

**BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE**

Referencia: NFJ054139

**TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL**

Resolución de 8 de abril de 2014

Vocalía 9.<sup>a</sup>

R.G. 596/2011

**SUMARIO:**

**ITP y AJD. Beneficios fiscales. Viviendas de protección oficial.** *Viviendas de protección pública acogidas a la normativa autonómica.* En las viviendas de protección pública acogidas a la normativa autonómica deben concurrir los requisitos establecidos por la normativa estatal para poder acogerse a las exenciones previstas en el art. 45.I.B).12 del RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD). En este caso, la entidad obligada no desacredita el incumplimiento remarcado por la Oficina Gestora por lo que, debiendo rechazar la equiparación simple entre las viviendas de protección oficial y las de protección pública autonómica, y dado que no se puede llevar a cabo una extensión por analogía en el ámbito tributario, habida cuenta del incumplimiento en cuanto a la superficie máxima de las viviendas a las que se refieren los acuerdos en cuestión, debe confirmarse la eliminación de la exención pretendida en cuanto a la regularización que por el ITP y AJD le fue girada, confirmando las actuaciones de la Oficina Gestora de la Comunidad de Madrid. **(Criterio 1 de 1)**

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 45.

Ley 13/1996 (Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social), Disp. Trans. 12<sup>a</sup>.

RD 801/2005 (Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda), arts. 6 y 11.

Decreto 11/2005 de Madrid (Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad Autónoma), art. 2.

Orden 1577/2005 de Madrid (Establece los precios máximos de venta de las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado).

En la Villa de Madrid, en la fecha arriba señalada (08/04/2014), en el recurso de alzada que pende ante este Tribunal Económico-Administrativo Central, promovido por X, S.L. con domicilio a efectos notificaciones en ... contra Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Madrid, de 24 de Septiembre de 2010, desestimatoria de la reclamación (RG ...) previamente interpuesta contra acuerdo desestimatorio del recurso de reposición instado contra acuerdo liquidatorio por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITP y AJD) dictado por la Oficina Liquidadora de Colmenar Viejo de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid por importe de 188.391,79 €

**ANTECEDENTES DE HECHO****Primero.**

El 14 de Junio de 2007 se otorga, ante el Notario de Madrid D. Juan Álvarez-Sala Walter, bajo el número 1.859 de su protocolo, escritura pública mediante la que CAJA MADRID acuerda conceder a X, S.L. un préstamo, con garantía hipotecaria sobre una serie de fincas propiedad de ésta, por importe de 11.225.557 €

La entidad prestataria presenta, ante la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid, el 27 de Julio de 2007 la correspondiente autoliquidación por el ITP y AJD -modalidad actos jurídicos documentados-devengado con ocasión de la formalización de la referida escritura, declarando la operación por el capital del préstamo (11.225.557 €) pero instando la exención porque el destino del préstamo obtenido es la financiación de un proyecto de construcción de viviendas de protección pública.

**Segundo.**

El 18 de Junio de 2009 la Oficina Liquidadora de Colmenar Viejo de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Hacienda de la Comunidad de Madrid acuerda emitir una comunicación, dirigida a X, S.L. mediante la que en relación a los hechos descritos, se formula una propuesta de liquidación provisional por el tributo referido

sobre la base de considerar que la escritura no puede beneficiarse de la exención pretendida. Así, la propuesta concreta una cuantía a ingresar, a cargo de la sujeto pasivo, de 188.391,79 €, siendo efectivamente notificada el 2 de Julio de 2009.

#### **Tercero.**

El 16 de Julio de 2009, X, S.L. presenta escrito de alegaciones contra la propuesta indicada, tratando de defender su derecho a que se le reconozca el beneficio de la exención tributaria prevista en relación a las viviendas de protección pública en el artículo 45.I.B).12 del RD Legislativo 1/1993, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### **Cuarto.**

El 22 de Julio de 2009, el Liquidador de Colmenar Viejo adopta el correspondiente acuerdo liquidatorio, confirmando la propuesta de liquidación previa y concretando la cuantía a ingresar a cargo de la entidad obligada (188.391,79 €).

