

CONSULTA: 11-2023

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

Se ha adquirido un solar, anexo a la vivienda habitual de una familia numerosa, para destinarlo a parking. Manifiesta el consultante que el valor del solar (adquirido ahora) más el del inmueble principal (adquirido con anterioridad), no excede los 250.000 euros que marca la Ley 5/2021 de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Se pretende aplicar el tipo reducido del 3,5% previsto para Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

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

El artículo 43 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, 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: (...)

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 dicha familia numerosa y el valor de la misma no sea superior a 250.000 euros. (...)

3. En aquellos casos en los que se adquiriera una vivienda conjuntamente con una o dos plazas de garaje u otros anejos, y siempre que concurra el resto de los requisitos, serán de aplicación los tipos de gravamen reducidos siempre que la suma del valor de la vivienda y los otros elementos adquiridos conjuntamente con aquella no supere el límite a que se refiere el apartado 1 de este artículo.

Por su parte, el artículo 2 de la mencionada ley define el concepto de vivienda habitual en los siguientes términos (el subrayado es nuestro):

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.

En el supuesto consultado ya existe un inmueble adquirido anteriormente, el cual es la vivienda habitual de la familia. Ahora, según el consultante, “se ha adquirido un solar contiguo que se va a utilizar como jardín anexo y plaza para aparcar el vehículo familiar, por lo que nuestra consulta se refiere a la posibilidad de aplicar el tipo reducido para la compra de este solar.



Se aportan escrituras de compra del solar.”

Como hemos visto, la norma es clara al exigir que para que los anexos se consideren vivienda habitual a efectos de aplicación del tipo reducido, éstos deben **adquirirse conjuntamente** con el inmueble principal. Al no ser éste el caso que nos ocupa, la compra del solar tributa al tipo general.