

CONSULTA: 10/2016

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

FECHA SALIDA: 24/11/2016

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 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad.

DESCRIPCIÓN

Donación de dinero que un matrimonio en régimen de gananciales va a realizar a su hijo menor de 35 años para la compra de su vivienda.

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 22 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:

1. *Los donatarios que perciban dinero de sus ascendientes o adoptantes, o de las personas equiparadas a éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.1 de la presente Ley, para la adquisición de su primera vivienda habitual, podrán aplicar una reducción propia del 99% del importe de la base imponible del impuesto, siempre que concurren los siguientes requisitos:*



- a) *Que el donatario sea menor de 35 años o tenga la consideración legal de persona con discapacidad.*
- b) *Que el patrimonio preexistente del donatario esté comprendido en el primer tramo de la escala establecida por el artículo 22 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.*
- c) *Que el importe íntegro de la donación se destine a la compra de la primera vivienda habitual.*
- d) *La adquisición de la vivienda deberá efectuarse dentro del periodo 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.*
2. *La base máxima de la reducción será 120.000 euros, con carácter general. No obstante, cuando el donatario tenga la consideración legal de persona con discapacidad, la base de la reducción no podrá exceder de 180.000 euros.*

En el caso de dos o más donaciones, provenientes del mismo o de diferentes ascendientes, adoptantes o personas equiparadas a éstas, la base de la reducción será el resultado de sumar el importe de todas ellas, sin que pueda exceder de los límites anteriormente señalados.

En el caso cuestionado se trata de una vivienda de nueva construcción sobre la que se van a realizar distintos pagos:

- Firma del contrato en diciembre de 2016: 13.090 €
- Mensualidades: 682,91 € al mes durante dos años
 - Entrega de llaves en diciembre de 2018: 168.000 €
- Hipoteca: 127.000 €

Del tenor literal de la consulta no queda claro si los padres van a donar al hijo la cantidad total de una vez para que este vaya afrontando los distintos pagos, o si la donación se va a realizar de forma parcial, presentando un modelo de autoliquidación por cada una de las cantidades donadas. En todo caso, y con independencia de que se opte por cualquiera de las dos opciones, la reducción máxima será de 120.000 euros, ya que la base de la misma es el resultado de sumar el importe de todas ellas.

Por su parte, el apartado e) establece que: "*La adquisición de la vivienda deberá efectuarse dentro del periodo 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.*"

El artículo 2 del TR se remite a la normativa estatal de IRPF para definir el concepto de vivienda habitual, estableciendo que: "*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*".



Así se entiende por adquisición de vivienda habitual, a efectos de la deducción, la adquisición en sentido jurídico del derecho de propiedad o pleno dominio de la misma, aunque éste sea compartido, siendo indiferente el negocio jurídico que la origine. De igual forma, el concepto de vivienda habitual tal y como venía configurado en la normativa de IRPF vigente, abarcaba no sólo la adquisición sino la construcción. En este último caso, se considera construcción de vivienda habitual (artículo 55 del Real Decreto número 439/2007, de 30 marzo, Reglamento del IRPF) cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

En resumen de lo anteriormente expuesto y con independencia del resto de requisitos establecidos por la ley (patrimonio preexistente, que sea primera vivienda la adquirida por el menor de 35 años, que esté en Andalucía y que la donación se aplique íntegramente a la adquisición de la misma) la donación se aplicará para la adquisición o para la construcción en los términos anteriormente expresados pero, en ningún caso, para la amortización de capital pendiente tras la escritura de compraventa tal y como se manifestó por esta Dirección General en su Consulta 2/2015, de 3 de marzo.

En lo referente a la inclusión de otros gastos como puede ser el IVA, escrituras, registrales, etc ... esta Dirección General estableció (Consulta 9/2008, de 11 de diciembre) que los mismos están incluidos dentro del valor de adquisición de la vivienda, por lo que pueden ser objeto de reducción.

CONCLUSIÓN

Siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la norma, resulta aplicable la reducción solicitada para el supuesto de hecho objeto de la consulta, hasta 120.000 euros para la adquisición de la primera vivienda habitual. Todo ello sin perjuicio de la documentación que se aporte ante los órganos de gestión que serán los encargados de valorar las pruebas oportunas.

