

CONSULTA: 09/2008

FECHA: 11 de diciembre de 2008

ORGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

OBJETO: Elementos del precio de la vivienda habitual que deben ser considerados en la aplicación de la reducción por la donación de dinero a descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual.

CONCEPTO IMPOSITIVO: Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

DISPOSICIONES AFECTADAS:

- Artículo 2.1 de la Ley 1/2008, de 27 de noviembre, de medidas tributarias y financieras de impulso a la actividad económica de Andalucía, y de agilización de los procedimientos administrativos (procedente del artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008, de 3 de junio).
- Artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, dispone en su artículo 47.2.a) al establecer el alcance de la delegación de competencias de éstas en relación con la gestión y liquidación de los tributos cedidos, que no son objeto de delegación la contestación de las consultas reguladas en el artículo 88 de la Ley General Tributaria, salvo en lo que se refiera a la aplicación de las disposiciones dictadas por las mismas en el ejercicio de su competencia.

Con base en lo anterior, esta Dirección General de Financiación y Tributos tiene atribuida la competencia para resolver las consultas con carácter vinculante o no, planteadas en relación con las disposiciones dictadas en ejercicio de su competencia normativa según lo dispuesto en los artículos 88 y siguientes de la Ley General Tributaria.

La consulta tendrá efectos vinculantes para los órganos y entidades de la Administración Tributaria encargada de la aplicación de los tributos en su relación con el consultante, siempre que sea planteada con carácter previo a la finalización del plazo establecido para el ejercicio de los derechos, la presentación de declaraciones o autoliquidaciones, no se modifique la legislación o jurisprudencia aplicable al caso y no se hubieran alterado las circunstancias, antecedentes y demás datos recogidos en el escrito de la consulta.

Las consultas planteadas en términos generales, sobre la aplicación de las normas dictadas por la Comunidad Autónoma, no sobre un supuesto concreto, no tendrán efectos vinculantes para la Administración Tributaria competente en la gestión y liquidación de los tributos.



CUESTIÓN PLANTEADA:

Se plantea si en los términos establecidos en el artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008: “*En este documento deberá hacerse constar la donación recibida y su aplicación al pago del precio de la vivienda habitual*” deben entenderse incluidos los gastos e impuestos que se originan con ocasión de la compra de la vivienda, a efectos de aplicar la reducción.

DISPOSICIONES AFECTADAS:

Artículo 2.1 de la Ley 1/2008, de 27 de noviembre, (Artículo 1 del Decreto-Ley 1/2008, de 3 de junio).

Los donatarios que perciban dinero de sus ascendientes o adoptantes, o de personas equiparadas a éstas (...) para la adquisición de su primera vivienda habitual, podrán aplicar una reducción propia del 99 por 100 del importe de la base imponible del impuesto, siempre que concurren los siguientes requisitos:

(...)

c) Que el importe íntegro de la donación se destine a la compra de la vivienda habitual. (...)

e) La adquisición de la vivienda deberá efectuarse dentro del período de autoliquidación del impuesto correspondiente a la donación, debiendo aportar el documento en que se formalice la compraventa. En este documento deberá hacerse constar la donación recibida y su aplicación al pago del precio de la vivienda habitual.

A los efectos previstos por este artículo, se entenderá por vivienda habitual la que cumpla los requisitos contenidos en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

1. Deducción por inversión en vivienda habitual.

(...)

La base máxima de esta deducción (...) estará constituida por las cantidades satisfechas por la adquisición de la vivienda, incluidos los gastos originados que hayan corrido a cargo del adquirente (...).



CONTESTACIÓN:

El objeto de esta reducción es la donación de dinero para la adquisición de la primera vivienda habitual. La formalización de la misma genera gastos diversos, por impuestos, gestoría, notaría y registro, que no constituyen propiamente el precio de la vivienda, pero que son imprescindibles para la operación.

En la medida en que estos gastos se contraen con posterioridad al otorgamiento de la escritura pública, para que sea aplicable la reducción basta que el fedatario público certifique que la donación recibida se aplica al pago del precio de la vivienda; lo cual no significa que no pueda aplicarse también una parte de la misma a los gastos en que se haya incurrido por la operación, sin que se pierda el derecho a la reducción sobre esta parte.

La solución está en sintonía con el espíritu de la medida, con las disposiciones en materia de IRPF, y con la doctrina relativa a la deducción por inversión en vivienda habitual. Así, la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda (CV 1992-05, 1193/08, entre otras) considera incluido dentro del valor de la compra de la vivienda habitual los gastos inherentes a esa adquisición como son los impuestos directos e indirectos, notaría, registro y demás gastos imprescindibles para la misma.

