

CONSULTA: 6-2024

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

El consultante va a formalizar Escritura Pública de obra nueva sobre una casa, que posteriormente será su vivienda habitual. La misma se encuentra en un municipio de los denominados “con problemas de despoblación” ya que actualmente tiene menos de 3.000 habitantes y se encuentra dentro del listado que anualmente se publica por Resolución de la Dirección General de Tributos, Financiación, Relaciones Financieras con las Corporaciones Locales y Juego.

La cuestión se centra en la aplicación del tipo reducido en 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 2 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, establece lo siguiente:

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 (...)

Por su parte, el artículo 50.1 regula los tipos reducidos en AJD:

Artículo 50. Tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda.

1. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, los tipos de gravamen reducidos aplicables a las transmisiones de inmuebles, siempre que concurra alguna de las siguientes condiciones, serán los que se indican a continuación:

(...)

g) Se aplicará el tipo del 0,3% siempre que el inmueble que se adquiere radique en un municipio con problemas de despoblación, que destine el inmueble a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros.

El artículo 8 de la misma ley considera como municipios con problemas de despoblación aquellos cuya cifra de población es inferior a 3.000 habitantes. Dicha cifra viene fijada en el artículo 10.4 b) de la Ley 6/2010, de 11 de junio, reguladora de la participación de las entidades locales en los tributos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o norma que la sustituya. La lista anual de estos municipios se determina mediante Resolución de la Dirección General de Tributos, Financiación, Relaciones Financieras con las Corporaciones Locales y Juego. La vigente para 2024 viene establecida por la Resolución de 26 de diciembre de 2023, publicada en el BOJA número 248, de 29 de diciembre de 2023. Este listado incluye el municipio donde radica el inmueble en cuestión.

Por su parte, el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece en su artículo 54 el concepto de vivienda habitual, y en el artículo 55 los supuestos de asimilación a la adquisición, entre los que se encuentra la construcción. En este sentido, la declaración de obra nueva viene a constatar la operación como equiparable a la adquisición de vivienda.

Así, el supuesto consultado (tipo reducido en AJD en la Escritura Pública de Obra Nueva) ha sido tratado por el Tribunal Económico – Administrativo Central (Resolución de 28 de abril de 2011) que resuelve un Recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio. Dicha Resolución tiene en cuenta la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de noviembre de 1998 según la cual la declaración de obra nueva de una construcción que va a ser dedicada a vivienda habitual debe considerarse como un supuesto de adquisición



de vivienda habitual a estos efectos, por lo que concluye que *“dado que la sentencia anterior encuentra su fundamento en que la declaración de obra nueva de un edificio construido es de similar naturaleza a la escritura de compraventa de un edificio adquirido a un tercero, constituyendo dicha escritura de declaración de obra nueva un requisito que completa el ciclo para que pueda estimarse adquirido, al menos en el aspecto documental y de titulación, este Tribunal Central considera que el tipo de gravamen reducido previsto para la adquisición de la vivienda habitual es aplicable a las primeras copias de escrituras que documentan la declaración de obra nueva de la que vaya a constituir dicha vivienda habitual. En este sentido, ninguna diferencia cabe apreciar, a estos efectos, entre la adquisición de un edificio construido u ordenar y pagar su construcción en un solar propio, pues son dos formas distintas de adquisición, pero de idéntica naturaleza jurídica en cuanto a la adquisición del derecho real de propiedad.”*. Todo ello siempre que se cumplan los requisitos temporales y económicos para la aplicación en estos supuestos, tal y como ha especificado esta Dirección General (por todas, Consulta 7/18, de 16 de abril)

En resumen de lo anteriormente expuesto se considera que, a estos efectos, la declaración de obra nueva se equipara a la adquisición de la vivienda, por lo que resulta aplicable el tipo reducido previsto en el artículo 50.1.g) de la Ley 5/2021, de 20 de octubre para las primeras copias de escrituras que documenten operaciones como la declaración de obra nueva de un inmueble situado en un municipio con problema de despoblación, que vaya a constituir la vivienda habitual del consultante.

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