

RESOLUCIÓN de 8 de febrero de 2002, de la Dirección General de Tributos, sobre el modo de aplicación de la exención reconocida en el artículo 45.I.B).12 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, relativa a las “viviendas de protección oficial”

El artículo 45.I.B).12 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) establece el régimen de exención en relación con una serie de actos y negocios jurídicos relacionados con las “viviendas de protección oficial”.

Dado que las competencias en materia de vivienda han sido transferidas casi en su totalidad a las Comunidades Autónomas, quienes disponen de plenas competencias para establecer sus propias tipologías de viviendas protegidas y los requisitos que se deben cumplir en cada caso para tener acceso a los diferentes regímenes de protección, la Disposición Transitoria 12ª de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, cuya anunciada provisionalidad se prolonga ya por sexto año consecutivo, se vio obligada a precisar que con efectos desde el 1 de enero de 1997 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 excede de los establecidos para las referidas “viviendas de protección oficial”.

De acuerdo con lo expresado en diversas resoluciones emitidas por los Centros Directivos del Ministerio de Hacienda, por parte de esta Dirección General de Tributos se ha venido interpretando que la exención reconocida en el artículo 45.I.B).12 del Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD no era aplicable a todo tipo de viviendas sometidas a regímenes de protección pública que dimanasen de la legislación propia de la Comunidad Autónoma de Aragón, sino solamente a aquellos tipos viviendas protegidas que, con independencia de cual fuese su denominación, no excediesen de los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios que en cada momento estableciese el Estado en relación con la situación jurídica de “vivienda de protección oficial”.

Dichos parámetros estatales de referencia resultaban del R.D. 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolló el R.D.-Ley 31/1978, de 31 de Octubre, sobre Política de Vivienda, si bien teniendo en cuenta las sucesivas modificaciones y actualizaciones llevadas a cabo por diversos Reales Decretos y Órdenes Ministeriales. En concreto, los parámetros de referencia aplicados durante el periodo 1998-2001 resultaban del R.D. 1186/1998, de 12 de junio, modificado puntualmente por los RR.DD. 1190/2000, de 23 de junio, y 115/2001, de 9 de febrero.

Pues bien, terminada la vigencia temporal del Plan 1998-2001, recientemente se ha promulgado el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005, con efectos 1 de enero de 2002, que deroga expresamente el citado R.D. 1186/1998, así como los Reales Decretos que modificaron puntualmente a aquél.

La modificación normativa llevada a cabo por el citado R.D. 1/2002 obliga a precisar los parámetros de referencia que deben utilizarse a partir del 1 de enero de 2002 a la hora de delimitar la exención del ITP-AJD a que nos venimos refiriendo, máxime al observar que en dicho Real Decreto, a diferencia del anterior, se omite toda referencia a los diferentes regímenes de viviendas protegidas y, en particular, no se incluye ya ninguna mención a las viviendas calificadas de protección oficial al amparo del R.D.-Ley 31/1978.

La única excepción que puede señalarse a lo anteriormente expuesto es la referencia que se contiene en la disposición adicional 4ª en relación con aquellas viviendas que pueden ser calificadas como de protección oficial de régimen especial a los efectos de aplicar el tipo del 4 por 100 en el Impuesto sobre el Valor Añadido. Sin embargo no existe en el citado Real Decreto una disposición similar que especifique qué viviendas pueden calificarse de protección oficial a los efectos de aplicar la exención en el ITP-AJD.

Salvar esta omisión legislativa es el primer y esencial motivo que justifica la presente Resolución. En estrecha relación con esta motivación principal se hace preciso resolver los problemas de derecho transitorio que se ponen de manifiesto en relación con aquellas actuaciones en materia de vivienda iniciadas al amparo de la normativa anterior y que no hubieran concluido con la primera transmisión "*inter vivos*" de las viviendas a la fecha de entrada en vigor de la nueva normativa estatal.

Por otra parte, la reciente elevación del tipo de gravamen al 1 por 100 en los documentos notariales, que se ha llevado a cabo por la Ley 26/2001, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias y Administrativas, de la Comunidad Autónoma de Aragón, y las dudas que ha suscitado sobre su aplicación a los distintos tipos de viviendas protegidas al amparo de la legislación autonómica, aconsejan también el dictado de la presente Resolución.

En atención a la génesis de esta Resolución, y salvo concurrencia de otro tipo de circunstancias, su vigencia se mantendrá hasta en tanto no se produzca la deseable adaptación normativa en el ITP y AJD por parte de quien tiene el poder legislativo y reglamentario sobre tal beneficio fiscal.

Dado el carácter de esta Resolución, sus criterios son de obligado cumplimiento por todas las oficinas gestoras de la Administración tributaria de la Comunidad Autónoma de Aragón. Sin embargo, su eficacia respecto a los contribuyentes es meramente informativa, a cuyos efectos se interesará la publicación de la misma en el "*Boletín Oficial de Aragón*".

En virtud de lo expuesto, y al amparo del artículo 21 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y del artículo 33 del Decreto Legislativo 2/2001, de 3 de julio, del Gobierno de Aragón, esta Dirección General ha resuelto lo siguiente:

Primero.- Con efectos desde el 1 de enero de 2002, y de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Transitoria 12ª de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, la exención prevista en el artículo 45.I.B).12 del Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD se aplicará a aquellas viviendas con protección pública que dimanen de la legislación propia de la Comunidad Autónoma de Aragón que hayan sido objeto de la oportuna calificación o declaración por los Órganos administrativos autonómicos competentes y que no superen los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios establecidos para las viviendas declaradas o calificadas como protegidas por la legislación estatal.

Segundo.- En particular, para las viviendas de nueva construcción o incluidas en edificios que sean objeto de rehabilitación integral, con destino a su venta, adjudicación o arrendamiento, dichos parámetros son en la actualidad los siguientes:

- Superficie máxima protegible: la indicada en el artículo 3, letra f), de R.D. 1/2002, de 11 de enero (B.O.E. del día 12), esto es, 90 metros cuadrados de superficie útil, con carácter general, y 120 metros cuadrados cuando se trate de viviendas destinadas a familias numerosas, siempre que no supongan más de un 15 por 100 de las viviendas objeto de cada promoción y su primera transmisión *inter vivos* tenga lugar antes de transcurrido el plazo de un año desde la fecha de calificación o declaración definitiva de las mismas.

- Precio máximo por metro cuadrado de superficie útil: el establecido en el artículo 14 del citado Real Decreto, esto es, 1,56 veces el precio básico nacional, que para el año 2002 se fija en 623,77 euros, incrementado en su caso en los porcentajes que establece el artículo 8 si se trata de viviendas situadas en municipios calificados como singulares.

- Límite de ingresos familiares de los adquirentes o usuarios: el establecido en el artículo 13 del mismo Real Decreto, esto es, 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Tercero.- Situaciones transitorias. Los parámetros indicados se aplicarán también a la primera transmisión "*inter vivos*" de aquellas viviendas cuyo devengo se produzca con posterioridad al 1 de enero de 2002, aunque hayan sido calificadas o declaradas protegidas con arreglo a programas o planes resultantes de la legislación autonómica dictada con anterioridad a dicha fecha.

En Zaragoza, a 8 de febrero de 2002.
EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS,

Fdo.: Francisco Pozuelo Antoni.