

CONSULTA: 13-2022

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS, FINANCIACIÓN, RELACIONES FINANCIERAS CON LAS CORPORACIONES LOCALES Y JUEGO

NORMATIVA

- Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DESCRIPCIÓN

La consultante va a adquirir una vivienda como residencia habitual. En cuanto al plazo de mantenimiento de 3 años, plantea la posibilidad de alquilar alguna de las habitaciones mientras convive.

CONSIDERACIÓN PREVIA

De acuerdo con el artículo 55.2.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, las Comunidades Autónomas tienen competencia para la contestación de las consultas vinculantes previstas en los artículos 88 y siguientes de la Ley General Tributaria sobre aspectos relativos a disposiciones dictadas por las mismas en el ejercicio de su competencia.

Por ello, la presente consulta solo tendrá efectos vinculantes cuando se pronuncie sobre aspectos procedimentales o sustantivos regulados en normas aprobadas por la Comunidad Autónoma, como puede ser, la aplicación de una reducción propia establecida por Andalucía. En los demás aspectos, como por ejemplo la base imponible del impuesto, tendrá el carácter de mera información tributaria, sin resultar vinculante.

CONTESTACIÓN

La consultante no especifica el impuesto cuestionado en la operación que plantea. Por tanto, se va a contestar teniendo en cuenta la normativa autonómica en ITPAJD (tipos reducidos para la adquisición de vivienda usada) y en IRPF (deducción por adquisición de vivienda)





El artículo 43 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece los tipos reducidos en ITPAJD, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas (impuesto procedente en el caso que la adquisición sea de vivienda usada):

Artículo 43. Tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda.

1. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, los tipos de gravamen reducidos aplicables a las transmisiones de inmuebles, siempre que concurra alguna de las siguientes condiciones, serán los que se indican a continuación:

a) Se aplicará el tipo del 6% siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual del adquirente y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

b) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente sea menor de 35 años, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

c) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente tenga la consideración de persona con discapacidad, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 250.000 euros.

d) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente tenga la consideración de miembro de familia numerosa, que el inmueble se destine a vivienda habitual de su familia y el valor de la misma no sea superior a 250.000 euros.

e) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente tenga la consideración de víctima de violencia doméstica, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

f) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente tenga la consideración de víctima del terrorismo o persona afectada, que destine el inmueble a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

g) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el inmueble que se adquiere radique en un municipio con problemas de despoblación, que destine el inmueble a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

Por su parte, el artículo 50 regula, en los mismos términos, la modalidad Actos Jurídicos Documentados (tipos reducidos para la adquisición de vivienda nueva) La consultante no dice cuál es la modalidad del impuesto por el que se va a gravar la compra del inmueble pero, a estos efectos, los requisitos son los mismos por lo que la contestación es válida para ambos supuestos.



Para la deducción en IRPF, el artículo 9 del TR establece las condiciones. Para ello, la persona adquirente podrá deducir el 5% de las cantidades invertidas siempre que sea menor de 35 años o que la vivienda tenga la condición de protegida, siempre que se cumplan los requisitos expresados en el mencionado artículo.

Por su parte, el artículo 2 del TR establece el concepto de vivienda habitual, según lo siguiente:

1. Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o de terminación de las obras.

(...)

El concepto "vivienda habitual" coincide por tanto con el fijado por la normativa estatal del IRPF vigente a 31 de diciembre de 2012 (fecha en que se suprimió la deducción en el mencionado impuesto). Por todo ello, para la consideración o no de vivienda habitual hay que acudir a la interpretación que la Dirección General de Tributos estatal haya realizado para un caso como el que ahora venimos analizando: adquisición de inmueble para que constituya la vivienda habitual del comprador, que posteriormente es alquilado de forma parcial. En este sentido, son varias las Consultas resueltas como, por ejemplo, la V0848-08, de 24 de abril o la V2253-11, de 26 de septiembre. Resuelve la DGT que no por ello el inmueble pierde su condición de vivienda habitual, pero que la deducción por inversión en vivienda debe ser parcial. Textualmente dice:

El concepto de vivienda habitual del contribuyente a efectos del IRPF viene recogido, en desarrollo del artículo 68.1 3º de la LIRPF, en el artículo 54 del RIRPF. Para considerar una vivienda como habitual se requiere que en el contribuyente concurran dos requisitos: la adquisición de su pleno dominio, aunque éste fuera compartido, y que constituya o vaya a constituir su residencia habitual durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

Por tanto, de acuerdo con lo señalado, el consultante debe residir en ella de forma continuada durante, al menos, tres años para que ésta consolide su carácter de habitual.

De arrendar parte de la vivienda, el consultante podrá practicar la deducción por inversión en vivienda habitual con respecto de la parte de la vivienda que utilice de forma privada así como por las zonas comunes. Es decir, no podrá deducirse respecto de aquellas zonas que se establezcan de uso reservado para el arrendatario que conviviera en la vivienda.



La base de deducción está constituida por las cantidades que satisfaga en cada período impositivo por la adquisición de la vivienda habitual, si bien únicamente en la parte proporcional que se corresponda con las dependencias utilizadas por el consultante como residencia habitual conforme a lo señalado en el párrafo precedente.(...)

Por otra parte, las rentas que obtuviera por el arrendamiento de parte del inmueble, en el que radique su residencia habitual, se calificarán como rendimientos del capital inmobiliario.

CONCLUSIONES

1- Lo importante a estos efectos es que la vivienda se habite de forma habitual y permanente, por lo que el hecho de alquilar alguna habitación no obsta a la aplicación del tipo reducido en ITPAJD.

2- Por otro lado, no será aplicable en su caso la deducción autonómica por inversión en vivienda habitual en viviendas protegidas o por las personas jóvenes (artículo 9 TR) en su totalidad, sino solo por la parte proporcional del año en el que el inmueble que no esté arrendado.

Para casos similares y en el mismo sentido, este Centro Directivo ha resuelto las Consultas 16/2020, 24/2021, o 11/2022.

Todo ello sin perjuicio, en su caso, de la posterior comprobación por los órganos correspondientes de la Agencia Tributaria de Andalucía.