

**CONSULTA:** 06-2017

**ÓRGANO:** DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

**FECHA SALIDA:** 08/03/2017

## NORMATIVA

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

## DESCRIPCIÓN

Compraventa de finca rústica en que la que hay enclavada una vivienda. El adquirente, menor de 35 años cuestiona la pertinencia del tipo reducido en Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

## 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, 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 24 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido (en adelante, TR) de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, establece que:

*“Artículo 24. Tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda.*

*En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se aplicará el tipo de gravamen reducido del 3,5% en la transmisión de inmuebles cuyo valor real no supere 130.000 euros, cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y este sea menor de 35 años, o 180.000 euros, cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y este tenga la consideración legal de persona con discapacidad.*



*En los supuestos de adquisición de viviendas por matrimonios o parejas 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”.*

El artículo 24 TR prevé por tanto un tipo reducido en Transmisiones Patrimoniales Onerosas cuando se cumplan una serie de requisitos. En este sentido, la operación que ahora se consulta es, tal y como reza en la escritura pública aportada, la adquisición por 49.000 euros de una parcela de terreno en cuyo interior se encuentra construida una vivienda y varios depósitos catalogados como almacenes.

Para poder acogerse al tipo reducido es necesario que lo adquirido se pueda catalogar como vivienda habitual en los términos establecidos por el artículo 2 TR: *“A los efectos previstos en esta Ley, el concepto de vivienda habitual será el fijado por la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012”.* En este sentido, el artículo 54 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo), especifica que no estaremos ante un supuesto de adquisición de vivienda cuando se adquieran independientemente de ésta, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas, instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No obstante, añade que se asimilarán a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con un máximo de dos.

En la operación descrita, lo adquirido es una finca rústica con una vivienda enclavada -sin un precio desglosado para la misma- y otras partes de la parcela incluyéndose terrenos y almacenes. Teniendo en cuenta que el artículo 14 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, este Centro Directivo considera que la operación descrita no cumple los requisitos para ser considerada como vivienda habitual en los estrictos términos establecidos por la norma, por lo que no sería aplicable el tipo reducido en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## **CONCLUSIÓN**

Con los datos que se exponen en la consulta, no resulta procedente la aplicación del tipo reducido autonómico establecido en el artículo 24 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

