

CONSULTA: 25-2018

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS

FECHA SALIDA: 26/11/2018

NORMATIVA

- Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos.

DESCRIPCIÓN

Un pareja de hecho adquirió un inmueble para vivienda habitual, aplicando el tipo reducido del 3,5% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITPAJD). A los 13 meses y tras la disolución de la pareja, enajenan el mencionado inmueble. La cuestión se centra en determinar si procede regularizar su situación tributaria.

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 2 del Decreto Legislativo 1/2018, de 19 de junio, 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 efectos de esta Ley, el concepto de vivienda habitual es el fijado por la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a 31 de diciembre de 2012, según lo siguiente:

1. Con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo no superior a doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o de terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

a) Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

b) Cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

3. Se asimilan a la vivienda habitual los siguientes conceptos:

a) Los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, tales como jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas, siempre que se adquieran conjuntamente con la vivienda.

b) Las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con ésta, con el máximo de dos.

Por tanto, y en consonancia con lo expuesto en la normativa estatal del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas vigente a 31 de diciembre de 2012, se considera que una vivienda es "habitual" cuando los adquirentes residan en ella durante un plazo de 3 años, salvo circunstancias excepcionales, las cuales vienen reguladas en el artículo en cuestión.

En este caso la cuestión planteada se centra en determinar si la ruptura de la pareja de hecho puede tener cabida dentro de las causas análogas justificadas a las que se refiere la norma para considerar como "habitual" la vivienda aun siendo enajenada antes de los tres años que marca la ley. En este sentido, la Dirección General de Tributos ha considerado que la disolución de la pareja de hecho no se equipara a separación matrimonial a estos efectos en numerosas consultas, como, por ejemplo, la V0643-06, V2207-05 o 1050-03, entre otras, cuando afirma que "En el caso consultado, la cuestión planteada se concreta en determinar si la separación de una pareja de hecho constituye una de las circunstancias análogas a las enumeradas y que necesariamente exigen el cambio de vivienda, configurándose como una de las excepciones a la exigencia de residencia en la misma durante un plazo continuado de, al menos, tres años. En primer lugar, cabe indicar que no puede hacerse una asimilación sin más entre la separación matrimonial y la separación de una pareja de hecho (...) La separación por la ruptura sentimental o de amistad de una pareja de hecho, o de quienes comparten una vivienda, no puede equipararse, como ya se ha señalado anteriormente, a la separación matrimonial, de manera que suponga automáticamente la acreditación de circunstancias que obliguen al cambio de domicilio, sino que deberá valorarse cada caso para ver si, de las circunstancias concretas que concurren, puede derivarse que es indispensable la separación y, en consecuencia, el cambio de vivienda habitual anticipado al plazo mínimo de los tres años lo que conllevaría el mantenimiento de las deducciones practicadas por la adquisición de vivienda habitual. Esta acreditación podrá efectuarse por cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho, cuya apreciación y valoración no corresponde a este Centro Directivo sino a los órganos de comprobación de la Administración Tributaria."

Por todo ello esta Dirección General, siguiendo lo establecido en las consultas vinculantes de la Dirección General de Tributos estatal, entiende que la ruptura de una pareja de hecho *per se* no tiene encaje dentro de los supuestos para mantener los beneficios fiscales de vivienda habitual en los casos

que sea enajenada antes de los 3 años de residencia que requiere la norma, por lo que los obligados tributarios tendrán que regularizar su situación tributaria tal y como establece el artículo 54 del Texto Refundido autonómico.

Sevilla, 26 de noviembre de 2018

EL DIRECTOR GENERAL DE FINANCIACIÓN Y TRIBUTOS



Fdo.: Manuel Álvarez Alegre

