

CONSULTA: 33-2024

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS, FINANCIACIÓN, RELACIONES FINANCIERAS CON LAS CORPORACIONES LOCALES Y JUEGO

NORMATIVA

- Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DESCRIPCIÓN

El consultante tiene 30 años y va a adquirir a finales de diciembre de 2024 una vivienda en Andalucía como residencia habitual cuyo valor es de 74.000 euros, por lo que tiene previsto aplicar el tipo reducido autonómico en ITPAJD del 3,5%. Realiza una serie de preguntas relativas a la deducción por IRPF y sobre qué sucede fiscalmente si decide alquilar en el futuro de forma temporal alguna de las habitaciones.

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 solo 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 43 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, establece los tipos reducidos en ITPAJD, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas:

Artículo 43. 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, los tipos de gravamen reducidos aplicables a las transmisiones de inmuebles, siempre que concurra alguna de las siguientes condiciones, serán los que se indican a continuación:

a) Se aplicará el tipo del 6% siempre que el inmueble se destine a vivienda habitual del adquirente y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

b) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente sea menor de 35 años, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

Para la deducción en IRPF, el artículo 9 de la misma ley establece lo siguiente:

Artículo 9. Deducción autonómica por inversión en vivienda habitual que tenga la consideración de protegida y por las personas jóvenes.

1. Sin perjuicio de la aplicación del tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual establecida en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, en los casos que proceda, se establece una deducción del 5% por las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación del inmueble que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente, siempre que concurra alguna de las siguientes condiciones en la fecha del devengo del impuesto:

a) Que la vivienda tenga la calificación de protegida, de conformidad con la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía.



b) Que el adquirente sea menor de 35 años. En caso de tributación conjunta, el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familias monoparentales.

2. Para la aplicación de la deducción es requisito que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 25.000 euros, en tributación individual, o a 30.000 euros, en caso de tributación conjunta.

Por su parte, el artículo 2 establece el concepto de vivienda habitual, según lo siguiente:

1. Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o de terminación de las obras.

(...)

Una vez expuesta la normativa, se da respuesta a las cuestiones planteadas.

1. Deducción a la que se tiene derecho en IRPF 2024 y límites.

Tal y como explicita el artículo 9 anteriormente expuesto, podrá deducirse el 5% de las cantidades satisfechas en 2024, siempre que la suma de sus bases imponibles en ese ejercicio no superen los 25.000 euros (en tributación individual) o 30.000 (en conjunta)

2. Deducción a la que se tiene derecho en IRPF 2025 y qué sucede si se alquila alguna habitación.

El concepto "vivienda habitual" coincide con el fijado por la normativa estatal del IRPF vigente a 31 de diciembre de 2012 (fecha en que se suprimió la deducción en el mencionado impuesto). Por todo ello, para la consideración o no de vivienda habitual hay que acudir a la interpretación que la Dirección General de Tributos estatal haya realizado para un caso como el que ahora venimos analizando: adquisición de inmueble para que constituya la vivienda habitual del comprador, que posteriormente es alquilado de forma parcial. En este sentido, son varias las Consultas resueltas como, por ejemplo, la V0848-08, de 24 de abril o la V2253-11, de 26 de septiembre. Resuelve la DGT que no por ello el inmueble pierde su condición de vivienda habitual, pero que la deducción por inversión en vivienda debe ser parcial. Textualmente dice:



El concepto de vivienda habitual del contribuyente a efectos del IRPF viene recogido, en desarrollo del artículo 68.1 3º de la LIRPF, en el artículo 54 del RIRPF. Para considerar una vivienda como habitual se requiere que en el contribuyente concurren dos requisitos: la adquisición de su pleno dominio, aunque éste fuera compartido, y que constituya o vaya a constituir su residencia habitual durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

Por tanto, de acuerdo con lo señalado, el consultante debe residir en ella de forma continuada durante, al menos, tres años para que ésta consolide su carácter de habitual.

De arrendar parte de la vivienda, el consultante podrá practicar la deducción por inversión en vivienda habitual con respecto de la parte de la vivienda que utilice de forma privada así como por las zonas comunes. Es decir, no podrá deducirse respecto de aquellas zonas que se establezcan de uso reservado para el arrendatario que conviviera en la vivienda.

La base de deducción está constituida por las cantidades que satisfaga en cada período impositivo por la adquisición de la vivienda habitual, si bien únicamente en la parte proporcional que se corresponda con las dependencias utilizadas por el consultante como residencia habitual conforme a lo señalado en el párrafo precedente.(...)

Por otra parte, las rentas que obtuviera por el arrendamiento de parte del inmueble, en el que radique su residencia habitual, se calificarán como rendimientos del capital inmobiliario.

CONCLUSIONES

1- En 2024 podrá deducirse en la cuota autonómica de IRPF el 5% de lo efectivamente satisfecho en ese período impositivo, siempre que no exceda de los límites de base imponible expresados por la ley.

2- En 2025, en lo que respecta a la aplicación del tipo reducido en ITPAJD, no tendrá que realizar declaración complementaria. Lo importante a estos efectos es que la vivienda se habite de forma habitual y permanente, por lo que el hecho de alquilar alguna habitación no obsta a la aplicación en su momento del tipo reducido en ITPAJD.

3- En 2025, y para el caso de alquiler parcial, no será aplicable la deducción autonómica en IRPF por inversión en vivienda habitual en viviendas protegidas o por las personas jóvenes en su totalidad, sino solo por la parte proporcional no arrendada.

Para casos similares y en el mismo sentido, este Centro Directivo ha resuelto las Consultas 16/2020, 11/2022 o 13/2022.



Todo ello sin perjuicio, en su caso, de la posterior comprobación por los órganos correspondientes de la Agencia Tributaria de Andalucía y de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.