

CONSULTA: 42-2017

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

FECHA SALIDA: 20-12-2017

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

Consulta sobre la aplicación de la reducción autonómica, por donación de dinero a descendientes, para la adquisición de la primera vivienda habitual. La consultante recibirá 120.000 euros de su abuela, destinando parte a la compra de un solar (propiedad de sus padres) y el resto para financiar las obras de construcción sobre el mismo. También cuestiona sobre los plazos de Inicio, finalización de obra y requisitos formales.

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 22 del Texto Refundido establece una reducción propia por la donación de dinero a descendientes para la adquisición de la primera vivienda habitual

1. Los donatarios que perciban dinero de sus ascendientes o adoptantes, o de las personas equiparadas a éstas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 17.1 de la presente Ley, para la adquisición de su primera vivienda habitual, podrán aplicar una reducción propia del 99% del importe de la base imponible del impuesto, siempre que concurran los siguientes requisitos:

a) Que el donatario sea menor de 35 años o tenga la consideración legal de persona con discapacidad.

b) Que el patrimonio preexistente del donatario esté comprendido en el primer tramo de la escala establecida por el artículo 22 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

c) Que el importe íntegro de la donación se destine a la compra de la primera vivienda habitual.



d) La vivienda deberá estar situada en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

e) La adquisición de la vivienda deberá efectuarse dentro del periodo de autoliquidación del impuesto correspondiente a la donación, debiendo aportar el documento en que se formalice la compraventa. En este documento deberá hacerse constar la donación recibida y su aplicación al pago del precio de la vivienda habitual.

2. La base máxima de la reducción será 120.000 euros, con carácter general. No obstante, cuando el donatario tenga la consideración legal de persona con discapacidad, la base de la reducción no podrá exceder de 180.000 euros.

La persona consultante quiere conocer si resulta aplicable el criterio administrativo que mantuvo este Centro Directivo en la Consulta 10/2016, donde se admitió que la reducción analizada fuese aplicable no solo en los casos de adquisición de primera vivienda habitual terminada sino también en los de construcción de la misma sobre solar. De igual forma, hace referencia a la Consulta 8/2017, en la que el destino del dinero donado era para comprar una propiedad de sus padres.

En lo concerniente a la última cuestión, el supuesto no es idéntico al que se trataba en la Consulta 8/2017 anteriormente mencionada por dos cuestiones: por un lado, el destino del dinero donado era para adquirir una vivienda construida y, en este caso, es para comprar un solar. Y, por otro, en aquel supuesto coincidían la figura de donante y transmitente y, en el que ahora analizamos, la persona donante del dinero es la abuela materna y los transmitentes del inmueble son los padres. No obstante, se considera que a efectos de la reducción autonómica cuestionada no hay diferencia entre ambos casos por lo que siempre que se cumplan todos los requisitos, se puede aplicar la reducción autonómica. En consecuencia no será obstáculo que el objeto de adquisición sea un solar propiedad actualmente de los padres.

En lo que respecta al destino objeto del dinero donado, es cierto que la Consulta 10/2016 admitía



como procedente la reducción cuando se producía compra del solar y parte del mismo se destinaba a la construcción. Pero, del mismo modo, el criterio administrativo de esta Dirección General se ha ido modulando en posteriores consultas como, por ejemplo, la 11/2017, de 6 de abril o la 35/2017, de 26 de octubre ya que el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, es claro cuando afirma que *“No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales”*.

Teniendo en cuenta todo lo expresado, vamos a analizar el supuesto cuestionado en el que se diferencian perfectamente tres momentos temporales:

- 1) Donación de 120.000 euros de la abuela materna a su nieta (consultante)
- 2) Con parte de ese dinero, compra de un solar por parte de la persona consultante.
- 3) Con el resto, financiará autoconstrucción de su primera vivienda habitual.

