

CONSULTA: 05/2012

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

FECHA SALIDA: 05/03/2012

NORMATIVA:

- Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.
- Ley 18/2011, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2012.

DESCRIPCIÓN:

Tributación de la compraventa de un inmueble cuyo valor real es de 200.000 euros y cuyos compradores son dos personas, proindiviso, una de ellas con un grado de minusvalía reconocida del 50%.

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 sólo tendrá efectos vinculantes cuando se pronuncie sobre aspectos procedimentales o sustantivos regulados en normas aprobadas por la Comunidad Autónoma. En los demás aspectos tendrá el carácter de mera información tributaria, sin carácter vinculante.

CONTESTACIÓN:

El artículo 24 del Decreto Legislativo 1/2009 de 1 de septiembre (*), por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos establece un tipo reducido para promover una política social de vivienda en Transmisiones Patrimoniales Onerosas:

En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados se aplicará el tipo de gravamen reducido del 3.5% en la transmisión de inmuebles de cuyo valor real no supere 130.000 euros, cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y este sea menor de 35 años, o de 180.000 euros, cuando se destine a vivienda habitual del adquirente y este tenga la consideración legal de persona con discapacidad.

En los supuestos de adquisición de viviendas por matrimonio o pareja de hecho, el requisito de la edad o, en su caso, de la discapacidad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o uno de los integrantes de la pareja de hecho inscrita en el Registro de Parejas de hecho previsto en el artículo 6 de la Ley 5/2002, de 16 de diciembre, de Parejas de hecho.

() Redacción vigente desde uno de enero de 2011, dada por la Disposición Final Octava de la Ley 18/2011, de 23 de diciembre, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2012.*



Por tanto, la normativa vigente exige tres requisitos para aplicar el tipo reducido en la transmisión de inmuebles en caso de adquisición por sujetos pasivos con discapacidad:

1. Que el valor real del inmueble no supere 180.000 euros.
2. Que se destine a vivienda habitual del adquirente
3. En los supuestos de adquisición de viviendas por matrimonio o pareja de hecho, al menos uno de los cónyuges, deberá tener la consideración legal de persona con discapacidad.

En el caso planteado no se cumple el primer requisito. En efecto, el límite del valor real se refiere al valor intrínseco del inmueble objeto de la operación, y no a la valoración que corresponda al negocio jurídico que la sustente. En el caso, el valor del pleno dominio del inmueble excede de 180.000 euros, por más que el valor que correspondería a cada una de las partes en el proindiviso resultante sea inferior a aquélla cifra.

CONCLUSIÓN:

En el supuesto que se consulta el inmueble supera el valor real (200.000 euros) establecido como límite para aplicar el tipo reducido (180.000 euros en caso de adquisición por personas con discapacidad) y, por tanto, no resulta aplicable el beneficio solicitado.

