

CONSULTA: 04/2014**ÓRGANO:** DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN, TRIBUTOS Y JUEGO**FECHA SALIDA:** 21-07-14**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 8/2010, de 14 de julio, de Medidas Tributarias de Reactivación Económica de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DESCRIPCIÓN

Profesional inmobiliario que pretende extender su actividad a la compraventa de inmuebles a otros países de la Unión Europea y ejercer la actividad de arrendamiento de bienes inmuebles. Se cuestiona si esta ampliación es compatible con la aplicación del tipo de gravamen reducido del 2% previsto para la reventa de inmuebles en ITPAJD.

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 25 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 en Transmisiones Patrimoniales Onerosas en la adquisición de inmuebles para su reventa por profesionales inmobiliarios:

1. *En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se aplicará el tipo del 2% a la adquisición de vivienda por una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario, siempre que concurren los siguientes requisitos:*

- a) *Que la persona física o jurídica adquirente incorpore esta vivienda a su activo circulante.*



- b) *Que la vivienda adquirida sea objeto de transmisión dentro de los cinco años siguientes a su adquisición con entrega de posesión de la misma, y siempre que esta transmisión esté sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Dicho plazo se aplicará a las adquisiciones de inmuebles para su reventa por profesionales inmobiliarios realizadas desde el día 19 de marzo de 2008. (Apartado modificado por la Ley 8/2010, de 14 de julio.

En caso de incumplimiento de cualesquiera de estos últimos requisitos deberá abonarse mediante autoliquidación complementaria la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada, así como los correspondientes intereses de demora contados desde el vencimiento del período voluntario de ingreso de la primera autoliquidación.

2. *Se practicará liquidación caucional por la parte de cuota resultante de la diferencia entre la aplicación del tipo general y el reducido previsto en el apartado anterior en los términos establecidos en el artículo 5 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.*
3. *La acreditación del cumplimiento de los requisitos necesarios para la aplicación del tipo de gravamen reducido previsto en el apartado 1 del presente artículo se efectuará de acuerdo con las siguientes normas:*
 - a) *La circunstancia de ser un sujeto pasivo al que resultan aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario se acreditará mediante certificación de encontrarse en situación de alta en el epígrafe correspondiente de la Clasificación Nacional de Actividades Económicas. Dicha certificación deberá presentarse junto con la autoliquidación del impuesto y podrá sustituirse por la inscripción en el censo correspondiente de la Consejería de Economía y Hacienda.*
 - b) *La circunstancia prevista en el párrafo a) del apartado 1 de este artículo requerirá que el sujeto pasivo haga constar en el documento que formalice la transmisión su intención de incorporar el inmueble a su activo circulante.*

Lo dispuesto en el párrafo anterior se entenderá sin perjuicio de la comprobación administrativa que pueda efectuarse.

- c) *El cumplimiento del requisito previsto en el párrafo b) del apartado 1 de este artículo se entenderá cumplido con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.*

Son pues distintos requisitos los que deben cumplirse, entre otros:

- En lo relativo al apartado 3.a), resulta necesario que la adquisición se produzca por una persona física o jurídica que ejerza una actividad económica a la que sea de aplicación el Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario aprobado por la Orden del Ministerio de Hacienda de 28 de



diciembre de 1994 (BOE 04/01/1995). En este sentido, la acreditación de las empresas se realizará mediante el certificado de alta en la clase d el CNAE o en su caso, en el epígrafe del IAE correspondiente, que puede solicitar mediante el modelo 01 de Solicitud de Certificados (Delegación o Administración de la AEAT).

⇒ En la copia de escritura de compraventa debe constar:

- El carácter de empresario o profesional inmobiliario de los adquirentes ni acompañan documentación acreditativa alguna de este extremo.
 - La solicitud de la aplicación del beneficio fiscal.
 - Su intención de incorporar el inmueble al activo circulante.
 - El compromiso de revender la vivienda en el plazo legalmente establecido.
 - El cumplimiento de los requisitos formales en el ámbito del impuesto tiene suma importancia porque constituyen la garantía jurídica necesaria para la correcta tributación.
- Según la normativa citada debe realizarse la transmisión de la vivienda dentro de los cinco años siguientes a su adquisición con entrega de posesión de la misma y siempre que esta transmisión esté sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según criterio de la Consulta DGIT 23/03, de 26 de mayo, en la modalidad de Transmisión Patrimonial Onerosa, y no al Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que el adquirente debe ser un particular o, siendo un empresario o profesional, que no renuncie a la exención de IVA.

En relación con la extensión de la actividad de la entidad consultante a otros países europeos, la competencia de las comunidades autónomas en materia de tributos cedidos, viene regulada en el artículo 33.2 de la citada Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de Financiación de las Comunidades Autónomas..., y considera producido el rendimiento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales cuando el acto o documento comprenda transmisiones de inmuebles en la Comunidad Autónoma en la que radiquen los mismos. Por tanto, el tipo reducido seguirá aplicándose, en su caso, sobre los inmuebles situados en Andalucía.

CONCLUSIÓN

Siempre y cuando se cumplan todos los requisitos establecidos en la normativa vigente y dentro de la competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, el consultante podrá mantener la aplicación del tipo reducido del 2% en Transmisiones Patrimoniales Onerosas, en aquellos periodos impositivos en que la sociedad esté inscrita en el epígrafe correspondiente del CNAE o en su caso, del Impuesto de Actividades Económicas, siempre que dicha entidad manifieste y acredite por cualquier prueba admisible en derecho que incorpora el bien a su activo circulante con intención de revenderlo dentro del plazo previsto legalmente.