El fundamento de la actuación radica en que el beneficio pretendido por la interesada está previsto para operaciones referidas a viviendas de protección oficial, pudiendo verse favorecidas también cualesquiera viviendas que, con protección pública, se amparen en 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 no excedan de lo establecido en la Norma Estatal para las Viviendas de Protección Oficial. Según concreta el acuerdo, en este caso, las viviendas objeto del expediente no sólo excedían el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de Vivienda de Protección Oficial dispuesto en la normativa aplicable sino que también superaban el límite de superficie útil total prevista para las viviendas de protección oficial que podrían beneficiarse de la exención.

El acuerdo consta notificado el 6 de Agosto de 2009.

#### **Quinto.**

El 4 de Septiembre de 2009, la entidad obligada interpone, contra aquél, recurso de reposición ante la propia Oficina Gestora insistiendo en la aplicabilidad, al expediente, de la exención tributaria recogida en el artículo 45.I.B).12 del RD Legislativo 1/1993, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al tratarse de viviendas acogidas a un régimen de protección pública.

Sin embargo, el 8 de Septiembre de 2009, el Liquidador de Colmenar Viejo acuerda la desestimación del recurso y la confirmación de la regularización dictada al considerar no desvirtuadas el planteamiento en que se amparó.

#### **Sexto.**

Tras recibir la notificación de la referida resolución desestimatoria, el 16 de Noviembre de 2009, X, S.L. interpone reclamación económico-administrativa ante el Tribunal Regional de Madrid manteniendo que se le reconozca el derecho a aplicar un beneficio previsto para viviendas de protección oficial y en cuya regulación no se distingue en función de las diferentes modalidades de protección pública ni se hace referencia a parámetros concretos de catalogación de la misma.

#### **Séptimo.**

El 24 de Septiembre de 2010, el Tribunal Regional de Madrid acuerda la desestimación de la reclamación, confirmando el acto de liquidación impugnado. Entiende que la exención del artículo 45.I.B).12 del RD Legislativo 1/1993, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, es aplicable (desde el 1 de Enero de 1997) a las viviendas que, con protección pública, dimanen de la legislación propia de las Comunidades Autónomas pero siempre que los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios no excedan de los establecidos para las referidas "viviendas de protección oficial". Concluye que la Oficina Gestora ha acreditado, de forma fehaciente, que las viviendas incluidas en el proyecto de la entidad reclamante incumplían dichas condiciones (al menos, en cuanto a superficie máxima protegible), por lo que es conforme a Derecho la exclusión de la aplicación del beneficio fiscal.

La resolución es efectivamente notificada el 25 de Octubre de 2010.

**Octavo.**

El 24 de Noviembre de 2010, X, S.L. promueve, contra dicho acto, el presente recurso de alzada ante este Tribunal Central reiterando su desacuerdo con que se le haya negado el derecho a aplicar la exención del artículo 45.I.B).12 del RD Legislativo 1/1993, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en relación a la escritura en que se llevó a cabo la formalización del préstamo con garantía hipotecaria destinado a la financiación del proyecto de construcción de una serie de viviendas acogidas al régimen de protección pública de precio limitado (VPPL) de la Comunidad de Madrid. Entiende que debe tenerse en cuenta que a la fecha de entrada en vigor del RD Legislativo 1/1993 – en el que se recoge la exención - únicamente existía una modalidad de viviendas protegidas (las Viviendas de Protección Oficial), y que las Comunidades Autónomas fueron, posteriormente, aprobando diversos regímenes de protección para viviendas (en el caso de Madrid, es la Ley 6/1997, 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, que fue publicada en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 13 de enero de 1997, la que crea la figura de la Vivienda de Protección Pública). Además, debe atenderse a la finalidad de la medida, la de intentar facilitar el acceso a una vivienda a los ciudadanos, e interpretarla de manera que beneficie a cualquier vivienda de carácter protegido.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****Primero.**

Concurren los requisitos de competencia, legitimación y formulación en plazo, que son presupuesto para la admisión del presente recurso de alzada, en los términos del artículo 241 de la Ley 58/2003, de 17 de Diciembre, General Tributaria (en adelante, LGT), siendo la cuestión debatida la conformidad a Derecho de la Resolución dictada por T.E.A.R. de Madrid, objeto del presente recurso.

