

**CONSULTA:** 27-2018

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

**FECHA SALIDA:** 13/12/2018

## **NORMATIVA**

- Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, 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**

Inmueble de dos plantas y castillete adquirido por cuatro personas (dos hermanos con sus respectivas parejas, todos ellos menores de 35 años) para su vivienda habitual con un valor real de 191.000 euros según escritura pública aportada. Los solicitantes que afirman igualmente que, aunque es solo una escritura, en realidad son dos viviendas independientes dentro de la misma edificación. Al ser adquirido por cuatro personas a partes iguales se consulta sobre el tipo aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas, ya que, de considerarse que cada uno tributa por su parte del inmueble, lo haría a tipo reducido.



## 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 impositivo en transmisiones establecido por Andalucía. 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 35 del Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, 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 35. Tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda*

*1. 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 éste sea menor de 35 años, o 180.000 euros cuando se destine a vivienda habitual del adquirente y éste tenga la consideración de persona con discapacidad.*

*2. 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 miembros integrantes de la pareja 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 primera cuestión se centra en determinar el objeto de la transmisión, ya que manifiestan los consultantes que “hay dos viviendas completas e independientes, una de ellas en la planta baja y otra

en la alta”, tal y como acredita la tasación aportada. En este sentido, hay que hacer constar que un informe de tasación (que, por cierto, valora el inmueble de forma bastante superior a los 191.000 euros que las partes otorgan como valor de la transmisión) no desvirtúa la realidad registral del inmueble el cual solo tiene una referencia catastral y se escritura notarialmente como una sola transmisión. Por tanto, se considera una unidad a los efectos que venimos analizando.

La cuestión jurídica se centra en determinar si en la adquisición del inmueble realizada por cuatro personas (dos parejas) existen tantos hechos imponible como adquirentes, lo que conduciría a que cada uno de ellos liquidaría por la parte adquirida, o si por el contrario hay una única adquisición y, por tanto, una única liquidación con cuatro sujetos pasivos. El delimitar tal cuestión tiene aun más importancia en un caso como el que nos ocupa donde el valor real del inmueble adquirido para vivienda habitual por cuatro personas menores de 35 años es superior a 130.000 euros, por lo que operaría el tipo reducido autonómico o no dependiendo la opción jurídica adoptada.

Esta Dirección General ya ha resuelto otras consultas (por ejemplo, la 5/2012 de 5 de marzo, o la 9/2016, de 4 de octubre) para supuestos parecidos al ahora planteado. A estos efectos, y para la consideración del tipo impositivo aplicable, se considera que es el valor real del bien la magnitud válida para tener como referencia. El tipo de gravamen reducido se crea para promover una política social de vivienda por lo que lo trascendente es el propio inmueble y no que sea uno o más los adquirentes del mismo. En el caso planteado, además, el artículo 35 del TR es claro cuando se refiere a que 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, (...)”*

## **CONCLUSIÓN**

La adquisición de un inmueble destinado a vivienda cuyo valor real supera los 130.000 euros, tributará según la tarifa general y no al tipo reducido establecido por el artículo 35 del TR, con independencia del número de adquirentes del mismo.

