

**CONSULTA:** 7-2018

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

**FECHA SALIDA:** 16/04/2018

## 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 para la sostenibilidad.

## DESCRIPCIÓN

Un contribuyente menor de 35 años adquiere un solar por 52.000 euros para autoconstruir la que será su vivienda habitual. Solicita la aplicación del tipo reducido en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITPAJD).

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

## **CONTESTACIÓN**

El artículo 24 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 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.*



Por su parte, el artículo 2 del TR autonómico establece que *“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”*. Por tanto, para el concepto “vivienda habitual” se está a lo dispuesto tanto por la Ley 35/2006 (Ley del IRPF) como en el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (Reglamento).

Esta Dirección General entiende que la compra de solar se asimila a la adquisición de vivienda habitual ya que el Reglamento de IRPF así lo contempla, siempre que se cumplan una serie de requisitos básicamente temporales tal y como se ha fijado en varias consultas, siendo la más reciente la 42/2017, de 20 de diciembre. En este sentido, el artículo 55 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo que regula el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas -norma estatal cuya interpretación vinculante excede de las competencias autonómicas- establece que el plazo de construcción para que se considere vivienda habitual es de cuatro años. Por tanto, desde que adquiere el solar hasta que termina la construcción de la obra, ese plazo será el máximo. Si se superan los cuatro años establecidos por la norma entre esos dos hitos jurídicos, no se considerará vivienda habitual.

Por su parte el artículo 54 del propio Reglamento establece que para que la vivienda constituya la residencia habitual de la contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente en un plazo máximo de doce meses, contados a partir de la fecha de terminación de las obras y que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

Por tanto, y siempre que se cumplan los requisitos temporales establecidos por la normativa estatal este Centro Directivo ha asimilado la adquisición de un solar donde se va a construir la vivienda habitual al de un inmueble ya terminado, ya que la normativa de IRPF los equipara de forma expresa para la deducción en el impuesto.

No obstante lo anterior, el límite de 130.000 euros vendrá referido al sumatorio compuesto por la



compra del solar y el valor de la construcción, ya que lo contrario implicaría hacer de peor condición a quien adquiere el inmueble ya construido. Aplicado al caso concreto, y teniendo en cuenta que el solar sobre el que se aplicó el 3,5% se valora en 52.000 euros, lo construido no podrá exceder de 78.000 euros en ningún caso. De superarse dicha cantidad o no cumplirse los requisitos anteriormente mencionados que convierten el solar en vivienda habitual, el contribuyente deberá regularizar su situación tributaria según lo regulado en el artículo 40 bis del TR el cual establece que *“El incumplimiento de los requisitos exigidos en la regulación de los beneficios fiscales aprobados por la Comunidad Autónoma determinará la obligación de regularizar la situación tributaria mediante la presentación de una declaración donde se exprese tal circunstancia, dentro del plazo de un mes desde que se produzca el hecho determinante del incumplimiento”*.

