

CONSULTA: 10-2024

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

Los consultantes, menores de 35 años, adquirieron en 2022 un inmueble aplicando el tipo de gravamen reducido del 3,5% para adquisición de vivienda habitual en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Por cuestiones de convivencia vecinal (ruidos en el piso de arriba, aportando denuncias policiales) tienen previsto vender dicho inmueble y cambiar su vivienda habitual. Por tanto, al no residir de manera continuada durante tres años en la vivienda adquirida, pregunta 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 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, 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.

(...)

Por su parte, el artículo 43.1.b) regula los tipos reducidos en TPO:

Artículo 43. 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:

(...)

b) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente sea menor de 35 años, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros

(...)

En el supuesto consultado, el contribuyente afirma que no va a cumplir con el requisito de tres años continuados de residencia desde la adquisición del inmueble, ya que se ve obligado a mudarse por los continuos ruidos que se producen en el piso de arriba, lo cual le está generando problemas de salud como estrés, insomnio o depresión.



El concepto de vivienda habitual del artículo 2 de la Ley 5/2021 es, a estos efectos, el mismo que el de la normativa de IRPF la cual en su artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre (BOE de 29 de noviembre) y, en su desarrollo, en el artículo 54 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31) dispone que 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, como hemos visto, la norma prevé determinadas situaciones en las que, a pesar de no cumplir el plazo requerido, la vivienda no pierde la consideración de habitual, manteniendo los beneficios fiscales. El listado es abierto ya que la propia ley establece que se pueden admitir otras causas análogas justificadas.

Este Centro Directivo ha analizado este tipo de supuestos en distintas Consultas vinculantes emitidas. Así, por ejemplo, la Consulta 25/2023, de 10 de julio dice que *“se desprende que al margen del fallecimiento que opera automáticamente, en el resto de las situaciones el contribuyente deberá probar no sólo que concurre alguna de las circunstancias enumeradas por la normativa u otras análogas, sino también que ante dichas circunstancias necesariamente se ha de cambiar de domicilio (...) . No se puede realizar un análisis apriorístico de la norma, sino que cada supuesto de hecho concreto deberá, en su caso, ser objeto de estudio”*.

Por su parte, la Consulta Vinculante 1150/2020, de 29 de abril de la Dirección General de Tributos estatal establece lo siguiente:

“La expresión reglamentaria “circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio” comporta una obligatoriedad en dicho cambio. El término “necesariamente” es un adverbio de modo que, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia, significa con o por necesidad o precisión. A su vez, el término “necesidad” puede indicar todo aquello a lo que es imposible substraerse, faltar o resistir. Aún es más esclarecedor el sustantivo precisión, incluido en la definición de “necesariamente”, pues supone obligación o necesidad indispensable que fuerza y precisa a ejecutar una cosa. Por último, confirma lo anterior una de las definiciones de “necesario”: dicese de lo que se hace y ejecuta obligado de otra cosa, como opuesto a voluntario y espontáneo.

En consecuencia, la aplicación de esta norma requiere plantearse si ante una determinada situación, cambiar de domicilio es una opción para el contribuyente o queda al margen de su voluntad o conveniencia; es decir, que el hecho de que concurra una de las circunstancias enumeradas u otras análogas no es determinante por sí solo, ni supone sin más, una excepción a la exigencia del plazo general de residencia efectiva durante tres años. En el primero de los casos, es decir, si el contribuyente mantiene la posibilidad de elegir, no se estará en presencia de una circunstancia que permita excepcionar el plazo de tres años, y, por tanto, si el contribuyente decide cambiar de domicilio, no por ello la vivienda alcanzará la consideración de habitual. En la misma línea, puede afirmarse que si concurrieran circunstancias análogas a las enumeradas por la normativa, se podrá excepcionar el plazo de tres años, siempre que las mismas exijan también el cambio de domicilio. En cualquier caso, el contribuyente sigue estando obligado a probar que ante esa situación tenía que cambiar de domicilio”.



En el caso expuesto los consultantes manifiestan “tener serios problemas con las vecinas de la vivienda del piso de arriba, problemas que hacen insoportable e insostenible la convivencia y el descanso provocando, entre otros, problemas de salud a ambos y el tener que desplazarnos a casa de familiares para poder descansar y dormir, ya que hay muchos días que el ruido insoportable dura toda la noche”. Junto a la consulta aporta distintas denuncias efectuadas ante la Policía y consulta médica por cuadro de ansiedad.

El supuesto de mala convivencia vecinal como causa análoga justificable para el cambio de domicilio antes de los tres años exigidos por la ley, ha sido analizado por la Dirección General de Tributos estatal en distintas consultas (CV 1061/2006, V2642/007 o V2505/2007, de 23 de noviembre). Por ser un caso idéntico al que nos ocupa, nos referimos expresamente a esta última, la cual establece lo siguiente:

“Las circunstancias que los consultantes manifiestan como necesarias y que les han llevado a tomar la decisión de cambiar de domicilio sin llegar a residir durante tres años continuados en el mismo, y vender la vivienda, tiene su origen en los continuos e insoportables ruidos nocturnos ocasionados por los numerosos vecinos que convivían en el piso de arriba y que les han causado estrés, ansiedad, discusiones y peleas conyugales diarias e, incluso, ha provocado el alumbramiento prematuro de su hijo, por cesárea. Las quejas ante la policía y juzgado no han servido para nada. Ante ello, y en contra de su deseo, se han visto en la necesidad de cambiar de domicilio antes de alcanzar los citados tres años de residencia en el mismo, y vender la vivienda. Además, al término del subsidio de empleo que ella venía cobrando, y no pudiendo hacerse cargo de ningún trabajo por las circunstancias reseñadas, comenzaron los problemas económicos.

Al respecto, cabe señalar que tales circunstancias no son contempladas específicamente por la normativa del Impuesto entre aquellas que necesariamente exigen el cambio de domicilio, sin que ésta Subdirección General pueda llegar a valorar los efectos que tales circunstancias implican. No obstante, entiende que dichas circunstancias no implican por sí mismas, de forma aislada o en su conjunto, y en todos los supuestos la exigencia de cambiar de domicilio y vender la residencia habitual; debiendo considerarse que, en principio, constituye una decisión voluntaria del contribuyente, no operando la excepción a la obligación de permanencia continuada en la vivienda durante, al menos, tres años, requeridos para alcanzar la consideración de habitual.

En concreto, habría que valorar el alcance temporal y la gravedad de los ruidos, sin que pueda entenderse, a priori, que son de carácter permanente o absolutamente perentorios. Asimismo, habría que valorar el alcance temporal y la gravedad de las consecuencias psíquicas y de convivencia que tal circunstancia desencadena, sin que pueda entenderse que son de carácter permanente. Sin embargo, cabe considerar que el trastorno emocional, si bien no implica por sí mismo y en todos los supuestos tal necesidad, bien de forma independiente o en su conjunción -de forma agravante- con el resto de circunstancias, pudiera constituir en este caso circunstancia que origina la necesidad de abandonar la vivienda y enajenarla“

Teniendo en cuenta lo anterior, y tal como tiene establecido la DGT estatal, la mala convivencia vecinal no se encuentra entre las causas que, *per se*, puedan justificar el cambio de domicilio antes de los 3 años a efectos del beneficio fiscal consultado. No obstante, en su caso la valoración de necesidad corresponde efectuarla, en su caso, a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria al exceder la misma de las competencias de este Centro Directivo.