Junta de Andalucía

Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos

Dirección General de Tributos, Financiación, Relaciones Financieras con las CCLL y Juego

CONSULTA: 6-2025

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

Sociedad Limitada dedicada a la actividad inmobiliaria que adquiere un local con objeto de reformarlo, cambiarle el uso y catalogarlo como vivienda. Tras ello, tiene prevista su reventa.

Cuestiona la aplicación del tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios en el Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

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

Artículo 44. Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios.

1. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se aplicará el tipo de gravamen del 2% a la adquisición de vivienda por una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que la persona física o jurídica adquirente incorpore esta vivienda a su activo circulante. Será necesario que dicha adquisición se formalice en documento público notarial, administrativo o judicial.

b) Que la vivienda adquirida sea objeto de transmisión mediante compraventa formalizada en escritura pública dentro de los cinco años siguientes a su adquisición con entrega de posesión de la misma, y siempre que esta transmisión esté sujeta y no exenta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

(…)

La ley es clara al referirse exclusivamente a la adquisición de viviendas y, en su caso, de los anexos (garaje o trastero) a tales viviendas que se adquieran conjuntamente. No gozan por tanto de la posibilidad de aplicación del tipo impositivo reducido las adquisiciones de otros inmuebles que no tengan la consideración de viviendas. En consecuencia, si en el momento de la adquisición el inmueble tiene asignado un uso distinto al de vivienda (en el supuesto consultado, está actualmente calificado como local), no resultará aplicable el tipo impositivo reducido.

Así se manifestó este Centro Directivo en la Consulta 9/2024, de 24 abril al establecer que:

"En el supuesto planteado no procede el beneficio fiscal sobre el que se consulta ya que, en la actualidad, el inmueble tiene asignado un uso distinto al de vivienda. En este sentido, y para la aplicación de beneficio fiscal (en este caso, era para deducciones en IRPF), la Consulta V0902-09, de 28 de abril de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda que establece que "para que la edificación pueda ser considerada como vivienda habitual ha de estar acondicionada o susceptible de ser acondicionada como vivienda, y reunir los requisitos de titularidad, residencia efectiva y permanencia por parte del contribuyente requeridos por la normativa del Impuesto.

Las edificaciones consistentes genéricamente en locales, así como aquellas que, en particular, vienen denominándose "espacios o locales profesionales" o "Loft" son, según la normativa del sector, espacios destinados a actividad industrial o económica. No obstante, de acuerdo con lo aquí señalado, si el consultante

destinara dicho local o espacio a residencia habitual, una vez acondicionado como vivienda, podrá disfrutar de cuantos beneficios fiscales establezca el IRPF para las viviendas habituales con carácter general, con los mismos requisitos, condiciones y limitaciones".

Por todo ello, y 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"

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.