

CONSULTA: 16-2022

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

El consultante va a adquirir un piso y un garaje, los cuales se encuentran en edificios distintos. Es menor de 35 años y el valor de compra va a ser inferior a 150.000 euros. La duda es si puede considerarse vivienda habitual a efectos de la aplicación del tipo reducido en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (modalidad TPO)

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. En los demás aspectos tendrá el carácter de mera información tributaria, sin resultar vinculante.





CONTESTACIÓN

El artículo 43 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía establece lo siguiente:

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: (...)

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.

(...)

Por su parte, el artículo 2 regula el concepto de vivienda habitual:

Artículo 2. Concepto de vivienda habitual.

A efectos de esta Ley, el concepto de vivienda habitual es el fijado por la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012, 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.

3. Se asimilan a la vivienda habitual los siguientes conceptos:

a) Los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, tales como jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas, siempre que se adquieran conjuntamente con la vivienda.

b) Las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con ésta, con el máximo de dos.

Por tanto, para el concepto “vivienda habitual” la norma andaluza se remite al fijado por la norma de IRPF a 31 de diciembre de 2012. Por todo ello, habrá que estar a las Consultas Vinculantes emitidas por la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda para casos similares al consultado.

En este sentido, el criterio administrativo es claro al no admitir dentro del concepto “vivienda habitual” a los garajes que no estén situados en el mismo edificio. Concretamente, la CV 1197/12 de 31 de mayo establece que “(...) el criterio de éste Centro Directivo, manifestado en diversas consultas (2029-99, 2067-00, 0887-01 y 2197-00, entre otras), es que para que se produzca tal asimilación será necesario que las dos plazas



de garaje se encuentren en el mismo edificio o complejo inmobiliario de la vivienda y que la adquisición, tanto de la vivienda como de las plazas de garaje, se produzca en el mismo acto, aunque puede ser en documento distinto, entregándose todas en el mismo momento”. Este criterio se ha mantenido en consultas posteriores (entre otras, CV 1392/20, de 13 de mayo).

En resumen de lo anteriormente expuesto, el inmueble adquirido por el menor de 35 años podrá acogerse al tipo reducido del 3,5% siempre que se destine a vivienda habitual y su valor sea inferior a 150.000 euros, teniendo que tributar el garaje adquirido en otro edificio al tipo general del 7%.