

# BENEFICIOS FISCALES EN LA COMUNIDAD DE MADRID EN EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS

Autor.- Pedro L. Gutiérrez Moreno. Notario

Resumen: en este escrito se resumen los principales beneficios fiscales (bonificaciones y reducciones) previstos en la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid, en el ámbito de la transmisión de viviendas. Se especifican los requisitos y obligaciones que, en su caso, asume el beneficiado por dichas previsiones fiscales, todas contenidas en el **Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre**, 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, en su redacción dada por la Ley 6/2018 de 19 de diciembre de Medidas Fiscales de la Comunidad de Madrid. (poner link para consulta). Distinguimos dos grandes apartados según la modalidad del impuesto.

## A) TRANSMISIONES SUJETAS A LA MODALIDAD T.P.O.

I- COMPRA DE VIVIENDA HABITUAL POR PRECIO IGUAL O INFERIOR A DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000,00 €): BONIFICACION del 10% DE LA CUOTA (art. 30 bis)

A) Requisitos:

1.- Que la vivienda adquirida **se destine a vivienda habitual** de conformidad a la DA 23ª de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre del I.R.P.F., y a su normativa de desarrollo. Dicha norma considera vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años.

- Dicho plazo se computa desde la residencia efectiva y permanente, que ha de producirse en el plazo de doce meses desde la adquisición.
- No obstante, y a pesar de no haber transcurrido los tres años de residencia continuada, la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda (celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas).

2.- Que el valor real del inmueble es igual o inferior a **DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000,00 €)**, incluidos anejos y garajes transmitidos conjuntamente (aun cuando sean fincas independientes). Es decir, la bonificación se extiende a los garajes y trasteros que se adquieran conjuntamente con la vivienda, pero siempre dentro de dicho límite cuantitativo.

B) Beneficio: bonificación del 10% de la cuota, es decir, de lo que sale a pagar. Es incompatible con la reducción a que se refiere el apartado II siguiente.

C) Consecuencias incumplimiento: En 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

habe efectivamente durante un plazo mínimo continuado de tres años, salvo las excepciones indicadas, 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.

## **II- COMPRA DE VIVIENDA HABITUAL POR SUJETO PASIVO TITULAR DE FAMILIA NUMEROSA: REDUCCION TIPO IMPOSITIVO AL 4% (art. 29)**

### A) Requisitos:

1.- Que el sujeto pasivo sea titular de una **familia numerosa** de conformidad a la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, lo cual ha de acreditar mediante la presentación del correspondiente título en vigor o documento equivalente, generalmente el carnet de familia numerosa.

2.- Que el inmueble adquirido se destine a **vivienda habitual**, en los términos vistos en el apartado anterior.

3.- Si la anterior vivienda habitual fuera propiedad de **alguno de los titulares** de la familia numerosa, es necesario que se haya vendido o se venda en el plazo de los dos años anteriores o posteriores a la adquisición de la nueva vivienda habitual, excepto en el caso de que se adquiera un inmueble contiguo a la vivienda habitual para unirlo a esta, formando una única vivienda de mayor superficie. Se trata de garantizar así la finalidad de la reducción. Algunas cuestiones que dejamos planteadas son:

- Que se entiende por titular de familia numerosa, ¿incluye a los hijos?
- Qué se entiende por venta, ¿incluye cualquier transmisión a título oneroso?
- Parece claro que basta que sea de alguno de los titulares de la familia numerosa, no de todos. Aunque, ¿qué sucede si es titularidad de uno de los titulares de la familia numerosa y otras personas que no lo son?

B) Beneficio: reducción del tipo al 4%. Es incompatible con la bonificación antes referida en el apartado I.

C) Incumplimiento de los requisitos: como en otros casos, 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.

## **III- COMPRA DE LA TOTALIDAD O DE PARTE DE UNA O MÁS VIVIENDAS Y SUS ANEXOS POR UNA EMPRESA INMOBILIARIA: REDUCCION TIPO IMPOSITIVO AL 2% (art. 30)**

A) Requisitos: se aplica a las empresas a las que sean de aplicación las normas de adaptación del plan general de contabilidad del sector y se requiere:

1. Que la/s vivienda/s y sus anexos se incorporen a su **activo circulante** con la finalidad de venderla.

2. Que su **actividad principal** sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.
3. Que la adquisición del inmueble se efectúe con **la finalidad de venderlo** (la venta posterior deberá estar sujeta a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas)
4. Que la totalidad de la vivienda y sus anexos se venda dentro del **plazo de tres años** desde su adquisición.

B) Beneficio: reducción del tipo al 2%

C) Incumplimiento: si no se cumplen alguno de los requisitos regulados en los apartados 3 y 4 anteriores, el adquirente que hubiese aplicado el tipo impositivo reducido vendrá obligado a presentar, en el plazo de un mes desde el incumplimiento, una declaración liquidación complementaria aplicando el tipo impositivo general en la Comunidad de Madrid e incluyendo los correspondientes intereses de demora.

## **B) TRANSMISIONES SUJETAS A LA MODALIDAD A.J.D.**

**I.- COMPRA DE VIVIENDA HABITUAL POR PRECIO IGUAL O INFERIOR A DOSCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (250.000,00 €): BONIFICACION del 10% DE LA CUOTA (art. 38 bis)**

Idéntico al previsto para TPO a que nos referimos en el apartado anterior. Se aplica generalmente a los supuestos de primera transmisión de vivienda nueva realizada por el promotor que, al estar sujeta a IVA, no está sujeta a TPO pero sí a AJD.

Es incompatible con la bonificación que tratamos a continuación.

**II- COMPRA DE VIVIENDA HABITUAL POR SUJETO PASIVO TITULAR DE FAMILIA NUMEROSA: BONIFICACION DEL 95% DE LA CUOTA (art. 38 ter)**

Los requisitos y consecuencias del incumplimiento son iguales al previsto para la modalidad TPO a que nos referimos anteriormente. La única variación es el tipo de beneficio, ya que en lugar de reducción del tipo se bonifica la cuota de AJD en un 95%.

Es incompatible con la bonificación del apartado I

