



TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MADRID

RESOLUCIÓN DE LA RECLAMACIÓN ECONÓMICO-ADMINISTRATIVA

DATOS DEL EXPEDIENTE

Reclamación económico-administrativa número: **200/2018/03296**
Interesado: NIF:
Domicilio: **CL MARIA DE MAEZTU NUM 112** MADRID
Fecha de interposición de la reclamación: **13/04/2018**
Fecha de entrada en el Tribunal: **20/08/2018**
Procedimiento de tramitación: **PROCEDIMIENTO ABREVIADO**
Asunto: **IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES. GESTIÓN**
Órgano que ha dictado el acto: **DIRECCIÓN OOAA. AGENCIA TRIBUTARIA MADRID**

DATOS DEL ACTO RECLAMADO

Fecha	Acto	Núm. Expediente
07/02/2018	RESOLUCIÓN EXPDT. BONIFICACION	205/2017/65290

Presidente: Marcos Gómez Puente

Vocal: María Ángeles García Frías

Vocal: Mercedes Ruiz Garijo

Secretaria Delegada: M. José Rozalen de la Cruz

Visto por el Tribunal Económico-Administrativo Municipal de Madrid, en la Sala Única de Reclamaciones compuesta por las personas que se expresan al margen, en la sesión celebrada el día 29 de octubre de 2019, el expediente económico-administrativo cuyos datos figuran en el encabezamiento, a propuesta de doña Mercedes Ruiz Garijo se aprobó la siguiente resolución.

HECHOS:

1.º El día 13 de abril de 2018, don interpuso reclamación económico-administrativa contra la resolución del Director de la Agencia Tributaria Madrid (en adelante, ATM), de 7 de febrero de 2018 (notificada el 13 de marzo de 2018), por la que se denegaba la bonificación para viviendas de protección oficial del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI) a la finca situada en la calle Ramiro de Maeztu, núm. 112, con referencia catastral

2.º Para el conocimiento y resolución de la presente reclamación, y según consta en el expediente administrativo, son relevantes los siguientes hechos:

Primero. Por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Transportes, Infraestructura y Vivienda de la Comunidad de Madrid se otorgó con fecha 20 de noviembre de 2015 la calificación definitiva del citado inmueble como Vivienda de Protección Pública de precio limitado (en adelante, VPPL), al amparo de la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio.

Segundo. El día 26 de octubre de 2017 el interesado presentó solicitud de bonificación en el IBI, al amparo de lo establecido en el artículo 73.2 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (en adelante, TRLRHL).

Tercero. Por resolución de 7 de febrero de 2018 del Director de la Agencia Tributaria Madrid fue denegada la bonificación solicitada, con fundamento en lo dispuesto en el artículo 73.2 del TRLRHL y en la disposición transitoria duodécima de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (en adelante, Ley 13/1996), considerando, en síntesis, que la calificación de la vivienda en cuestión, VPPL, no resultaba equiparable a una Vivienda de Protección Oficial (en adelante, VPO).

3.º En la tramitación del presente expediente se ha seguido lo dispuesto en el Reglamento Orgánico por el que se regula el Tribunal Económico-Administrativo Municipal de Madrid, así como el



TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MADRID

procedimiento para la resolución de las reclamaciones de su competencia, de 20 de diciembre de 2007 (en adelante, ROTEAMM), publicado en los Boletines Oficiales del Ayuntamiento de Madrid, núm. 5.788, de 27 de diciembre de 2007, y de la Comunidad de Madrid, núm. 308, de la misma fecha. No consta la interposición previa de recurso potestativo de reposición ni la solicitud o acuerdo de práctica de pruebas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

1.º Requisitos de admisión de la reclamación económico-administrativa.

Concurren los requisitos de competencia, legitimación y formulación en plazo, que son los presupuestos para la admisión a trámite de la presente reclamación conforme a lo dispuesto en el ROTEAMM.

2.º Objeto de la presente reclamación.

La presente reclamación se dirige contra la resolución del Director de la Agencia Tributaria Madrid por la que se denegó la bonificación del 50% en la cuota del IBI prevista para las VPO y viviendas equiparables a las mismas.

El reclamante alega, en síntesis, que: (i) los Tribunales han declarado expresamente que procede aplicar la bonificación en el IBI a las viviendas con protección pública de precio limitado (VPPL); (ii) las viviendas con protección pública son equiparables a las viviendas de protección oficial (VPO) en la legislación de la Comunidad de Madrid y por ello no debe diferenciarse entre VPPL y VPPB.

