

CONSULTA: 03/2009

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

FECHA SALIDA: 08/05/2009

NORMATIVA:

Ley 10/2002, de 21 de diciembre, por la que se aprueban normas en materia de tributos cedidos y otras medidas tributarias, administrativas y financieras (artículos 11 y 14)

DESCRIPCIÓN:

Compraventa de vivienda habitual el 13 de noviembre de 2006 con subrogación en el crédito hipotecario del constructor. Valor real 126.000 euros. Ahora se pretende cancelar este crédito y constituir un préstamo hipotecario en su lugar como forma de financiar la inversión. El principal del préstamo hipotecario actual es inferior a 130.000 euros.

CUESTIÓN:

Si resulta aplicable el tipo reducido del artículo 14 de la Ley 10/2002., de 21 de diciembre.

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:

Las medidas reguladas por los artículos 11 y 14 de la ley 10/2002, de 21 de diciembre, hacen referencia exclusivamente a los hechos imposables de adquisición de viviendas y constitución de préstamos hipotecarios, y pretenden reducir el coste fiscal asociado a la adquisición de la vivienda habitual si se cumplen los requisitos establecidos en las mismas.

Si bien la adquisición de la vivienda es un hecho instantáneo, la necesidad de financiación se prolonga a lo largo del tiempo: Por tanto, si el obligado tributario decide cambiar de instrumento financiero el nexo causal determinante del derecho a aplicar el beneficio fiscal es su destino a financiar la adquisición de la vivienda habitual ya adquirida, más que la simultaneidad con la operación de compraventa.



Estamos, pues, ante una cuestión probatoria: si hay una correlación cierta entre la constitución de un nuevo préstamo hipotecario sobre la vivienda habitual y la adquisición de la misma, podrá aplicarse el tipo reducido.

En el caso planteado, la cancelación del crédito hipotecario y la constitución de un préstamo hipotecario por un importe equivalente a la deuda que restaba por pagar parece indicar que, en efecto, el destino del mismo es la financiación de la vivienda habitual.

Ahora bien, la consulta indica que el valor real de 126.000 euros está referido a 2006. El requisito para aplicar el tipo reducido no sólo exige que el importe del principal del préstamo sea inferior a 130.000 euros, sino el mismo valor real de la vivienda adquirida, que debe tomarse en el momento de la realización del hecho imponible de que se trate. De este modo, si el valor real a la fecha de constitución del nuevo préstamo hipotecario es superior a 130.000 euros no habrá lugar a la aplicación del tipo reducido.

Al objeto de conocer el valor real de la vivienda, el consultante puede emplear la Orden que aprueba los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos imponibles de los impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones (para los hechos imponibles devengados en 2009, Orden de la Consejería de Economía y Hacienda de 18 de diciembre de 2008, publicada en BOJA de 31 de diciembre).

Por último, conviene recordar que los beneficios fiscales regulados por la Comunidad Autónoma relativo a la constitución de préstamos hipotecarios no se extienden a las cuentas de crédito hipotecario.

