

CONSULTA: 20-2024

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

Se va a adquirir una vivienda de 100 metros cuadrados enclavada dentro de un terreno rústico de más de 9.000. Manifiesta la consultante que, tanto la vivienda como el suelo tienen la misma referencia catastral y el mismo número de finca registral.

La consulta se refiere a la posible aplicación del tipo reducido previsto por la normativa autonómica, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad TPO, para la adquisición de viviendas por profesionales inmobiliarios para su reventa.

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:

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 concurran 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.

Con la documentación aportada por la propia consultante se puede observar que, efectivamente, tanto la vivienda como el suelo rústico tiene la misma referencia catastral y el mismo número de finca registral, y que a la misma se le da un uso de “agrario”. Del mismo modo, se observa como dentro del mencionado terreno rústico, de casi 10.000 metros cuadrados, se levanta una edificación de 100 metros construidos.

Es por ello que este Centro Directivo considera que en la operación descrita no se está transmitiendo una vivienda para su reventa. Realmente lo transmitido es un suelo rústico cuya finalidad es agraria y que, de forma accesoria, tiene una exigua parte de terreno dedicada a vivienda (poco más del 1% de la superficie total transmitida). En cuanto al hecho que sean la misma referencia catastral y registral, la consulta 5/2023, de 16 de febrero de esta misma Dirección General en un caso parecido (aunque lo que tenía la misma referencia catastral que el inmueble era un local y no un suelo rústico) manifestó que *“tanto el título del artículo como el cuerpo del mismo son claros al limitar el tipo reducido a viviendas, por lo que en ningún caso la adquisición de un local comercial puede llevar el tipo del 2%. Y ello con independencia de que se adquiriera en la misma unidad de acto con viviendas o de que haya solo una única referencia catastral para todo el edificio.”*

Por tanto, no resulta procedente la aplicación del tipo reducido del 2% establecido en el artículo 44 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, para el caso expuesto. Cabe recordar que el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria aclara que no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales.