

**CONSULTA: 11-2024**

## **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

El consultante manifiesta que va a adquirir un inmueble con dos registros catastrales distintos: la planta inferior está catalogada registralmente como local y la parte superior como vivienda, estando ambas unidas por una escalera interior. Al ser menor de 35 años, pregunta si se puede aplicar el 3,5% en ITPAJD por dicha adquisición.

### 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 el tipo reducido en TPO para la adquisición de inmueble cuando el adquirente es menor de 35 años:

*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.*

El consultante manifiesta que va a adquirir un inmueble de dos plantas, con una escalera que las une, pero que tiene dos referencias catastrales distintas (la planta inferior, catalogada como local en el Registro de la Propiedad y la superior, como vivienda). Pretende aplicarse el tipo impositivo reducido para toda la adquisición.

Sin embargo, y con independencia de que todo se haga en la misma Escritura Pública y de que ambas estancias estén unidas, este Centro Directivo entiende que se van a adquirir dos fincas registrales distintas, cada una de ellas con su referencia independiente. Y, además, su uso es distinto (una es local, otra es



vivienda), por lo que el hecho que tengan una escalera interior que una el local con la vivienda, no convierte *per se* a efectos del impuesto, toda la adquisición en vivienda habitual.

En los mismos términos se ha manifestado esta Dirección General en su reciente Consulta 9/2024, de 24 de abril al establecer que “teniendo en cuenta que el ITPAJD se configura como un impuesto instantáneo, no es posible la aplicación de los beneficios fiscales regulados por la ley, ya que el inmueble tiene en la actualidad un uso distinto al de vivienda. Y todo ello de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria el cual establece que no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales”.

En resumen de lo anteriormente expuesto, solo las adquisiciones de inmuebles destinados a vivienda y calificadas como tal, pueden aplicarse el beneficio fiscal en ITPAJD si se cumplen todos los requisitos exigidos por la ley. Por su parte, la catalogada como “local” tributará a tipo general.

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.