

CONSULTA: 37-2017

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

FECHA SALIDA: 9/11/2017

NORMATIVA

- Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

DESCRIPCIÓN

Entidad que adquiere inmuebles con el propósito de incorporarlos a su activo circulante para ejercer su actividad profesional de alquiler, por lo que se matriculará en el I.A.E., Grupo 861.1 (alquiler de vivienda). Dichos inmuebles serán revendidos antes de cinco años

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 Decreto Legislativo 1/2009 de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos establece un tipo reducido en Transmisiones Patrimoniales Onerosas en la adquisición de inmuebles para su reventa por profesionales inmobiliarios:

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.



2. Se practicará liquidación caucional por la parte de cuota resultante de la diferencia entre la aplicación del tipo general y el reducido previsto en el apartado anterior en los términos establecidos en el artículo 5 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

3. 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.



Por tanto son varios los requisitos que deben cumplirse:

En lo relativo al apartado 3.a), resulta necesario que la adquisición se produzca por una persona física o jurídica que ejerza una actividad económica a la que sea de aplicación el Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario aprobado por la Orden del Ministerio de Hacienda de 28 de diciembre de 1994 (BOE 04/01/1995). En este sentido, la acreditación de las empresas se realizará mediante el certificado de alta en el CNAE o en su caso, en el epígrafe del IAE correspondiente.

El cumplimiento de los requisitos formales en el ámbito del impuesto tiene suma importancia porque constituyen la garantía jurídica necesaria para la correcta tributación, de ahí que en la escritura de compraventa deba constar:

- El carácter de empresario o profesional inmobiliario de los adquirentes
- La solicitud de la aplicación del beneficio fiscal.
- Su intención de incorporar el inmueble al activo circulante.
- El compromiso de revender la vivienda en el plazo legalmente establecido.

Según la normativa citada debe realizarse la transmisión de la vivienda 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, en la modalidad de Transmisión Patrimonial Onerosa, y no al Impuesto sobre el Valor Añadido, por lo que el adquirente debe ser un particular o, siendo un empresario o profesional, que no renuncie a la exención de IVA. En este sentido se manifiesta la Consulta 4/2014, de 21 de julio.

En el caso que venimos analizando, la persona jurídica manifiesta que se va a matricular en el Grupo 861.1 (alquiler de vivienda), el cual es válido para la aplicación del artículo 25, tal y como aclaró la



Consulta 13/2011, al manifestar que *“Los epígrafes del IAE que permiten concluir que el empresario/profesional inmobiliario aplica las normas de adaptación de Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario son: Grupo 833, subgrupo 833.2 (promoción de edificaciones) y Grupo 861. Subgrupo 861.1 (alquiler de vivienda).”*

CONCLUSIÓN

En las adquisiciones realizadas por la persona jurídica inscrita en el epígrafe 861.1. del Impuesto de Actividades Económicas y siempre que dicha entidad manifieste y acredite que incorpora el bien a su activo circulante con intención de revenderlo dentro del plazo temporal, tendría derecho a la aplicación del tipo reducido del 2% en Transmisiones Patrimoniales Onerosas siempre que cumpla el resto de los requisitos establecidos por el artículo 25 del Decreto Legislativo 1/2009 de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas en la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

