

## CONSULTA: 6-2023

# ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS, FINANCIACIÓN, RELACIONES FINANCIERAS CON LAS CORPORACIONES LOCALES Y JUEGO

### NORMATIVA

- Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

### DESCRIPCIÓN

Una sociedad pregunta diversas cuestiones relativas a la aplicación del tipo reducido en la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios en el Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

### 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 solo tendrá efectos vinculantes cuando se pronuncie sobre aspectos procedimentales o sustantivos regulados en normas aprobadas por la Comunidad Autónoma, como puede ser la aplicación de una reducción propia establecida por Andalucía. En los demás aspectos, como por ejemplo la base imponible del impuesto, tendrá el carácter de mera información tributaria, sin resultar vinculante.





## CONTESTACIÓN

El artículo 44 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, establece lo siguiente (el subrayado es nuestro):

*Artículo 44. Tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas 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 de gravamen 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 a las Empresas Inmobiliarias, siempre que concurren los siguientes requisitos:*

*a) Que la persona física o jurídica adquirente incorpore esta vivienda a su activo circulante. Será necesario que dicha adquisición se formalice en documento público notarial, administrativo o judicial.*

*b) Que la vivienda adquirida sea objeto de transmisión mediante compraventa formalizada en escritura pública dentro de los cinco años siguientes a su adquisición con entrega de posesión de la misma, y siempre que esta transmisión esté sujeta y no exenta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.*

*2. Se practicará liquidación caucional por la parte de cuota resultante de la diferencia entre la aplicación del tipo de gravamen 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 contribuyente al que resultan aplicables las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias se acreditará mediante certificación de encontrarse en situación de alta en cualquiera de los siguientes grupos y epígrafes del impuesto sobre actividades económicas:*

*- Grupo 833, subgrupo 833.2 (Promoción de edificaciones).*

*- Grupo 861, subgrupo 861.1 (Alquiler de vivienda).*

*b) La circunstancia prevista en el párrafo a) del apartado 1 de este artículo requerirá que el contribuyente haga constar en el documento que formalice la adquisición su intención de incorporar el inmueble a su activo circulante. Dicha manifestación debe constar expresamente en el documento público notarial y, en caso de documento público administrativo o judicial, mediante comunicación responsable que deberá presentarse junto con la autoliquidación.*



*c) El cumplimiento del requisito previsto en el párrafo b) del apartado 1 de este artículo se acreditará con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa dentro del plazo establecido.*

Las preguntas de la consultante son dos:

*1. ¿El inmueble deberá quedar afecto a la actividad empresarial o profesional?*

La ley no solo exige que la vivienda esté incorporada al activo circulante del adquirente sino que limita su aplicación a los profesionales inmobiliarios. Por tanto, para su aplicación, la vivienda adquirida debe quedar afectada a la actividad inmobiliaria.

*2. ¿El alta en el epígrafe de IAE 861.2 Alquiler de locales industriales y otros alquileres n.c.o.p, entra dentro de una actividad empresarial o profesional?*

A los efectos del tipo reducido para profesionales inmobiliarios, los epígrafes que dan derecho a la aplicación son el 833.2 y el 861.1. Por tanto, el 861.2 queda excluido.

Todo ello sin perjuicio de la eventual comprobación administrativa que pueda llevar a cabo la Agencia Tributaria de Andalucía.