

CONSULTA: 5-2023

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

Se va a adquirir un edificio compuesto por un local comercial, un sótano y tres viviendas. La intención de la empresa es revenderlo en un plazo de 5 años, manifestando que cumple todos los requisitos para la aplicación del tipo reducido en el Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados vigente en Andalucía.

Sin embargo el edificio se compone por una única finca registral con una única referencia catastral.

La consulta se centra en saber si puede aplicarse el tipo reducido del 2% a dicha operación en su totalidad o, en su defecto, a la parte correspondientes a las viviendas y el sótano

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 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.

En este sentido, 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 adquiera en la misma unidad de acto con viviendas o de que haya solo una única referencia catastral para todo el edificio.

En cuanto al sótano, no se aclara en la consulta el uso y tipología del mismo (si lo componen o no garajes/trasteros unidos a esas viviendas) por lo que, en principio, tampoco se puede acoger al tipo reducido. En este sentido, cabe recordar que tal y como manifiesta la Sentencia 730/2019 de 27 febrero, del TSJ de Andalucía relativa a la aplicación de este tipo reducido “*los referidos anejos solo estarán incluidos en tanto puedan tener la consideración de vivienda por su vinculación con ésta. Será, por tanto, la vinculación a la vivienda de los referidos garajes, lo que determinará la inclusión de los mismos en la reducción pretendida, ya se entienda dicha vinculación desde el punto de vista de su configuración registral o desde el punto de vista de su consideración unitaria en el tráfico jurídico*”

Una vez expuesto lo anterior, solo la parte correspondiente a viviendas podría hipotéticamente acogerse al tipo reducido del 2% siempre que en el Registro de la Propiedad consten como tal. Por tanto el consultante tendrá que adecuar la realidad registral de tal manera que aquellas viviendas adquiridas y declaradas con ese uso puedan ser revendidas en el plazo establecido.