Junta de Andalucía

Consejería de Economía, Hacienda y Fondos Europeos

Dirección General de Tributos, Financiación, Relaciones Financieras con las CCLL y Juego

CONSULTA: 2-2025

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, menor de 35 años, ha adquirido un inmueble que actualmente está catalogado como local comercial. Tiene previsto realizar el cambio de uso para que en un futuro sea su vivienda habitual. Afirma que la licencia para convertirlo está en trámite.

La consulta es relativa a la aplicación del tipo reducido autonómico en ITPAJD para la adquisición de vivienda habitual para jóvenes.

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 el tipo reducido en TPO para la adquisición de inmueble cuando el adquirente es menor de 35 años:

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 los mismos términos, el artículo 50 para AJD (0,3% el tipo de gravamen reducido)

En el supuesto planteado no procede el beneficio fiscal sobre el que se consulta ya que, en la actualidad, el inmueble tiene asignado un uso distinto al de vivienda. En este sentido, y para la aplicación de beneficio fiscal (en este caso, era para deducciones en IRPF), la Consulta V0902-09, de 28 de abril de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda establece que *"para que la edificación pueda ser considerada como vivienda habitual ha de estar acondicionada o susceptible de ser acondicionada como vivienda, y reunir los requisitos de titularidad, residencia efectiva y permanencia por parte del contribuyente requeridos por la normativa del Impuesto.*

Las edificaciones consistentes genéricamente en locales, así como aquellas que, en particular, vienen denominándose "espacios o locales profesionales" o "Loft" son, según la normativa del sector, espacios destinados a actividad industrial o económica. No obstante, de acuerdo con lo aquí señalado, si el consultante destinara dicho local o espacio a residencia habitual, una vez acondicionado como vivienda, podrá disfrutar de cuantos beneficios fiscales establezca el IRPF para las viviendas habituales con carácter general, con los mismos requisitos, condiciones y limitaciones".

Por todo ello, y teniendo en cuenta que el ITPAJD se configura como un impuesto instantáneo, no es posible la aplicación de los beneficios fiscales regulados por la ley, ya que el inmueble tiene en la actualidad un uso distinto al de vivienda. Y todo ello de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria el cual establece 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.

Esta Dirección General ha resuelto un caso similar en la Consulta 9/2024, de 24 de abril.

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.