Este Centro Directivo, por los motivos anteriormente expuestos, modula parcialmente el criterio expresado en la Consulta 10/2016 al entender que el dinero destinado a la compra del solar (segundo momento temporal) si es susceptible de acogerse a la reducción, pero el destinado a la autoconstrucción (tercer momento) no puede gozar de la misma ya que no se cumple de manera estricta lo establecido por la norma, no siendo posible hacer una interpretación analógica de la misma al tratarse de un beneficio fiscal.

Efectivamente se considera que no se cumple el apartado c) del artículo 22 al exigir el mismo la aplicación del dinero donado a la compra de la primera vivienda habitual. Este hecho no se produce en las cantidades destinadas a financiar la construcción ya que no hay compra alguna de vivienda, al ser ya el solar de su propiedad (segundo momento temporal de la operación, como hemos visto). Por su parte el

apartado e) del referido artículo exige que la adquisición de la vivienda se efectúe dentro del periodo de autoliquidación del impuesto correspondiente a la donación, debiendo aportar el documento en que se formalice la compraventa. Tampoco se cumple este requisito por la misma causa anteriormente



mencionada: al ser ya el solar suyo, no hay compraventa.

Por todo ello se entiende por “adquisición de vivienda”, a efectos de la reducción, la adquisición en sentido jurídico del derecho de propiedad o pleno dominio de la misma, siendo indiferente el negocio jurídico que la origine sin que sea posible extenderlo a otros supuestos como, por ejemplo, las donaciones para pagar la hipoteca de una vivienda adquirida con anterioridad (Consulta 1/2017, de 12 de enero) o las donaciones de dinero para pagar a un constructor que va a realizar una vivienda sobre un solar de su propiedad (Consulta 11/2017, de 6 de abril).

Por su parte, también se cuestiona lo siguiente:

*“¿Tendría algún plazo a contar desde que reciba la donación del dinero de mi abuela para **iniciar** la construcción de la que va a ser mi primera vivienda habitual? ¿Tendría algún plazo para **finalizar** la construcción de dicha vivienda habitual?*

Al presentar la autoliquidación del ISD correspondiente a la donación de dinero ¿qué documentación deberé aportar?”

La norma no especifica plazo alguno de inicio de obra pero si de finalización de las mismas, que será de cuatro años tal y como establece 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. En cuanto a la aportación de la documentación, hay que estar a lo expresado por el artículo 22 e) del TR autonómico: para el caso que venimos analizando, la compra del solar deberá efectuarse dentro del periodo de autoliquidación de la donación (30 días hábiles, como establece el artículo 68.1 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.), aportando el documento de formalización de la compraventa en el que debe constar expresamente que el destino de la donación



recibida será la compraventa del solar destinado a construir la primera vivienda habitual.

En resumen de lo anteriormente expuesto, este Centro Directivo concluyo siguiente:

- **Donación de abuela a nieta para que compre un solar a padres.** este hecho no obsta a la potencial aplicación de la reducción del artículo 22 TR.
- **Adquisición de solar.** Sobre la parte del dinero donado que se destina a la compra del solar que será la primera vivienda habitual de la consultante, se puede aplicar la reducción del artículo 22 TR.
- **Autoconstrucción.** Sobre la parte del dinero donado que se destina a la financiación de las obras de autoconstrucción, pagos al promotor, etc, no se puede aplicar la reducción del artículo 22 TR.
- **Inicio y fin de obra.** A efectos informativos, se indica que la norma no establece fecha de inicio de las mismas, pero deben estar acabadas en un máximo de 4 años para que la misma se considere vivienda habitual.
- **Requisitos formales.** La compra del solar se tendrá que realizar en los 30 días hábiles siguientes a la donación, debiendo aportar el documento en que se formalice la compraventa. En este documento deberá hacerse constar la donación recibida y su aplicación a la compra del solar que será destinado a la construcción de su futura vivienda habitual.

Todo ello sin perjuicio, en su caso, de la posterior comprobación de requisitos por los órganos correspondientes de la Agencia Tributaria de Andalucía.

