

**CONSULTA:** 06-2015

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

**FECHA SALIDA:** 9-07-2015

## **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 8/2010, de 24 de julio, de medidas tributarias de reactivación económica de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

## **DESCRIPCIÓN**

Se consulta sobre la aplicación del tipo reducido en ITPAJD aplicable para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios.

En el supuesto concreto el consultante manifiesta que va a adquirir una vivienda para destinarla a alquiler hasta su enajenación en un plazo máximo de 5 años. Para ello se va a dar de alta en el epígrafe del 861.1 del IAE (alquiler de viviendas)

## **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 Texto Refundido establece un tipo de gravamen reducido en la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios. En su apartado 1 dice que:



*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 concurren 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*

En el caso objeto de la consulta se cuestiona la posibilidad de que sea una persona física la que adquiera el inmueble, cuestión que queda resuelta en el apartado a) que establece expresamente la mencionada posibilidad.

Por su parte, el apartado 3 de dicho artículo 25 regula los requisitos de aplicación del tipo reducido:

*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.*



La medida recogida en el artículo 25 del 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, busca paliar el doble gravamen que puede suponer para un profesional inmobiliario dedicado a la reventa la aplicación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (modalidad TPO) en lugar del IVA. Efectivamente, en los casos donde la empresa o el profesional dedicado a la reventa adquiere un inmueble a un sujeto que no tiene la condición de empresario o profesional a efectos del IVA, la operación queda sujeta a TPO. Al tratarse de un tributo cuya cuota no puede deducirse, la empresa inmobiliaria o el profesional puede acabar repercutiendo su importe dentro del precio final de venta de las viviendas en la siguiente enajenación. Para paliar en alguna medida este efecto, la normativa autonómica introdujo este tipo reducido del 2 % en la posterior enajenación en aras de evitar que la fiscalidad de la operación pudiera suponer un obstáculo para el flujo del mercado inmobiliario de reventas de inmuebles. La finalidad de la norma se encuentra en la revitalización de la mencionada actividad profesional.

En el caso objeto de consulta parece que no se cumple la finalidad expresada por la ley, ya que en la operación descrita se va a realizar una operación puntual de compra de un inmueble que va a ser destinado a alquiler y que posteriormente va a ser vendido. Por tanto, a pesar de ser el consultante un profesional inmobiliario, no puede quedar dicha operación incardinada dentro de los parámetros establecidos por el artículo 25, destinado expresamente a operaciones de reventa de inmuebles que estén dentro del activo circulante del profesional inmobiliario con la finalidad de enajenarlo.

En resumen de lo anteriormente expuesto, para que resultara aplicable el tipo reducido del 2 % para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios (con independencia de que sean personas físicas o jurídicas), tendrían que darse todas las circunstancias siguientes:

- Que al profesional inmobiliario destinado a la reventa de inmuebles le resulten aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario.
- Que se manifieste en la escritura pública de compraventa que el bien se incorpora al activo circulante de la actividad empresarial o profesional.
- Que el bien se revenda en un plazo máximo de 5 años desde que se adquirió.
- Que la posterior venta esté sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

## CONCLUSIÓN

El tipo de gravamen reducido si es aplicable a personas físicas cuando cumplan los requisitos del artículo 25 del Texto Refundido. Entre estos requisitos está que la adquisición del inmueble se haga para su reventa, no para el ejercicio de una actividad de alquiler, por lo que a la vista de lo expresado por el consultante no resulta aplicable el tipo reducido en transmisiones patrimoniales onerosas del artículo 25 del Texto Refundido, ya que el inmueble se adquiere con la finalidad de ser alquilado y no con la de activar el mercado inmobiliario mediante su reventa



La aplicación del mencionado tipo sólo se dará siempre que se cumplan los requisitos establecidos por la norma anteriormente expuesta, todo ello sin perjuicio de la documentación que se aporte ante los órganos de gestión que serán los encargados de valorar las pruebas oportunas o de las actuaciones de comprobación e investigación que pueda llevarse a cabo por los órganos de aplicación de los tributos.

Sevilla, 9 de julio de 2015  
LA DIRECTORA GENERAL DE FINANCIACION,  
TRIBUTOS Y JUEGO



Fdo.: Rosario Gómez García

