

CONSULTA: 40-2023

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 adquiere en 2022 una finca de olivar para actividad empresarial, financiándose la compra a través de préstamo hipotecario. Además, dicha operación se avaló por la Sociedad Anónima Estatal de Caución Agraria (SAECA), entidad pública dedicada a la prestación de avales y fianzas para facilitar el acceso a la financiación al conjunto del sector primario.

La mencionada adquisición tributó al tipo reducido del 2% al cumplirse todos los requisitos del artículo 5 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En la actualidad se plantea por el adquirente la cancelación de dicho préstamo y aval con SAECA, para solicitar posteriormente uno nuevo con otra entidad.

La cuestión se centra en determinar si debe abonar el 5% restante, ya que el nuevo préstamo vinculado a la finca no será avalado por SAECA.





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

Artículo 45. Tipo de gravamen reducido para determinadas operaciones en las que participen las sociedades de garantía recíproca o las sociedades mercantiles del sector público estatal o andaluz cuyo objeto sea la prestación de garantías.

1. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se aplicará el tipo de gravamen reducido del 2% en las siguientes operaciones, cuando en las mismas participen sociedades de garantía recíproca o sociedades mercantiles del sector público estatal o andaluz cuyo fin sea la prestación de garantías destinadas a la financiación de actividades de creación, conservación o mejora de la riqueza forestal, agrícola, ganadera o pesquera de la Comunidad Autónoma de Andalucía:

a) Las adquisiciones de inmuebles por las citadas sociedades como consecuencia de operaciones de dación en pago que deriven de obligaciones garantizadas por las mismas o como consecuencia de adjudicaciones judiciales o notariales.

b) Las adquisiciones de inmuebles que se realicen por pequeñas y medianas empresas con financiación ajena y con el otorgamiento de garantía por las citadas sociedades. Para la aplicación de este tipo reducido se deben cumplir los siguientes requisitos:

1.º Que la pequeña o mediana empresa adquirente constituya una unidad económica con no más de doscientos cincuenta trabajadores, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 1/1994, de 11 de marzo, de Sociedades de Garantía Recíproca.



2.º La garantía ofrecida deberá ser de, al menos, el 50% del precio de adquisición.

3.º El inmueble deberá quedar afecto a la actividad empresarial o profesional del adquirente. El destino del inmueble deberá mantenerse durante los cinco años siguientes a la fecha del documento público de adquisición, salvo que, en el caso de que el adquirente sea persona física, este fallezca dentro de dicho plazo.

4.º La operación deberá formalizarse en documento público, debiendo constar expresamente en el mismo tal afectación.

(...)

Cabe recordar que el artículo 41 establece que el tipo general es del 7% y que el artículo 66 regula los casos y el procedimiento para la presentación de autoliquidación complementaria en caso de pérdida del derecho a aplicar un beneficio fiscal.

Tal y como hemos visto, la ley establece un tipo reducido para determinadas operaciones realizadas con el aval de las sociedades de garantía recíproca y para las sociedades mercantiles del sector público estatal o andaluz, con el objetivo de contribuir al fortalecimiento de la capacidad competitiva de las pequeñas y medianas empresas. En este sentido, el objeto social de la Sociedad Anónima Estatal de Caución Agraria (SAECA) es la prestación de avales y fianzas para facilitar el acceso a la financiación al conjunto del sector primario. Teniendo en cuenta lo anterior y según lo manifestado por la consultante, la operación de compra de finca de olivar tributó al tipo reducido del 2% al avalarse por SAECA y cumplirse todos los requisitos establecidos por la norma.

En cuanto a los requisitos temporales establecidos por la ley, solo se exige que el inmueble quede afecto a la actividad empresarial o profesional durante cinco años, lo cual no se discute en la consulta planteada. Por tanto, nada dice la norma sobre el mantenimiento del aval, ni durante esos cinco años, ni durante toda la vigencia del préstamo (con independencia de su duración). Por tanto, el hecho de cancelar el préstamo original con el consiguiente aval no implica, *per se*, el incumplimiento de los requisitos que originaron el beneficio fiscal del artículo 45, por lo que, respondiendo a la pregunta concreta de la consultante, no habrá que tributar ahora por el 5% restante.

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