

CONSULTA: 02/2016

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

FECHA SALIDA: 11/2/2016

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 10/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y la sostenibilidad.

DESCRIPCIÓN

Consulta sobre la aplicación del tipo reducido del 3,5% en Transmisiones Patrimoniales Onerosas por parte de un sujeto pasivo menor de 35 en la compra de una vivienda calificada como VPO y cuyo valor de transmisión es de 72.000 euros.

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 del tipo reducido. En los demás aspectos, como por ejemplo la base imponible del impuesto, 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 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."

La consultante, menor de 35 años, va a adquirir una vivienda calificada como de Protección Oficial, cuyo valor catastral es de 10.971,45 euros y precio máximo de venta de 172.601,55 euros. La correspondiente Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda, aprueba transmitir el inmueble a la interesada por 72.000 euros.

En este sentido hay que recordar que la base imponible del impuesto se regula en el artículo 10 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados donde se establece que *"La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda"*. De igual forma, el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dice en su art. 37 que

"1. La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

2. A efectos de la fijación del valor real de los bienes y derechos transmitidos serán deducibles del valor comprobado por la Administración las cargas o gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimible que afecten a los bienes y aparezcan directamente establecidos sobre los mismos. En este sentido, serán deducibles las cargas que, como los censos y las pensiones, disminuyen realmente el capital o valor de los bienes transmitidos sin que merezcan tal consideración las cargas que constituyan obligación personal del adquirente ni aquéllas que puedan suponer una minoración en el precio a satisfacer, pero no una disminución del valor de lo transmitido, aunque se hallen garantizadas con prenda o hipoteca."

Por tanto, si a la fecha de adquisición el valor real del inmueble no supera los 130.000 euros, resultará aplicable el tipo reducido.

CONCLUSIÓN

Si a la fecha de transmisión el adquirente es menor de 35 años y el bien transmitido no supera los 130.000 euros de valor real, sí tendrá derecho a la aplicación del tipo de gravamen reducido del 3,5% para promover una política social de vivienda 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. Todo ello sin perjuicio de la documentación que se aporte ante los órganos de gestión que serán los encargados de valorar las pruebas oportunas.