3.º Análisis previo de la bonificación del artículo 73.2 del TRLRHL.

La bonificación del 50% en la cuota íntegra del IBI para las VPO y las equiparables a estas conforme a la normativa de las Comunidades Autónomas, está regulada en el artículo 73.2 del TRLRHL que dispone lo siguiente:

«Tendrán derecho a una bonificación del 50 por 100 en la cuota íntegra del Impuesto, durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva, las viviendas de protección oficial y las que resulten equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma. Dicha bonificación se concederá a petición del interesado, la cual podrá efectuarse en cualquier momento anterior a la terminación de los tres periodos impositivos de duración de aquélla y surtirá efectos, en su caso, desde el periodo impositivo siguiente a aquel en que se solicite.

Los ayuntamientos podrán establecer una bonificación de hasta el 50 por 100 en la cuota íntegra del impuesto, aplicable a los citados inmuebles una vez transcurrido el plazo previsto en el párrafo anterior. La ordenanza fiscal determinará la duración y la cuantía anual de esta bonificación».

Por su parte, el artículo 10 de la Ordenanza Fiscal reguladora del IBI del Ayuntamiento de Madrid regula la citada bonificación en similares términos a los que lo hace el párrafo primero del citado artículo 73.2 del TRLRHL, sin que por dicho Ayuntamiento se haya establecido la bonificación regulada en el párrafo segundo.

La exención es aplicable también, a partir del 1 de enero de 1997, a las viviendas con protección pública que dimanen de la legislación propia de las Comunidades Autónomas en los términos previstos en la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 13/1996, en cuya virtud:

«Las exenciones, bonificaciones fiscales y tipos impositivos que se aplican a las viviendas de protección oficial se aplicarán también a aquéllas 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 excedan de los establecidos para las referidas viviendas de protección oficial».

De acuerdo con estos preceptos, son tres las características básicas de esta bonificación, que se contienen en la normativa citada:

- (i) La calificación como vivienda protegida es un requisito imprescindible para obtener la bonificación, debiendo tratarse de viviendas de protección oficial, o que tengan un régimen de protección pública equiparable de acuerdo con lo dispuesto en la normativa autonómica correspondiente.



TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MADRID

- (ii) La duración de la bonificación se extenderá durante los tres períodos impositivos siguientes a aquel en que se otorgó la calificación definitiva.
- (iii) Es una bonificación de carácter rogado, es decir, esta bonificación no se otorga de oficio por la Administración, sino que debe ser solicitada por el sujeto pasivo, y despliega sus efectos a partir del ejercicio siguiente a aquel en que se formule la solicitud.

4.º VPO y viviendas equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma. Interpretación realizada en la resolución impugnada.

En el presente caso la discrepancia surge en torno a la primera de las características apuntadas. La cuestión objeto de debate se centra, pues, en determinar cuándo las viviendas resultan equiparables a las VPO, conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma.

En primer lugar, resulta procedente analizar la normativa estatal sobre VPO. En particular, el Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial; el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de viviendas de protección oficial; y el Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, de desarrollo del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, en el que se establece que existe una única categoría de viviendas de protección oficial y que tendrán tal consideración aquellas viviendas que no excedan de 90 metros cuadrados útiles y cumplan las condiciones que se señalen en las disposiciones de desarrollo.

Atendiendo a la fecha en que se obtuvo la Calificación Provisional de VPPL de la vivienda que nos ocupa (17 de diciembre de 2013), los demás requisitos se encuentran regulados en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (en vigor desde el 11 de abril de 2013) que en su Disposición adicional tercera, dispone lo siguiente:

«A partir de la fecha de entrada en vigor de este real decreto, y sin perjuicio de las situaciones jurídicas creadas al amparo de anteriores normativas aplicables, se entenderá por vivienda protegida, a los efectos de lo establecido en la normativa estatal, toda aquella que cuente con la calificación correspondiente de las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, por cumplir los requisitos de uso, destino, calidad, precio máximo establecido (tanto para venta como para alquiler) y, en su caso, superficie y diseño, así como cualesquiera otros establecidos en la normativa correspondiente.

