

**NUM-CONSULTA:** V0001-16

**ÓRGANO:** SECRETARIA GENERAL TÉCNICA Y DEL PATRIMONIO

**FECHA DE SALIDA:** 04/02/2016

**NORMATIVA:**

Artículo 14.Dos del *Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado*, aprobado por el *Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio*.

**DESCRIPCIÓN-HECHOS**

El consultante adquirió la que va a constituir su vivienda habitual en el mes de marzo. Por dicha adquisición tributó en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aplicando el tipo de gravamen reducido previsto en el artículo 14.Dos del *Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado*, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, es decir, el 8%. La vivienda adquirida consta de un trastero que le es anejo.

**CUESTIÓN FORMULADA**

Si mantiene el derecho al tipo de gravamen reducido practicado en la autoliquidación del impuesto por la compraventa en caso de arrendar el trastero anejo a la vivienda a un tercero.

**CONTESTACIÓN COMPLETA**

En virtud de las competencias atribuidas por el apartado 2.3 del artículo 5 del *Decreto 101/2014, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consellería de Hacienda*, este centro directivo informa lo siguiente:

## **Normativa:**

1. Artículo 14.Dos del Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio:

*En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente será del 8 %, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:*

*1. Que la suma del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, de los demás miembros de sus unidades familiares no sobrepase la cifra de 200.000 euros, más 30.000 euros adicionales por cada miembro de la unidad familiar que exceda al primero. La valoración del patrimonio se realizará conforme a las reglas del impuesto sobre el patrimonio referidas a la fecha de la adquisición del inmueble, tomando este por su valor de adquisición y sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena.*

*A los efectos de la valoración anterior, cuando el adquirente sea titular de otra vivienda, no se tendrá en cuenta el valor de la misma ni de las deudas contraídas para su financiación, siempre que se proceda a su venta en el plazo máximo de dos años y se acredite que el importe obtenido se destina al abono del precio pendiente o a la cancelación total o parcial del crédito obtenido para la adquisición de cualquiera de las viviendas señaladas dentro del mismo plazo. El justificante documental que acredite este destino deberá presentarse ante la oficina gestora competente en el plazo de un mes desde la venta de la vivienda.*

*2. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.*

3. *En el caso de haberse acogido a la reducción contemplada en el artículo 8.Tres de este texto refundido, el tipo reducido se aplicará al importe resultante de aminorar la base liquidable en la cuantía del importe de la donación.*

4. *En el supuesto de que el inmueble se adquiriese por varias personas y no se cumpliesen los requisitos señalados en los apartados anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.*

2. Artículo 3.Uno del Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio:

*A los efectos previstos en este texto refundido, los conceptos de vivienda habitual, adquisición de vivienda habitual y reinversión en vivienda habitual serán los contemplados en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas. Se entenderá por vivienda la edificación destinada a la residencia de las personas físicas.*

3. Artículo 23.Dos del Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio:

*Dos. En caso de incumplimiento de los requisitos que hayan de cumplirse con posterioridad al devengo del impuesto, deberá ingresarse la cantidad derivada del beneficio fiscal junto con los intereses de demora. A estos efectos, el sujeto pasivo deberá practicar la correspondiente autoliquidación y presentarla en el plazo señalado en la norma que regula el beneficio fiscal, a computar desde el momento en que se incumplieran los requisitos. Cuando la norma que regula el beneficio fiscal no establezca un plazo, el ingreso y presentación de la autoliquidación se hará dentro del plazo reglamentario de declaración establecido en las normas reguladoras de cada tributo.*

## **Respuesta:**

En virtud del artículo 3.Uno del Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, el concepto de vivienda habitual será el contemplado en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas. El precepto de la norma de remisión que recoge dicho concepto es la disposición adicional vigésimo tercera de la *Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio* y, en desarrollo del mismo, el artículo 41 bis de su reglamento, aprobado por el Real decreto 439/2007, de 30 de marzo, que dispone lo siguiente:

*1. (...) 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 concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.*

*2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.*

*(...)*

Atendiendo a la legislación transcrita, para que la vivienda adquiera la condición de habitual es necesario que en el plazo de 12 meses contados desde su adquisición sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio sujeto pasivo y que constituya su vivienda habitual durante el plazo de, al menos, 3 años a contar desde la efectiva ocupación, sin perjuicio de que dentro de este período se produzca alguna de las circunstancias por las que se entienda que no pierde la vivienda el carácter de habitual.

Cumpléndose ambos requisitos, el contribuyente podrá aplicar el tipo de gravamen reducido por la adquisición de su vivienda habitual a las cantidades que satisfaga por este concepto, siempre que se cumplan los demás requisitos previstos en el artículo 14.Dos del Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, y que proporcionalmente se correspondan con las partes de la misma que utilice de forma privada así como por las zonas comunes. Es decir, no podrá aplicar el tipo de gravamen reducido sobre la proporción del precio de adquisición que corresponda al trastero cuando éste sea objeto de cesión en arrendamiento para un uso distinto al de vivienda habitual del propietario dentro del período de los 3 años siguientes a la fecha de adquisición del inmueble.

En conclusión, por las autoliquidaciones que el contribuyente hubiera realizado aplicando tipos de gravamen reducidos, previstos en *Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado*, aprobado por *Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio*, en atención a la calificación como vivienda habitual del bien adquirido, deberá ingresar la cantidad derivada del beneficio fiscal junto con los intereses de demora por la parte a que se extienda el incumplimiento. El plazo para practicar la correspondiente autoliquidación y su presentación será el mismo previsto en la norma que regula el beneficio fiscal, es decir, 30 días hábiles.

En cualquier caso, el contribuyente deberá justificar suficientemente su condición residencial ante los órganos de la Administración Tributaria a quienes corresponderá valorar las pruebas, previo su requerimiento.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la *Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria*.