

**CONSULTA:** 02/2010

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

**FECHA SALIDA:** 02/02/2010

#### **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 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas sobre deducción por vivienda habitual.
- Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, sobre adquisición y rehabilitación de la vivienda habitual y supuestos que se asimilan a la adquisición de la vivienda.

#### **DESCRIPCIÓN:**

Escritura de compraventa de local destinado a industria por un matrimonio para su sociedad de gananciales por el precio de 70.000 euros.

No consta en el documento público la edad de los adquirentes, el destino que se dará a este inmueble, ni se solicita en el mismo la aplicación de beneficio fiscal alguno.

#### **CUESTIÓN:**

El sujeto pasivo consulta sobre la aplicación del tipo reducido previsto en el artículo 24 del Decreto Legislativo 1/2009, *para la transmisión de inmuebles cuyo valor real no supere los 130.000 euros cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y éste sea menor de 35 años. En los supuestos de adquisición de viviendas por matrimonios el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges.*

El consultante manifiesta en su escrito tener menos de 35 años y su intención de destinar el local a vivienda habitual una vez realizadas las obras de adecuación oportunas. Para ello aporta copia de una solicitud de cambio de titularidad de otra solicitud de licencia de obras presentada por una empresa de construcción.

#### **CONSIDERACIÓN PREVIA:**

De acuerdo con el artículo 47.2.a) de la Ley 21/2001, de 27 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.

Tanto el procedimiento de aplicación de los tributos como el régimen sustantivo de los tributos cedidos gestionados por la Comunidad Autónoma están regulados por normas del Estado.



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 2 del Decreto Legislativo 1/2009 establece que *“a los efectos previstos en esta ley, se entenderá por vivienda habitual la que cumpla los requisitos contenidos en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.”*

Por su parte, el artículo 54 del Reglamento del IRPF dispone que *“para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente, debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en plazo de 12 meses contados a partir de la fecha de adquisición.”*

Los locales de negocio son espacios destinados a una actividad económica. Siendo el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados un tributo de devengo instantáneo y no cumpliendo el inmueble con las condiciones legalmente requeridas para ser considerada vivienda habitual, este Centro Directivo considera que no resulta aplicable al caso los beneficios fiscales aprobados por la Comunidad Autónoma para la adquisición de la vivienda habitual.

En efecto, siguiendo el criterio de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda, para que la edificación pueda considerarse como vivienda habitual ha de estar acondicionada como vivienda y reunir el contribuyente los requisitos de titularidad, residencia efectiva y permanencia requeridos por la normativa del impuesto.

Esta respuesta se formula de acuerdo con las circunstancias, antecedentes y demás datos recogidos en el escrito de consulta.