**Segundo.**

Entiende la reclamante que, dado que las viviendas cuya construcción financió con el préstamo hipotecario por cuya formalización se produce la regularización son viviendas acogidas a un régimen de protección pública u oficial (el de viviendas de protección pública de precio limitado de la Comunidad de Madrid), debe reconocérsele el derecho a aplicar la exención del tributo ya que ésta, prevista en el artículo 45.I.B).12 del RD Legislativo 1/1993, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, TRLITPyAJD), es aplicable a cualesquiera modalidades de protección, ya proceda esta protección del Estado o haya sido establecida por las Administraciones Autonómicas en virtud de sus competencias en materia de urbanismo y vivienda, y ello con independencia de su denominación. La reclamante no trata, en ningún momento, de discutir que se cumplan los parámetros de las viviendas de protección oficial (admite que, efectivamente, no se cumplan ).

Dicho precepto, en su versión vigente a 14 de Junio de 2007 (fecha del otorgamiento de la escritura pública objeto de la actuación tributaria) disponía que

“(…)Estarán exentas:

(…)

12. La transmisión de solares y la cesión del derecho de superficie para la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial; las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con viviendas de protección oficial en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados; la primera transmisión «inter vivos» del dominio de las viviendas de protección oficial, siempre que tenga lugar dentro de los seis años siguientes a la fecha de su calificación definitiva; los préstamos hipotecarios o no, solicitados para su construcción antes de la calificación definitiva; la constitución, ampliación de capital, fusión y escisión de sociedades cuando la sociedad resultante de estas operaciones tenga por exclusivo objeto la promoción o construcción de edificios en régimen de protección oficial.

Para el reconocimiento del beneficio en relación con la transmisión de los solares y la cesión del derecho de superficie bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección oficial y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que obtenga la calificación provisional.

La exención se entenderá concedida con carácter provisional y condicionada al cumplimiento de los requisitos que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas”.

Ha de estudiarse, por ello, si las Viviendas de Protección Pública que tenían por objeto el documento de referencia permiten considerar procedente la exención del ITP y AJD, modalidad actos jurídicos documentados – documentos notariales. Si se tratase de Viviendas de Protección Oficial no existirían dudas de la aplicación de la exención, el problema reside en que se trata de viviendas en régimen de protección establecidas, con otra denominación, por una Comunidad Autónoma - la de Madrid, en este caso.

La Disposición Transitoria 12ª de la Ley 13/1996, de 13 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social reconoce un trato equivalente al anteriormente recogido (la exención) para las viviendas de protección oficial, a aquellas viviendas que habiendo sido reconocidas como viviendas en régimen de protección por una Comunidad Autónoma respeten "(...) los parámetros de superficie máxima protegible, precio de vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios (...) establecidos para las referidas viviendas de protección oficial".

### **Tercero.**

Desde este punto de vista y dado que la actuación administrativa recoge la exclusión de la exención porque en las viviendas de la promoción de X, S.L. no se cumplían las referidas condiciones en cuanto a superficie máxima protegible y precio de venta, son estas las cuestiones principales que debe tratar este Tribunal Central.

