

CONSULTA: 07/2010**ÓRGANO:** DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS**FECHA SALIDA:** 04/11/2010**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.
- Decreto Ley 1/2010, de 9 de marzo, de medidas tributarias de reactivación económica de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 8/2010, de 14 de julio, de medidas tributarias de reactivación económica de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DESCRIPCIÓN:

Nave comercial adquirida el 27 de marzo por profesional inmobiliario y autoliquidada al 2% ya que, según el interesado, la norma aplicable a la fecha de adquisición establecía tal tipo siempre que se revendiese en dos años. Dicha norma ha sido modificada recientemente ampliándose el plazo de transmisión a cinco años.

CUESTIÓN:

Se consulta si tras las modificaciones normativas existentes, sería aplicable el nuevo plazo de cinco años para transmitir el mencionado inmueble.

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.

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, y cumpla los requisitos del artículo 66 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos. 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 por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos establecía el beneficio recogido en el anterior artículo 12 de la Ley 10/2002, de 21 de diciembre, según el cual:

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 dos años siguientes a su adquisición con entrega de la posesión de la misma, y siempre que esta transmisión esté sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.*

Posteriormente, el Decreto Ley 1/2010, de 9 de marzo, de medidas tributarias de reactivación económica de la Comunidad Autónoma de Andalucía modificó el artículo en el sentido de ampliar de dos a cinco el plazo para transmitir las viviendas adquiridas. La normativa quedó de la siguiente forma:

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*

Finalmente, la Ley 8/2010, de 14 de julio, de medidas tributarias de reactivación económica de la Comunidad Autónoma de Andalucía ha añadido un párrafo aclaratorio al mencionado artículo.

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.

La entidad consultante expone que el inmueble ha sido adquirido el 27 de marzo de 2008. Por tanto, y en consonancia con la normativa citada, estaría dentro de las fechas fijadas por la ley para disponer hipotéticamente de un plazo de cinco años para revenderlo desde la fecha de adquisición para no perder el derecho al tipo reducido aplicado en la compra.

Sin embargo, y para el caso concreto, no sería aplicable el tipo reducido del 2% ya que el mencionado beneficio fiscal se creó exclusivamente para la reventa en dos años de viviendas tal y como explicita la ley. Y, en el caso de autos, el inmueble sobre el que se pretende aplicar el tipo reducido es una nave comercial lo que implica su tributación a tipo general en todo caso. Por tanto, y a los efectos que ahora nos interesan, debemos afirmar que en la ley autonómica y para la aplicación del gravamen reducido, siempre se hace referencia al concepto de vivienda sin establecer la normativa autonómica ningún caso asimilado ni análogo como pudiera ser, en su caso, la adquisición de nave comercial. Es por ello que sólo se puede emplear el tipo de gravamen reducido para aquellos supuestos de escrituras públicas en la que se produzca, por profesional inmobiliario y para su reventa, la adquisición de inmuebles destinados a viviendas, y no para la adquisición de naves comerciales.

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