En todo caso habrán de cumplir como mínimo con los requisitos siguientes:

- La vivienda protegida deberá destinarse a residencia habitual y permanente del propietario o del inquilino.
- Deberán contar con un precio máximo de venta de la vivienda protegida en venta o un alquiler máximo de referencia de la vivienda protegida en alquiler.
- Disponer de una superficie útil máxima de 90 m², sin incluir, en su caso, una superficie útil máxima adicional de 8 m² para trasteros anejos y de otros 25 m² destinados a una plaza de garaje o a los anejos destinados a almacenamiento de útiles necesarios para el desarrollo de actividades productivas en el medio rural».

Esta nueva regulación difiere de la regulación de vivienda protegida establecida en el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que establecía tres modalidades de vivienda protegida en función de los ingresos familiares, y un precio máximo de venta para cada una de esas modalidades.

Por su parte, circunscribiéndonos ahora a la Comunidad Autónoma de Madrid, en el caso litigioso (en el que, como hemos dicho, se obtuvo la Calificación Provisional de VPPL en fecha 17 de diciembre de 2013) sería aplicable la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio.

La Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, en ejercicio de las competencias que en materia de vivienda atribuye a la Comunidad de Madrid su Estatuto de Autonomía, creó la «Vivienda con Protección Pública», estableciendo en su artículo 2:



TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MADRID

«Se entiende por Vivienda con Protección Pública la que, con una superficie construida máxima de 150 metros cuadrados, cumpla las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente, y sea calificada como tal por la Comunidad de Madrid».

Por su parte, el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 74/2009, de 30 de julio, tras reiterar la superficie máxima aplicable, distingue en su artículo 2 dentro del requisito de precio máximo dos categorías de viviendas con protección pública para venta o uso propio: las viviendas con protección pública de precio básico (VPPB) y las viviendas con protección pública de precio limitado (VPPL).

El artículo 3 del citado Reglamento establece que para acceder a las VPPB será necesario tener unos ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (en adelante, IPREM), mientras que para acceder a las VPPL será necesario tener unos ingresos familiares que no excedan de 7,5 veces el IPREM.

El artículo 4 dispone que sobre el suelo destinado por el planeamiento urbanístico a la construcción de Vivienda de Protección Oficial, Vivienda con Protección Pública de hasta 110 metros cuadrados construidos, Vivienda con Protección Pública Básica o Vivienda con Protección Pública de forma genérica, solo podrá promoverse Vivienda con Protección Pública sujeta al precio básico y su superficie máxima será de 110 metros cuadrados construidos, salvo que esté destinada a familia numerosa, en cuyo caso podrá tener una superficie mayor de conformidad con lo dispuesto en la normativa aplicable y con el límite de los 150 metros cuadrados construidos.

Por lo que se refiere al precio máximo de venta de las viviendas con protección pública para venta o uso propio, este se encuentra regulado en el artículo 2 de la Orden 116/2008, de 1 de abril, de la Consejería de Vivienda, por la que se adecuan y adaptan los precios máximos de venta y arrendamiento de las viviendas con protección pública a lo dispuesto en el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y su modificación por Real Decreto 14/2008, de 11 de enero. El citado precio se calcula, para las viviendas con protección pública de precio básico, multiplicando el módulo básico estatal (en adelante, MBE), fijado en 758 euros por metro cuadrado útil, por el coeficiente autonómico (1,60) y por el coeficiente del ámbito territorial de precio máximo superior (1,60 para el municipio de Madrid), de lo que resulta un importe de 1.940,48 € por metro cuadrado útil. Para las VPPL, el precio será el resultado de multiplicar el importe anterior por 1,25, resultando un importe de 2.425,60 € por metro cuadrado de superficie útil, que es el precio reflejado en la calificación de VPPL de la vivienda que nos ocupa.

Vemos, por tanto, que las VPPL reguladas por la Comunidad de Madrid, como la que ahora nos ocupa, son viviendas con protección pública de hasta 150 metros cuadrados construidos, destinadas a adquirentes con ingresos familiares no superiores a 7,5 veces el IPREM y con un precio máximo de venta de 2.425,60 € por metro cuadrado de superficie útil.

A partir de la regulación anterior, la Resolución contra la que se reclama consideró, para denegar la exención discutida, que, de acuerdo con la legislación de la Comunidad de Madrid, dentro de las VPP para venta o uso propio, solo las VPPB resultan equiparables a las VPO; y siendo el precio máximo por metro cuadrado de 1.940,48 euros, dicho precio fue superado en el caso litigioso, en el que la vivienda se calificó como VPPL, con un precio máximo por metro cuadrado de 2.425,60 euros.