En todo caso, ha de partirse de las normas que, a nivel estatal, regulan las características de las viviendas de protección oficial (la que estaba vigente a la fecha en que se instó la calificación de las viviendas que aquí interesan). Se trata del RD 801/2005, de 1 de Julio, que aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda, y que recoge las condiciones exigibles para que una vivienda pueda calificarse como de "protección oficial"; en concreto, en cuanto a los precios máximos de venta que han de garantizarse, el Plan parte de un Precio Básico Nacional – una cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil – que sirve como referencia para la determinación de los precios máximos de venta para este tipo de viviendas; en concreto, según su artículo 6

"1. Sin perjuicio de lo establecido en la disposición adicional primera, mediante Acuerdo del Consejo de Ministros, a propuesta de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, se determinará, en el mes de diciembre de los años 2005, 2006 y 2007, la cuantía del Precio Básico Nacional, teniendo en consideración la evolución del Plan Estatal 2005- 2008, los indicadores de precios de las viviendas libres, los costes de la edificación residencial, así como la evolución de los tipos de interés y de la situación general y previsible de la economía. Dicho Acuerdo será publicado en el« Boletín Oficial del Estado».

2. A partir del Precio Básico Nacional, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán fijar, según su propia normativa, las cuantías máximas de los precios de venta y de renta de las viviendas acogidas al presente Real Decreto, por debajo o por encima del mencionado precio básico, para cada una de las zonas, localidades o, incluso, ámbitos intraurbanos que correspondan. En todo caso, las cuantías máximas de los precios fijados no podrán superar las establecidas para cada supuesto en este Real Decreto.

3. Los precios máximos así determinados podrán incrementarse si la vivienda objeto de la actuación protegida está situada en un ámbito territorial de precio máximo superior.

4. La declaración de nuevos ámbitos territoriales, como de precio máximo superior, o de modificación de los existentes, se realizará mediante Orden del titular del Ministerio de Vivienda, durante el primer trimestre de cada uno de los años 2006, 2007 y 2008, a propuesta de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

5. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar el precio máximo de venta de las viviendas acogidas a este Real Decreto, a que se refiere el apartado 2 de este artículo, en los siguientes porcentajes máximos:

a) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo A: hasta un 60 por ciento de incremento, para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 120 por ciento, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

b) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo B: hasta un 30 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 60 por ciento, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

c) Ámbitos territoriales de precio máximo superior del grupo C: hasta un 15 por ciento para las viviendas protegidas de nueva construcción, salvo las de precio concertado; y hasta un 30 por ciento, para las viviendas libres usadas adquiridas en segunda o posterior transmisión y las viviendas protegidas de precio concertado.

6. Los precios máximos determinados en los números anteriores de este artículo, deberán figurar en la calificación o declaración provisional y no podrán modificarse, una vez el promotor de la actuación protegida haya

obtenido préstamo convenido, con la conformidad del Ministerio de Vivienda, incluso si dicho préstamo no se hubiera formalizado, salvo por alteraciones de las superficies computables de viviendas y anejos inicialmente tenidas en cuenta, en la calificación o declaración definitiva, dentro de los máximos establecidos en este Real Decreto”.

Conforme a lo anterior, y teniendo en cuenta la fecha del otorgamiento de la escritura, ha de recogerse la Resolución de 9 de Enero de 2007, de la Subsecretaría del Ministerio de la Vivienda, en la que se dispone la publicación del Acuerdo de Consejo de Ministros de 29 de Diciembre de 2006, por el que se fija un nuevo Precio Básico Nacional, concretando que “(...) se fija en 728 euros por metro cuadrado de superficie útil”.

En cuanto a la legislación autonómica aplicable, debe acudir al Decreto 11/2005, de 27 de Enero, de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que regula las ayudas económicas a la vivienda en la Comunidad de Madrid y que es la norma en la que se señalan las condiciones que deben cumplirse para que una vivienda pueda ser calificada como protegida. El artículo 2 de dicho texto legal establece que:

“1. Es Vivienda con Protección Pública aquella que, de conformidad con lo establecido en la Ley 6/ 1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y cumpliendo los requisitos de superficie, destino, uso, calidad y precio máximo que se establecen en el presente Reglamento, y en las disposiciones que lo desarrollen, sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid a través de la Consejería competente en materia de vivienda.

