

CONSULTA: 1-2024

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

Matrimonio que forma parte de una familia numerosa. Uno de los cónyuges (A) adquiere con carácter privativo en febrero de 2023 una vivienda para que sea la residencia de la familia, aplicando el tipo reducido en TPO para familias numerosas. La adquisición se realiza con dos préstamos: uno hipotecario y otro personal, realizado por su cónyuge (B).

El cónyuge A manifiesta que no puede afrontar los préstamos, por lo que tiene intención de donar el inmueble al cónyuge B. Se plantea dos cuestiones:

1ª Si A tiene que hacer complementaria de TPO por no haber cumplido el requisito de 3 años como propietaria del inmueble.

2ª Si, en el caso de separación o emancipación de algún miembro de la familia numerosa, desaparece el requisito para gozar del mencionado tipo reducido en 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, 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.

(...)

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:(...)

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.(...)

En caso de que el inmueble fuese adquirido por varias personas, el tipo de gravamen reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición del adquirente que cumpla alguna de las condiciones previstas en el apartado 1.



No obstante, en los supuestos de adquisición de vivienda habitual por matrimonios o parejas de hecho, el requisito que origine el derecho a aplicar el tipo reducido deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o uno de los miembros de la pareja inscrita en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Andalucía o en registros análogos de otras administraciones públicas, no aplicándose lo establecido en el párrafo anterior.

(...)

Las preguntas efectuadas por la consultante son dos, que se responderán de manera separada. Las mismas, de forma literal, son las siguientes:

1ª Si (...) la esposa deberá proceder al ingreso por la parte de ITP que en su día se redujo por destinar la vivienda a vivienda habitual de la familia numerosa o no puesto que seguirá siendo la vivienda habitual de la familia numerosa a pesar del cambio de titularidad de la vivienda.

Teniendo en cuenta que el inmueble se va a enajenar al cónyuge, miembro también de la familia numerosa, y que en el mismo va a seguir residiendo la misma, se considera que, a efectos prácticos en lo concerniente a la aplicación del tipo reducido, no se ha producido una variación jurídica en este supuesto concreto que implique la pérdida del beneficio fiscal. Por tanto, si la vivienda pasa a ser propiedad del otro cónyuge, no habrá que realizar complementaria por TPO del 3,5% aplicado en febrero de 2023.

2ª Qué sucede si en el transcurso de ese plazo (3 años) la familia pierde la condición de familia numerosa por divorcio, o emancipación de algún hijo o si alguno de sus miembros reside fuera de dicha vivienda.

Este supuesto es distinto al anterior ya que a ley exige que la vivienda sobre la que se aplicó el tipo reducido sea la habitual de la familia numerosa. Casos parecidos ya han sido analizados por esta Dirección General en la Consulta 31/23, de 18 de septiembre o en la Consulta 6/22, de 2 de marzo. Esta última dice de manera literal lo siguiente “este Centro Directivo entiende que solo procede el tipo reducido en ITPAJD para los casos que la vivienda adquirida lo sea para que la habite de forma habitual la familia numerosa en su totalidad, al expresarlo así la norma (“.. siempre que el adquirente tenga la consideración de miembro de familia numerosa, que el inmueble se destine a vivienda habitual de su familia...”). Obviamente este tipo bonificado pretende facilitar el acceso a la vivienda a aquellas familias que por su tipología necesitan unos inmuebles de determinadas características que implican que el valor del mismo sea generalmente más elevado; de hecho, para ciertos tipos reducidos, el valor limite es 150.000 euros y para familias numerosas se eleva a 250.000 euros”

Por tanto, para la aplicación del tipo reducido del 3,5% en TPO es obligatorio que en la vivienda resida la familia numerosa los 3 años que exige la norma. A partir de ahí, habría que analizar cada supuesto concreto llegado el caso (lo cual excede al objeto de la consulta) ya que, por ejemplo, se llegaría a diferente conclusión en un caso de divorcio donde el propietario de la vivienda se quedase con la custodia de los tres hijos residiendo en el inmueble (seguiría siendo familia numerosa, aunque de otra tipología) a un caso de caso de divorcio donde el propietario de la vivienda se quedase viviendo solo en la misma (ya no residiría por tanto la familia numerosa y habría que realizar la complementaria).



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