5.º Doctrina del Tribunal Económico-Administrativo Municipal de Madrid y posteriores Sentencias del Tribunal Supremo, de 28 de mayo de 2018 (casación 96/2017; ES:TS:2018:2040) y de 18 de junio de 2018 (casación 341/2017; ES:TS:2018:2532).

Este Tribunal ha venido entendiendo en anteriores resoluciones que las VPPL no resultaban equiparables a las VPO por no ajustarse dicha tipología de vivienda protegida a los requisitos de superficie, ingresos familiares y precio que resultarían exigibles para calificar una vivienda como VPO, de acuerdo con la normativa en vigor a la fecha en que se obtuvo la Calificación Provisional (entre otras, resolución de 27 de febrero de 2017 –reclamación 200/2015/00322–; y resolución de 15 de febrero de 2016 –reclamación 200/2013/08826–).

Sin embargo, con posterioridad a dichas resoluciones, se han dictado las sentencias del Tribunal Supremo, de 28 de mayo y 18 de junio de 2018 que, en interpretación de la Disposición Transitoria Duodécima de la Ley 13/1996, y si bien circunscrito el debate a la exención contemplada en el



TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MADRID

artículo 45.I.B).12 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ha fijado como doctrina que, en relación con las viviendas sometidas a un régimen autonómico de protección pública, los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes son los fijados por las normas que, a nivel estatal, regulan las características de las viviendas de protección oficial.

Advierte, en este sentido, el Alto Tribunal que las Comunidades Autónomas pueden disciplinar su régimen de protección en materia de vivienda en los términos que, de acuerdo con las prescripciones legales, tengan por conveniente; pueden igualmente diferenciar al respecto las modalidades de protección que entiendan procedente e, incluso, pueden definir las condiciones específicas de acceso al sistema como mejor consideren necesario para el desarrollo de la política de protección social que pretenden llevar a efecto. Sin embargo, advierte el Alto Tribunal que no es posible que en un régimen –como el nuestro– sustentado en el principio de legalidad tributaria, las Comunidades Autónomas puedan determinar, a través del establecimiento de variados regímenes de viviendas protegidas, la aplicación de una exención tributaria reconocida por la ley formal en unas condiciones específicas y concretas, definidas por una norma (estatal) que es la que ha fijado «los parámetros de superficie máxima protegible, precio de la vivienda y límite de ingresos de los adquirentes o usuarios».

En definitiva, el Tribunal Supremo confirma la doctrina del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, recogida en las sentencias (recurridas en casación) de 17 y de 21 de octubre de 2016 concluyendo que existe una sola categoría de VPO, y que tienen la consideración de tales todas aquellas que contempla el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (sustituido por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, en vigor desde el 11 de abril de 2013) siempre que se cumplan las condiciones de destinar la vivienda a domicilio habitual y permanente, superficie máxima de 90 metros cuadrados útiles, precio e ingresos de los adquirentes o usuarios en los términos definidos en el citado Real Decreto y obtención de una calificación expresa de vivienda protegida por el órgano competente.

En aplicación de lo anterior, y en este caso litigioso, la vivienda obtuvo la calificación provisional de vivienda con protección pública el 17 de diciembre de 2013 por lo que la vivienda deberá cumplir como mínimo los requisitos de la Disposición adicional tercera del Real Decreto 233/2013, para considerarse equiparable a una VPO. Examinada la documentación incorporada al expediente se advierte que en la escritura de adquisición de 16 de diciembre de 2015 la superficie útil del inmueble situado en la calle Ramiro de Maeztu núm. 112, escalera 8, planta 1, puerta A es de 68,77 metros cuadrados, y se ha establecido un precio máximo de venta de 2.425,60 € por metro cuadrado de superficie útil, que es el precio por el que ha sido adquirida por el reclamante.

En consecuencia, debemos anular la resolución impugnada que denegó la bonificación pretendida al no considerar equiparables las VPPL con las VPO, ya que en este caso el régimen jurídico regulador de aquellas cumple con los requisitos del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

Por lo expuesto, **ESTE TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO MUNICIPAL DE MADRID**, como resolución del expediente, **ACUERDA**:

ESTIMAR la presente reclamación económico-administrativa y, en consecuencia, declarar no ajustada a Derecho la resolución impugnada.

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 137.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, 25.2 de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y 2.3 y 66 del ROTEAMM, esta resolución pone fin a la vía administrativa.

Contra ella se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación, sin perjuicio de cualquier otro que se estime procedente.

Notifíquese esta resolución a la reclamante.