2. Son Viviendas con Protección Pública:

A) Viviendas con Protección Pública para venta o uso propio, que a su vez pueden ser:

a) 1. Vivienda con Protección Pública Básica( VPPB). Tendrá una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y sin que pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos. Tendrá un precio máximo de venta e irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

a) 2. Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado( VPPL). Tendrá una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, un precio máximo de venta, irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tenga una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irá destinada preferentemente a familias numerosas. Estas viviendas sólo podrán promoverse sobre suelo residencial destinado expresamente por el planeamiento urbanístico a la construcción de vivienda libre, a la construcción de Vivienda con Protección Pública de más de 110 metros cuadrados de superficie construida o a la construcción de la denominada Vivienda a Precio Tasado.

B) Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, que a su vez pueden ser:

1. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento( VPPA). Tendrá una superficie construida máxima de 110 metros cuadrados, pudiendo incrementarse si está destinada a familia numerosa, de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y sin que pueda superarse los 150 metros cuadrados construidos. Estará sujeta a una renta máxima e irá destinada a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Estas viviendas deberán destinarse al arrendamiento durante todo su plazo de vinculación al régimen de protección pública. No obstante, cuando se trate de un promotor público, excepcionalmente y por causa debidamente justificada, antes del vencimiento del referido plazo, podrá éste enajenar las viviendas a sus inquilinos. En este supuesto la vivienda objeto de adquisición quedará vinculada al régimen de protección pública durante veinticinco años a contar desde la calificación definitiva, aún cuando por razón del plazo inicial de amortización del préstamo cualificado obtenido por el promotor, su plazo de vinculación originario al régimen de protección fuese menor.

b) 2. Vivienda con Protección Pública para Arrendamiento con Opción Compra( VPPA OC).

Salvo que el promotor sea el Instituto de la Vivienda de Madrid o que la promoción vaya a desarrollarse sobre suelo dotacional municipal o supramunicipal, en toda promoción de Viviendas con Protección Pública para arrendamiento, al menos, la mitad de las viviendas que la integran serán Viviendas con Protección Pública para jóvenes con opción de compra. Estas viviendas tendrán una superficie construida máxima de 70 metros cuadrados e irán destinadas a personas que en el momento de celebración del contrato de arrendamiento sean menores de treinta y cinco años con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid.

Respecto del resto de viviendas que integren la promoción, el promotor podrá optar por destinarlas al arrendamiento o bien al arrendamiento con opción de compra. En este último caso, las viviendas podrán tener la superficie máxima que permita la calificación urbanística del suelo con el límite de 150 metros cuadrados construidos, irán destinadas a personas con ingresos familiares que no excedan del límite que establezca la normativa reguladora del correspondiente Plan de Vivienda de la Comunidad de Madrid y, cuando tengan una superficie construida de entre 110 y 150 metros cuadrados, irán destinadas preferentemente a familias numerosas.

Cuando en un mismo expediente de construcción coexistan Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con Viviendas con Protección Pública para arrendamiento con opción de compra, estas últimas deberán agruparse por edificios, o en su defecto, portales, de modo que estén separadas físicamente de las primeras.

C) Las Viviendas de Integración Social( VIS). Estarán destinadas a personas necesitadas de protección social. Su promoción y administración se regulará mediante convenios entre las Administraciones Públicas intervinientes y, en su caso, con entidades privadas sin ánimo de lucro. Dichos convenios establecerán, a su vez, la superficie construida de las viviendas, las cuales no podrán superar los 130 metros cuadrados construidos, el sistema de acceso a las mismas, que podrá ser en arrendamiento u otras formas de cesión de uso justificada por razones sociales y en ningún caso en propiedad, los requisitos de dicho acceso, así como la previsión, en su caso, de instalaciones complementarias de carácter sanitario, educativo u otras en el edificio, para la capacitación e integración social de los destinatarios.

