

CONSULTA: 02/2012

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

FECHA SALIDA: 14/02/2012

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:

Personas físicas que adquieren mediante escritura pública de compraventa un inmueble autoliquidando al tipo de gravamen reducido del 2% previsto para la reventa de inmuebles por profesionales inmobiliarios y consultan sobre la posibilidad de dividir horizontalmente la finca para vender las distintas unidades por separado antes de los cinco años desde la compraventa.

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 concurran 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.

Requisitos necesarios:

1. Reventa de la vivienda.

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.

Nada dice la norma acerca de la imposibilidad de modificar registralmente la finca objeto de reventa, así que este centro directivo entiende que siempre y cuando se cumplieran el resto de los requisitos establecidos podrían en su caso, aplicarse el tipo reducido.

Supuesto distinto es el contemplado en la Consulta 23/2003 de este centro consistente en la compra de una vivienda con la intención de derribar y construir en el solar varias viviendas como promotora y vender en el plazo establecido para el que se denegó la aplicación del tipo reducido.

Ahora bien, el tipo reducido sólo puede aplicarse a las viviendas y no a otros tipos de inmuebles, de forma que sólo sería de aplicación en relación con la superficie que se destine a vivienda, quedando excluida la superficie dedicada a locales comerciales o a otros fines distintos a la vivienda (entendida ésta como vivienda, trastero y dos garajes) de conformidad a la normativa del IRPF (Instrucción 2/2003, de 17 de febrero, de la Dirección General de Tributos e Inspección Tributaria).

2. Certificación de alta en el epígrafe de Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)

En lo relativo al requisito establecido en el 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 Economía y Hacienda, de 28 de diciembre de 1994 (BOE núm. 3, de 4 de enero de 1995). En este sentido, y debido a que el Censo de profesionales y empresarios de la Junta de Andalucía al que se



refiere el texto normativo está en fase de creación, la acreditación de las empresas se realizará de la siguiente forma:

- Si está obligado a tributar por el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), mediante declaración del IAE (modelo 840) y certificado vigente de la situación censal y de estar dado de alta en el epígrafe correspondiente del IAE, que puede solicitar mediante el modelo 01 de Solicitud de Certificados (Delegación o Administración de la AEAT)
- Si no está obligado a tributar por el Impuesto sobre Actividades Económicas, mediante declaración censal de alta, modificación y baja en el censo de obligados tributarios (modelo 036) y certificado vigente de la situación censal y de estar dado de alta en el epígrafe correspondiente del IAE, que puede solicitar mediante el modelo 01 de Solicitud de Certificados (Delegación o Administración de la AEAT).

Los epígrafes del IAE que permiten concluir que el empresario/profesional inmobiliario aplica las normas de adaptación de Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario son: Grupo 833, subgrupo 833.2 (promoción de edificaciones) y Grupo 861. Subgrupo 861.1 (alquiler de vivienda).

3. Incorporación al activo circulante.

El artículo 25.2.b) establece que el sujeto pasivo tiene que hacer constar, en el documento que formalice la transmisión, su intención de incorporar el inmueble a su activo circulante, sin perjuicio de la comprobación administrativa que pueda efectuar. Tal requisito formal se regula de forma positiva como garante de que la incorporación del bien al activo circulante de la empresa se produce de forma real.

En la copia de escritura de compraventa que se acompaña a la consulta no consta:

- 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.
- Ni el compromiso de revender la vivienda en el plazo legalmente establecido.



CONCLUSIÓN:

El cumplimiento de los requisitos formales en el ámbito del impuesto tiene suma importancia porque constituyen la garantía jurídica necesaria para la correcta tributación, la documentación que presenta el consultante no cumple los requisitos establecidos legalmente para aplicarse el tipo reducido establecido por 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, de ahí que en el caso que nos ocupa entienda este centro directivo que no puede aplicarse la bonificación solicitada.

