posterioridad la pareja se habría divorciado. Se menciona que una vez aprobado el divorcio, es probable que la pareja pierda el título de familia numerosa.

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 para evacuar consultas tributarias vinculantes, en materia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), se encuentra limitada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55.2 a) 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, al ámbito de las disposiciones establecidas por la Comunidad de Madrid en el ámbito de sus competencias. De conformidad con lo establecido en el artículo 49 de la misma Ley, tales competencias se circunscriben a la regulación de los tipos de gravamen y de deducciones y bonificaciones de la cuota que puedan establecerse en relación con determinados actos, negocios o documentos, así como a aspectos de gestión y liquidación del impuesto.

En base a lo anterior, esta Dirección General de Tributos emite la presente contestación.

SEGUNDO.- El artículo 30 bis 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, regula la aplicación de la bonificación de la cuota tributaria en la modalidad de «Transmisiones Patrimoniales Onerosas» por adquisición de vivienda habitual por personas físicas en los siguientes términos:

“1. Las personas físicas que adquieran un inmueble que vaya a constituir su vivienda habitual podrán aplicar una bonificación del 10 por ciento de la cuota tributaria en la modalidad de «Transmisiones Patrimoniales Onerosas» derivada de dicha adquisición.

A tal efecto, 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, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.

2. La bonificación será aplicable, exclusivamente, cuando el valor real del inmueble adquirido sea igual o inferior a 250.000 euros.

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

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 del tipo impositivo a que se refiere el artículo 29 de esta ley.”

De la lectura anterior, se deriva que la aplicación de la bonificación sobre la cuota tributaria derivada de la modalidad de «Transmisiones Patrimoniales Onerosas» exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1.- El adquirente debe ser persona física.

2.- El inmueble adquirido ha de ser destinado a constituir la vivienda habitual del adquirente en el plazo de los 12 meses desde su adquisición o construcción.

En este caso, a la hora de aplicar la bonificación, la norma señalada establece que el objeto de la adquisición debe recaer sobre un inmueble que constituya la vivienda habitual del sujeto pasivo, para lo cual, se remite a la regulación contenida 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 el artículo 41 bis del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo.

La citada disposición adicional vigésima tercera establece los plazos y circunstancias en que ha de ocuparse una vivienda para tener la consideración de habitual, y lo realiza en los siguientes términos: “A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de esta Ley se considerará vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el párrafo anterior se computará desde esta última fecha.”

Por tanto, para que la vivienda adquiera la consideración de habitual ha de ser habitada de forma efectiva por el contribuyente, y eso exigirá que traslade su residencia de forma efectiva en el plazo de los doce meses siguientes a su adquisición, supeditado al cumplimiento del plazo de tres años de residencia continuada, salvo concurrencia de circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio. El hecho de que en el momento de la adquisición la consultante estuviera casada y el matrimonio continuara viviendo conjuntamente no altera la conclusión anterior, sin perjuicio de que la adquirente deba cumplir los requisitos de ocupación y permanencia en los plazos indicados sobre la nueva vivienda.

En este sentido, la circunstancia de la residencia habitual es una cuestión de hecho que deberá ser probada por cualquier medio de prueba admisible en Derecho. A tal efecto, la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Función Pública, en la Consulta vinculante número V1991-08, de 30 de octubre de 2008, ya señaló que: “el hecho de tener o no declarado el domicilio fiscal en Madrid o de estar empadronado en dicho municipio pueden constituir pruebas a favor de la residencia fiscal, y su ausencia, una prueba de lo contrario; pero las circunstancias señaladas no son ni necesarias ni suficientes para acreditar la residencia habitual, que puede acreditarse por otros medios, y que será determinada de acuerdo con la valoración conjunta de las pruebas aportadas por los interesados y las practicadas por la Administración”.

En el caso de que el matrimonio finalmente no se separe, no impedirá que cada cónyuge pueda disponer de su propia vivienda con carácter de habitualidad, esto es, la mantenga como su residencia habitual. No obstante, recaerá sobre la consultante la obligación de acreditar dicha situación, conforme a los requisitos mencionados en el apartado anterior, por cualquier medio de prueba válida en derecho, correspondiendo su valoración, en su caso, a los órganos de gestión e inspección, conforme establece la consulta vinculante número V0359-05, de 7 de marzo de 2005, de la Dirección General de Tributos del Ministerio.

3.- Por último, el tercer requisito establecido consiste en que el valor real del inmueble no podrá superar los 250.000 euros, y en la determinación de dicho valor deben incluirse los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con la vivienda, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.

TERCERO. - El artículo 30 bis establece la incompatibilidad de la bonificación del 10 por ciento con la aplicación del tipo impositivo a que se refiere el artículo 29 del texto refundido. Este último precepto regula un tipo reducido de gravamen aplicable a la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas, y lo hace en los siguientes términos:

“1. Se aplicará el tipo impositivo reducido del 4 por 100 a la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan simultáneamente 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, y en su normativa de desarrollo, en su redacción vigente desde el 1 de enero de 2013.
Se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos por la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- 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, 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.”

Por tanto, la concurrencia de la condición de titular de familia numerosa en la 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 del tipo reducido. En todo caso, resulta necesario que la vivienda adquirida constituya la residencia efectiva y permanente del titular de la familia numerosa y de todos los miembros de la misma durante un plazo continuado de 3 años desde su ocupación, salvo que concorra alguna de circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, como la separación matrimonial. La pérdida sobrevenida de la condición de familia numerosa durante dicho periodo no afectará al cumplimiento del citado requisito.

Al igual que se ha indicado con anterioridad, la efectiva residencia en la vivienda adquirida no es una cuestión interpretable sino de hecho, que deberá ser objeto de acreditación por el interesado en el curso del procedimiento tributario oportuno.

Por último, la norma exige que en el caso de que la familia numerosa utilizase con anterioridad como vivienda habitual un inmueble propiedad de alguno de sus miembros, se proceda a su venta en el plazo comprendido entre los dos años anteriores y los dos posteriores a la adquisición de la nueva vivienda por la que se pretenda aplicar el tipo impositivo reducido. Ahora bien, la norma permite el mantenimiento de la anterior vivienda habitual de la familia numerosa siempre y cuando el inmueble que se adquiera sea contiguo a aquella y se adquiera con la intención de unirlo a la misma, formando una única vivienda de mayor superficie, circunstancia que no concurre en el caso planteado.

Debe indicarse que el artículo 17 de la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, 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.

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

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 caso de separación o divorcio deberá comunicarse tal circunstancia a la Administración competente para que resuelva a cuál de los dos progenitores, en su caso, corresponde la expedición del nuevo Título de 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.