

**CONSULTA: 31-2024**

## **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 adquirió en abril de 2022 un inmueble aplicando el tipo reducido en ITPAJD al tener previsto destinarlo para su vivienda habitual. Sin embargo, por razones económicas (ha pasado a ser desempleado) se ha trasladado a otro domicilio familiar, alquilando la vivienda adquirida.

Con estas circunstancias consulta sobre su situación tributaria al no poder residir en el inmueble adquirido de manera continuada durante tres años.

### 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. 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:*

*a) Se aplicará el tipo del 6% siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual del adquirente y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros*

En el supuesto consultado, el contribuyente manifiesta que no va a cumplir el requisito de tres años continuados de residencia desde la adquisición del inmueble, lo cual viene motivado por problemas económicos sobrevenidos. Actualmente se encuentra en situación de desempleo por lo que, para paliar la merma en sus ingresos, alquila la vivienda y se traslada a la de sus abuelos.

Este Centro Directivo ha admitido la excepción contemplada por la norma, relativa al traslado laboral y/o al cambio de empleo en otras consultas como, por ejemplo, la 22/22, de 4 de agosto, donde el contribuyente, funcionario de profesión, fue trasladado de Córdoba a Alicante. Sin embargo, dicha circunstancia no es aplicable a todos los casos sino que merece un análisis individualizado para cada supuesto concreto, como bien recuerda la Consulta 1976/09, de 9 de septiembre, de la Dirección General de Tributos (en adelante, DGT), al establecer que para valorar la necesidad del cambio de domicilio ha de tenerse en cuenta la distancia entre el lugar del inmueble y el nuevo destino, así como la complejidad que la nueva situación



conlleve, no siendo el traslado laboral un hecho suficiente por sí mismo para ser considerado circunstancia necesaria, debiendo concurrir con algún otro que exija el cambio de domicilio por encima de la mera voluntad o conveniencia del contribuyente.

En el supuesto que estamos analizando, el consultante aduce un empeoramiento de su situación financiera, lo cual, en principio, no se admite *per se* a los efectos del incumplimiento de los tres años exigidos de residencia continuada en el inmueble. El manifestar una alteración de las circunstancias económicas no implica obligatoriedad que necesariamente exija un cambio de domicilio en todos los supuestos, como tiene manifestado la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda en su Consulta Vinculante núm. V0367/07 de 26 febrero.

Para casos como el ahora analizado (incumplimiento de los tres años de residencia por razones de desempleo) se ha manifestado la DGT estatal en su Consulta Vinculante 0580/06, de 31 de marzo, en la cual se dice que *“la cuestión planteada se concreta en determinar si la circunstancia consistente en la pérdida del trabajo del consultante y del de su cónyuge, que según se manifiesta, determina la imposibilidad de afrontar el pago del préstamo hipotecario y de los gastos de mantenimiento de la vivienda y, en consecuencia, la acción de dejar la vivienda que constituye la residencia habitual y venderla, constituyen circunstancias análogas a las enumeradas en el Reglamento, exigiendo necesariamente el cambio de vivienda.*

*El criterio mantenido por este Centro Directivo es que se trata de una circunstancia sobrevenida que por sí misma y en todos los supuestos no implica la exigencia de enajenar la vivienda, debiendo considerarse, en principio, una decisión libre del contribuyente, no operando, por tanto, la excepción a la obligación de permanencia continuada de, al menos, tres años. No obstante en aquellos supuestos en que, sin lugar a dudas, la pérdida del empleo exija necesariamente el cambio de domicilio no será necesario cumplir el plazo de tres años para poder considerar la vivienda como habitual.*

*En cualquier caso, de considerar el contribuyente dicha circunstancia como necesaria deberá justificarla y probarla suficientemente por cualquier medio de prueba admitido en Derecho”*

En los mismos términos se establece por la Consulta Vinculante 2272/20, de 3 de julio, que *“La pérdida de trabajo, y de los recursos económicos derivados de esta, conlleva de manera implícita un cambio de empleo siendo una circunstancia sobrevenida que por sí misma, y en todos los supuestos, no implica la exigencia de cambiar de domicilio, ni de enajenar la vivienda, salvo en aquellos que sin lugar a dudas así lo requieran, debiendo considerarse, en primera instancia, una decisión libre del contribuyente, no operando la excepción a la obligación de permanencia continuada de, al menos, tres años.*

*En cualquier caso, es una cuestión de hecho cuya valoración queda fuera del ámbito de competencias de este Centro Directivo. La valoración de necesidad corresponde efectuarla, en todo caso, a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.*



En virtud de todo lo anterior, la excepción que valida el no cumplimiento de los tres años continuados de residencia en el inmueble la determina que la circunstancia sobrevenida exija **obligatoriamente** el cambio de domicilio. La valoración de lo anteriormente expuesto queda fuera del ámbito de competencias de este Centro Directivo al ser una cuestión de hecho tal y como reiteradamente expone la DGT estatal en las consultas analizadas correspondiendo su valoración en cada caso a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria competente.