Artículo 12. *Ingresos familiares.*

1. Los ingresos determinantes del derecho a la financiación cualificada vendrán referidos a los ingresos familiares, que se fijarán en función de la cuantía, en número de veces el salario mínimo interprofesional, corregida según se establece en los apartados 3 y 4 de este artículo, de la parte general y especial de la base imponible reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo inmediatamente anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. A tal efecto, se atenderá al importe declarado o, en su caso, comprobado por la Administración tributaria. Si el interesado no hubiera presentado declaración, por no estar obligado a ello, la acreditación de sus ingresos familiares se efectuará mediante declaración responsable, relativa a las mencionadas parte general y especial de la base reguladas en los artículos 38 y 39, respectivamente, de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre, sin perjuicio de la posible comprobación administrativa.

Cuando se trate de promotores para uso propio agrupados en cooperativas o comunidades de propietarios, el solicitante individual tendrá que acreditar de nuevo sus ingresos, en la forma establecida en este apartado, al solicitar la subsidiación del préstamo que le corresponda directamente o por subrogación en el obtenido por la cooperativa o comunidad de propietarios.

La solicitud de financiación cualificada implicará la autorización para que la Administración pública competente pueda solicitar la información de carácter tributario o económico que fuera legalmente pertinente, en el marco de la colaboración que se establezca con la Agencia Estatal de Administración Tributaria o con otras Administraciones públicas. En la medida en que, a través de dicho marco de colaboración, el órgano competente de la Administración autonómica pueda disponer de dichas informaciones, no se exigirá a los interesados la aportación individual de certificaciones expedidas por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, ni la presentación, en original, copia o certificación, de sus declaraciones tributarias.

2. A efectos de este Real Decreto, se entiende por ingresos familiares los determinados conforme al apartado 1 anterior, referidos a la unidad familiar tal y como resulta definida por las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Las referencias a la unidad familiar a efectos de ingresos se hacen extensivas a las personas que no estén integradas en ninguna unidad familiar.

3. Las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla aplicarán a los ingresos familiares un coeficiente multiplicativo corrector, en función del número de miembros de la unidad familiar:

Número de miembros de la unidad familiar	Coeficiente corrector
1 ó 2	1,00
3	0,97
4	0,93
5	0,88
6 o más	0,83

En caso de que algún miembro de la unidad familiar esté afectado con minusvalía, en las condiciones establecidas en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el coeficiente corrector aplicable será el del tramo siguiente al que le hubiera correspondido.

4. Con independencia de lo establecido en el apartado 3 anterior, las Comunidades Autónomas y las Ciudades de Ceuta y Melilla podrán aplicar a la magnitud de renta determinada en la forma prevista en el apartado 1 un coeficiente multiplicativo corrector comprendido entre 0,80 y 1,00, en función de la relación existente entre el precio básico y los precios máximos de venta vigentes en cada territorio de la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla, o de otras circunstancias consideradas por aquéllas.

CAPÍTULO II

Financiación de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública

Sección 1.ª Disposiciones comunes

Artículo 13. *Destino de las viviendas sujetas a regímenes de protección pública.*

Las viviendas de nueva construcción que en su calificación o declaración como protegidas se acojan a las disposiciones del presente Real Decreto, se destinarán, obtengan o no financiación cualificada, a adquirentes, adjudicatarios, promotores individuales, para uso propio, o arrendatarios, cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el salario mínimo interprofesional.

Sección 2.ª Venta o adjudicación

Artículo 14. *Precios máximos de venta o adjudicación.*

a) El precio máximo de venta o adjudicación, por metro cuadrado de superficie útil, que figurará en la calificación o declaración provisional de las viviendas, será fijado por la Comunidad Autónoma o Ciudades de Ceuta y Melilla para cada ámbito territorial y tendrá como límite 1,56 veces el precio básico a nivel nacional. En los municipios singulares serán de aplicación los incrementos máximos que establece el artículo 8 de este Real Decreto.

b) Cuando la promoción incluya garajes o trasteros, estén o no vinculados a la vivienda, el precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de los mismos, que figurará, asimismo, en la calificación o declaración provisional de la vivienda, no podrá exceder del 60 por 100 del precio máximo de venta por metro cuadrado de superficie útil de la misma.

A efectos de determinación del precio máximo total de venta, sólo serán computables, como máximo, 8 metros cuadrados de superficie útil de trastero y 25 metros cuadrados de superficie útil de garaje, con independencia de que su superficie real sea superior.

c) Cuando se trate de promociones de vivienda para uso propio, el precio máximo de adjudicación, o valor de la edificación sumado al del suelo en caso de promoción individual para uso propio, que tendrán los límites establecidos en los apartados anteriores de este artículo, incluirán el conjunto de los pagos que efectúe el promotor individual, el cooperativista o comunero imputables al coste de la vivienda, por ser necesarios para llevar a cabo la promoción y la individualización física y jurídica de ésta, incluyendo, en su caso, los honorarios de la gestión.

Se entenderán por gastos necesarios los de escrituración e inscripción del suelo y los de la declaración de obra nueva y división horizontal; los del préstamo hipotecario; seguros de percepción de cantidades a cuenta y otros análogos. No tendrán tal consideración las aportaciones al capital social, las cuotas sociales ni las de participación en otras actividades que pueda desarrollar la cooperativa o comunidad de propietarios.