3. Las Viviendas con Protección Pública podrán promoverse, además, con el fin de fomentar la denominada vivienda sostenible, es decir, aquella compatible con los requerimientos económicos y de conservación del medio ambiente, mediante la aplicación de técnicas de construcción que supongan un menor uso de materiales, en particular de materiales contaminantes, un mayor ahorro energético y de consumo de agua, incluyendo el diseño de viviendas adecuadas a las condiciones bioclimáticas de la zona en la que se ubiquen, así como mediante la aplicación de innovaciones tecnológicas de toda índole”.

Por su parte, el artículo 13.2 se refiere al precio de venta de este tipo de viviendas señalando que “El precio máximo legal de venta será establecido, por metro cuadrado de superficie útil, para cada una de las localidades o ámbitos intraurbanos del territorio de la Comunidad de Madrid, mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda”. En este caso, tratándose las viviendas a las que se refiere el expediente de Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) ha de acudirse a la Orden 1577/2005, de 11 de Marzo, de la Consejería Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, en la que se establece, en su artículo 1, los siguientes precios máximos de venta por metro cuadrado de este tipo de viviendas:

“Precios máximos:

Zona A: 1.850.

Zona B: 1.585,72.

Zona C: 1.453,57.

Zona D: 1.321,43”.

Para el resto de topologías de viviendas protegidas (especialmente las Viviendas de Protección Pública de Precio Básico) habría que atender a los precios máximos de venta establecidos en la Orden 2863/224, de 8 de Noviembre, la cual concreta que dichos precios se determinarían por aplicación, al Precio Básico Nacional, de un coeficiente autonómico y, en su caso, de un coeficiente de municipio singular, fijando éstos, para las viviendas de Protección Pública para venta o uso propio en

	COEF.AUTÓNOMICO	COEF. SINGULAR	PRECIO MÁXIMO
ZONA A	1.56	1.4	1.474,07 €
ZONA B	1.56	1.2	1.263,49 €
ZONA C	1.56	1.1	1.158,20 €
ZONA D	1.56	1.0	1.052,91 €

Ha de tenerse en cuenta que estos importes se fijan en aplicación de un Precio Básico Nacional de 674,94 €, cuando, como ya se ha dicho, para 2007 dicho Precio Básico Nacional se fijó en 728 €, lo cual, daría lugar a que se apreciaran ciertas modificaciones en los referidos precios máximos:

	COEF.AUTÓNOMICO	COEF. SINGULAR	PRECIO MÁXIMO
ZONA A	1.56	1.4	1.589,95 €
ZONA B	1.56	1.2	1.362,82 €
ZONA C	1.56	1.1	1.249,25 €
ZONA D	1.56	1.0	1.135,68 €

Por ser completos en la exposición, los municipios que integran cada zona, según la normativa propia de la Comunidad de Madrid, son:

Zona A: Alcobendas, Las Rozas de Madrid, Madrid, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón y San Sebastián de los Reyes.

Zona B: Ajalvir, Alcalá de Henares, Alcorcón, Algete, Aranjuez, Arganda del Rey, Arroyomolinos, Boadilla del Monte, Brunete, Ciempozuelos, Cobeña, Collado Villalba, Colmenarejo, Colmenar Viejo, Coslada, El Escorial, Fuenlabrada, Fuente el Saz de Jarama, Galapagar, Getafe, Humanes de Madrid, Leganés, Mejorada del Campo, Moraleja de Enmedio, Móstoles, Navalcarnero, Paracuellos de Jarama, Parla, Pinto, Rivas guión Vaciamadrid, San Fernando de Henares, San Lorenzo de El Escorial, San Martín de la Vega, Torrejón de Ardoz, Torrelorones, Tres Cantos, Valdemoro, Velilla de San Antonio, Villanueva de la Cañada, Villanueva del Pardillo y Villaviciosa de Odón.

Zona C :Alpedrete, Camarma de Esteruelas, Collado Mediano, Daganzo, El Molar, Griñón, Hoyo de Manzanares, Loeches, Meco, Morazarzal, San Agustín del Guadalix, Torrejón de la Calzada y Valdetorres de Jarama.

