

CONSULTA: 3-2025

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 señor A es copropietario de una vivienda junto a sus cinco hermanos. Tiene previsto donar la sexta parte de su propiedad (el 16,66% del total) a su hijo B. Posteriormente, B y C, matrimonio menores de 35 años, tienen la intención de adquirir a título oneroso el 83,33% restante del inmueble para destinarlo a su vivienda habitual.

Teniendo en cuenta que el inmueble se valora en menos de 150.000 euros, cuestionan la aplicación del tipo reducido en el ITPAJD.

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 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: (...)

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.

(...)

2. En los supuestos del apartado anterior, el valor será el establecido en el artículo 10 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, correspondiente al 100% del pleno dominio de la vivienda y, en su caso, del resto de inmuebles que se adquieran conjuntamente con ella.

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.



La primera pregunta se centra en que la adquisición onerosa de la vivienda habitual no lo será del 100%, ya que uno de los compradores va a poseer el 16,66% de la misma derivado de un acto anterior. En este sentido y para la aplicación del beneficio fiscal, nada obsta a ello ya que la ley no solo permite que el inmueble se compre por más de una persona sino que no exige que en ese concreto acto de compraventa lo adquirido sea el 100%. Por tanto, en el supuesto que venimos analizando, será aplicable el tipo del 3,5%, siendo la base imponible de cada uno de los compradores el valor de lo que cada uno adquiera en el momento de la compraventa. Y siempre teniendo en cuenta que el valor del 100% del inmueble (no de lo adquirido en el momento de la compraventa) tiene que ser inferior a 150.000 euros.

La segunda cuestión controvertida es la relativa al plazo entre la primera donación del señor A al señor B (del 16,66%) y la posterior compraventa del matrimonio compuesto por B y C del porcentaje restante. Preguntan los consultantes sobre si debe realizarse en el mismo día, en el mismo año o si hay algún plazo para ello desde la donación. La respuesta es negativa. Teniendo en cuenta que la compraventa del 83,33% es un hecho independiente de la primera donación (cada una genera un hecho imponible distinto, tributando la primera operación por ISD y la segunda por ITPAJD) resulta indiferente cuándo se adquiera de manera onerosa ese 83,33% para la aplicación del mencionado artículo 43.1.b) de la Ley 5/2021, de 20 de octubre.

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