

## CONSULTA: 38-2023

# 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

LA sociedad A adquirió en 2022 una serie de viviendas aplicando el tipo de gravamen reducido del 2% en ITPAJD para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios. Posteriormente uno de los socios de la sociedad A crea una empresa nueva (Sociedad B), y pretende aportar a esta en el año 2024 participaciones de la Sociedad A, que *“están compuestas por dinero en cuentas bancarias y otra parte con viviendas reseñadas anteriormente. Estas viviendas cambian de titular a nombre de la empresa B, y además la empresa B paga impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) al 2%. También por incorporar estos inmuebles a su activo circulante.”*

La pregunta se centra en determinar si la Sociedad A tiene que pagar el 5% restante que no abonó en la primera transmisión y también cuestiona si, en caso de no tener que regularizar, la fecha de referencia para el cómputo de 5 años es la compra inicial o la adquisición por B.

### 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, en la redacción vigente durante el año 2022, establecía lo siguiente:

*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 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 transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Será necesario que dicha transmisión se formalice en documento público.*

*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.*

(...)

Cabe recordar que el artículo 41 de la Ley 5/2021 citada establece que el tipo general es del 7% y que su artículo 66 regula los casos y procedimiento para la presentación de autoliquidación complementaria en caso de pérdida del derecho a aplicar un beneficio fiscal.



En el caso expuesto un socio X de la sociedad A crea una nueva entidad B a la que pretende aportar participaciones de la sociedad A durante 2024, manifestando el consultante que las mismas están compuestas en parte por las viviendas que, cuando fueron adquiridas por la sociedad A, gozaron del beneficio fiscal del tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios.

Aunque el alegado cambio de titularidad dominical de las viviendas tras la operación de aportación de participaciones proyectada y descrita por el consultante es una cuestión de naturaleza jurídica privada y excede por tanto del ámbito competencial de este centro directivo, sí se considera, a la vista de la información suministrada, que las viviendas seguirían en cualquier caso formando parte del patrimonio de la sociedad A, ya que la aportación por el socio X de todas o algunas de sus participaciones a la nueva sociedad B no conllevaría la transmisión de las viviendas adquiridas por aquella en 2022, al menos en los términos establecidos en el artículo 44.1.b) de la Ley 5/2021.

Por lo dicho, en opinión de este Centro Directivo, la operación societaria proyectada no conllevaría el cumplimiento del requisito exigido por el artículo 44.1.b) de la Ley 5/2021, ya que no supondría la transmisión las viviendas, pero tampoco implicaría su incumplimiento ni por tanto la obligación de regularizar la situación tributaria, puesto que no habrían transcurrido todavía los 5 años desde su adquisición.

Según manifiesta el consultante, las viviendas se adquirieron por la sociedad A en 2022. Por tanto, esta sociedad tendrá de plazo hasta 2027 para su reventa en los términos establecidos por el artículo 44. Solo de no producirse dicha reventa en el mencionado plazo tendrá que regularizar su situación tributaria.

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