Zona D: Resto de municipios de la Comunidad de Madrid.

Conforme a lo anterior, este Tribunal Central ha de confirmar que, habida cuenta de la normativa urbanística aplicable, el precio unitario máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de una vivienda de protección oficial para la zona B (en la que se enmarca el municipio donde se situaban las viviendas objeto del presente expediente) ascendía, a la fecha a considerar, a 1.585,72 € si se trataba de Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL) o a 1.362,82 € si se trataba de otro tipo de Viviendas sujetas a un régimen de protección pública.

Dado que, tal y como reconoce el propio acuerdo liquidatorio, el precio al que ascendió el metro cuadrado de las viviendas objeto de este expediente se ajustó al límite de 1585,72 € señalado para las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), este Tribunal Central no encuentra motivo para considerar incumplida dicha condición y, por ello, entender inaplicable el beneficio fiscal pretendido.

#### **Cuarto.**

La otra cuestión por la que se le niega la aplicación del beneficio fiscal es la referida al incumplimiento del requisito vinculado a la superficie máxima protegible de las viviendas de expediente; concretamente, se alude por la Oficina Gestora a que las viviendas afectadas por el préstamo hipotecario que se pacta en el presente expediente "(...) superan los 90m2 de superficie útil total y el precio de adquisición, aunque dentro de los límites para la adquisición de VPPL, supera igualmente el precio establecido para las VPO". En este punto, el artículo 11.4 y 5 RD 801/2005 establecen que

"4. Las superficies útiles máximas de las viviendas, sin perjuicio de lo establecido para las actuaciones de rehabilitación, no pueden exceder de la siguiente extensión:

a) De 90 metros cuadrados, con carácter general. Cuando se trate de viviendas protegidas adaptadas para personas con discapacidad, con movilidad reducida permanente, podrá sobrepasarse dicho límite, hasta un máximo del 20 por 100 de superficie útil, conforme a la normativa de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla.

b) De 120 metros cuadrados, cuando se trate de familias numerosas o con personas con discapacidad o dependientes a su cargo, o de la adquisición de viviendas usadas a las que se refiere el artículo 27.2, d) . Los promotores podrán incluir, en cada promoción, para su adquisición por familias numerosas, hasta un 5 por ciento de viviendas con una superficie útil que no exceda de 120 metros cuadrados, a las que les será aplicable, además

de los requisitos relativos a la publicidad e información específica que puedan establecer las Comunidades Autónomas o las ciudades de Ceuta y Melilla, lo dispuesto en el artículo 27.2.b).

5. Para el cómputo de la superficie útil se aplicará la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla o, en su defecto, las normas establecidas para las viviendas de protección oficial en el artículo 4 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre”.

En este caso, la entidad recurrente no desacredita el incumplimiento remarcado por la Oficina Gestora por lo que, ateniéndonos a la anteriormente referida Disposición Adicional 12ª de la Ley 13/1996, que, según confirma el Tribunal Superior de Justicia de Galicia (Sentencia de 11 de Julio de 2011) obliga a rechazar la equiparación simple entre las viviendas de protección oficial y las de protección pública autonómica, y dado que no se puede llevar a cabo una extensión por analogía en el ámbito tributario, habida cuenta del incumplimiento en cuanto a la superficie máxima de las viviendas a las que se refieren los presentes acuerdos, debe confirmarse la eliminación de la exención pretendida en cuanto a la regularización que por el ITP y AJD que le fue girada, confirmando las actuaciones de la Oficina Gestora de la Comunidad de Madrid. El mismo criterio se mantiene en la Resolución de 3 de Diciembre de 2013 (RG 274/11).

Por lo expuesto,

EL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA, visto el Recurso de Alzada promovido por X, S.L. contra Resolución del T.E.A.R. de Madrid,

**ACUERDA:**

Desestimarlo.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.