

CONSULTA: 24-2023

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

El consultante, menor de 35 años, adquirió en Fuengirola (Málaga) un inmueble para destinarlo a su vivienda habitual, aplicándose el tipo de gravamen reducido para adquisición de vivienda habitual en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados al tener el mismo un valor inferior a 150.000 euros. La escritura notarial se realizó en mayo de 2022.

No obstante, por razones laborales estuvo viviendo en Madrid hasta septiembre de 2022, por lo que esos tres meses la tuvo alquilada. Teniendo en cuenta que la habitó antes de los doce meses posteriores a su compra, el consultante entiende que la aplicación del tipo reducido en ITPAJD resultó procedente.

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 2 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, establece lo siguiente

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.

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.

(...)

Por su parte, el artículo 43.1.b) regula los tipos reducidos en TPO:

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

(...)



En el supuesto consultado, el contribuyente manifiesta que por razones laborales tardó tres meses en residir la vivienda adquirida, teniéndola alquilada en ese plazo. En este sentido la ley específica que para tener derecho a los beneficios fiscales es necesario que la vivienda sea habitada de manera efectiva y permanente en un plazo de doce meses contados desde la fecha de su adquisición, o de terminación de las obras de construcción, salvo que se produzca alguna circunstancia sobrevenida que, necesariamente impida dicha ocupación. Además, a partir de ese momento, el contribuyente debe residir en el inmueble durante un período continuado de, al menos, tres años (también, salvo causa justificada).

Al no establecer ningún requisito adicional la norma en lo que respecta al uso que haya que darle al inmueble, en el supuesto consultado el plazo de ocupación de doce meses tras la compra se ha cumplido, por lo que la aplicación del tipo reducido resulta procedente.

Todo ello sin perjuicio de la eventual comprobación administrativa que pueda llevar a cabo la Agencia Tributaria de Andalucía.