

CONSULTA: 07/2016

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

FECHA SALIDA: 14/09/2016

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 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y la sostenibilidad.

DESCRIPCIÓN

Consulta sobre el tipo aplicable en Transmisiones Patrimoniales Onerosas por la adquisición de un inmueble por pareja de hecho donde uno de los adquirentes tiene una discapacidad del 33%. En la misma escritura se pretende adquirir garaje y trastero.

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 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, como puede ser, la aplicación del tipo reducido en transmisiones establecido por Andalucía. En los demás aspectos, como por ejemplo la base imponible del impuesto, tendrá el carácter de mera información tributaria, sin carácter vinculante.

CONTESTACIÓN

Con carácter previo hay que hacer constar que el artículo 2 del Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido (en adelante, TR) de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, establece que:

Artículo 2. Concepto de vivienda habitual

A los efectos previstos en esta ley, el concepto de vivienda habitual será el fijado por la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012.



El artículo 55.2.c) del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31 de marzo), vigente a 31 de diciembre de 2012, especifica que no estaremos ante un supuesto de adquisición de vivienda cuando se adquieran independientemente de ésta, plazas de garaje, jardines, parques, piscinas, instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha. No obstante, añade que se asimilarán a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con un máximo de dos. De igual forma, el trastero (adquirido en el mismo acto y para uso privativo del adquirente) también se asimila a vivienda habitual tal y como establece la Dirección General de Tributos estatal (Consulta V2094/09, de 21 de septiembre, entre otras).

Por su parte, el artículo 24 del mismo TR regula el tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda en los siguientes términos:

Artículo 24. Tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda.

En la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se aplicará el tipo de gravamen reducido del 3,5% en la transmisión de inmuebles cuyo valor real no supere 130.000 euros, cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y este sea menor de 35 años, o 180.000 euros, cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y este tenga la consideración legal de persona con discapacidad.

En los supuestos de adquisición de viviendas por matrimonios o parejas de hecho, el requisito de la edad o, en su caso, de la discapacidad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o uno de los integrantes de la pareja de hecho inscrita en el Registro de Parejas de Hecho previsto en el artículo 6 de la Ley 5/2002, de 16 de diciembre, de Parejas de Hecho.

El consultante afirma que “El valor catastral real del inmueble es de 159.000 euros”. En este sentido hay que hacer constar que la base imponible del impuesto será siempre el valor real, no el catastral. Una vez sentado lo anterior, se responde a las tres preguntas realizadas:

1. Que le sea confirmado si nos es de aplicación la normativa autonómica referida y, por tanto, nos es de aplicación la reducción del gravamen del ITPAJD al ser pareja de hecho donde uno de los miembros tuviera una minusvalía de al menos el 33 por ciento, de acuerdo con los términos anteriores.

La respuesta es afirmativa. Tal y como explicita el artículo 24 del TR Autonómico, en aquellos supuestos donde uno de los integrantes de la pareja de hecho tiene la consideración legal de persona con discapacidad, será aplicable el tipo reducido del 3,5%, siempre que el valor real de la vivienda habitual adquirida sea menor de 180.000 euros.

2. Que le sea confirmado si la reducción del gravamen por impuesto de transmisión patrimonial solo afecta al bien inmueble y no a la plaza de garaje con trastero que será inscrita en la misma escritura de compraventa.

Como aclara el artículo 2 del TR, remitiéndose a la normativa estatal de IRPF para este concepto, se considera como vivienda habitual la operación de compra de inmueble más el garaje y trastero en el mismo edificio y realizados en el mismo acto. Por tanto, si la adquisición de los bienes a que se refiere es inferior a 180.000 euros de valor real, todo tributará a tipo reducido.



3. Que le sea confirmado, dado que la vivienda y la plaza de garaje se adquieren en la misma escritura de compraventa, en caso de que el valor conjunto excediera del límite para aplicar la reducción del gravamen, si es legal y por tanto podrían emitirse 2 tasas diferenciadas, con el modelo correspondiente, para el pago del ITPAJD: una para la vivienda sobre la que se invocaría la deducción y otra distintas sobre la plaza de garaje con trastero.

El concepto vivienda habitual engloba, como hemos visto, al garaje y al trastero adquiridos en el mismo acto notarial junto al inmueble principal. Por todo ello, en el caso de que se formalicen en el mismo documento público, no se podrán disociar los anexos a estos efectos, por lo que todo tributará al tipo general de gravamen establecido en el artículo 23.1 del Texto Refundido Autonómico siempre que el valor real de la vivienda habitual (inmueble, garaje y trastero) sea de 180.000 euros o superior.

CONCLUSIÓN

La adquisición de un inmueble con garaje y trastero adquirido por pareja de hecho donde uno de los compradores tiene una discapacidad del 33% tributará al 3,5% establecido en el artículo 24 del TR siempre que su valor real sea menor a 180.000 euros. En caso de que sea superior, lo hará al tipo general establecido en el artículo 23.1 del Texto Refundido.

