

**CONSULTA: 18-2024**

## **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

Se va a adquirir una finca rústica por 900.000 euros, financiándose la operación con préstamo garantizado por Sociedad de Garantía Recíproca (en adelante, SGR). La financiación que estará garantizada por la SGR asciende a 600.000 euros.

La consulta se refiere a si es aplicable el tipo reducido en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, ya que en la financiación (no en la compraventa) habrá una tercera persona que también estará obligada al pago.

### 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 1 % en las siguientes operaciones, cuando en las mismas participen 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, o sociedades de garantía recíproca:*

*(...)*

*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 afección.*

*5.º Cuando se trate de entidades, su actividad principal en ningún caso podrá consistir en la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4. Ocho.Dos.a) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio.*



*6.º No se aplicará este tipo si las menciones exigidas no constan en el documento público, ni cuando se produzcan rectificaciones del mismo que subsanen dicha omisión, salvo que se realicen dentro del plazo de declaración del impuesto.*

(...)

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, uno de los requisitos exigidos es que la operación de compraventa por parte de estas empresas esté garantizada por la SGR en un importe superior al 50% del precio de adquisición.

Teniendo en cuenta lo manifestado por la consultante, se cumplirían los requisitos expresados por la norma, ya que la misma se circunscribe al hecho de que la garantía supere el 50% (como es el caso), sin entrar a valorar el número de sujetos intervinientes en la financiación.

Por todo ello, si se cumplen el resto de requisitos, podrá ser aplicable el tipo reducido en TPO aunque existan, además de los compradores, otros sujetos que participen en la operación de financiación.

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