

**NUM-CONSULTA:** V0003-22

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

**FECHA DE SALIDA:** 18.03.2022

**NORMATIVA:**

Artículo 14. Siete y 16. Cinco 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 (en adelante TRTCG).

**DESCRIPCIÓN-HECHOS:**

Del escrito de consulta se deduce que la consultante está interesada en la compra de un inmueble sito en una parroquia que tiene la consideración de zona poco poblada o área rural, el cual cuenta con dos referencias catastrales. Plantea la posibilidad de aplicar el tipo del 6% previsto para la adquisición de viviendas en las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales a la finca sobre la que se asienta una vivienda, y, asimismo, la deducción del 100% de la cuota regulada para las transmisiones de suelo rústico, sobre la otra.

**CUESTIÓN FORMULADA:**

Como consecuencia de lo manifestado, la consultante solicita que se indique si es correcta la tributación que plantea en aras de formalizar la compra de dicho inmueble.

**CONTESTACIÓN COMPLETA:**

En virtud de las competencias atribuidas por el apartado 2.3 del artículo 5 del Decreto 11/2021, de 21 de enero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consellería de Facenda e Administración Pública (modificado por el Decreto 165/2021 de 10 de diciembre), le indico que su consulta está relacionada con las siguientes disposiciones legales:

1. Artículo 14. Siete 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, (en adelante TRTCG),

*"Siete. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de viviendas en las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales.*

*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 de uso vivienda que se encuentren en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales a las que se refiere el número siete del artículo 16 será del 6%. Si además se trata de la vivienda habitual del contribuyente y se cumplen los requisitos establecidos en el número Dos del presente artículo, el tipo de gravamen será del 5%."*

2. Artículo 3. Uno del mismo cuerpo legal:

*"Artículo 3. Conceptos generales.*

*Uno. Vivienda habitual.*

*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. Orden de 9 de febrero de 2017 por la que se determinan las parroquias que tienen la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales a efectos de las deducciones previstas en los apartados siete del artículo 16 y ocho del artículo 17 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 (en adelante Orden de 9 de febrero de 2017)

4. Artículo 16. Cinco de TRTCG

*“Cinco. Dedución aplicable a las transmisiones de suelo rústico.*

*A las transmisiones inter vivos de suelo rústico se les aplicará una deducción del 100% de la cuota. A estos efectos, se entenderá como suelo rústico el definido como tal en el artículo 31 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.*

*En caso de que sobre el suelo rústico exista una construcción que no esté afecta a una explotación agraria en funcionamiento, la deducción no se extenderá a la parte de la cuota que se corresponda con el valor en la base liquidable de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta, salvo que se trate de transmisiones de fincas rústicas que en el plazo máximo de un año desde que tuvo lugar su adquisición se incorporen a polígonos agroforestales, proyectos de aldeas modelo o agrupaciones de gestión conjunta previstos en la Ley 11/2021, de 14 de mayo, de recuperación de la tierra agraria de Galicia, o que ya estén adheridas a alguno de estos instrumentos. En este caso, la deducción sí comprenderá el valor de las construcciones que existan sobre las fincas y del suelo sobre el que se asienten.*

*En caso de incumplimiento de dicha condición, la persona beneficiaria deberá ingresar el importe del beneficio disfrutado y los intereses de demora, mediante la presentación de una autoliquidación complementaria, en el plazo de un mes desde el incumplimiento de la condición.”*

5. Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, artículos 31, 33 y 34 (concepto y categorías del suelo rústico):

*“Artículo 31. Concepto y categorías.*

*1. Tendrán la condición de suelo rústico:*

- a) Los terrenos sometidos a algún régimen de especial protección, de conformidad con la legislación sectorial de protección del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras, o con la legislación sectorial de protección de los valores agrícolas,*

*ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales.*

- b) Los amenazados por riesgos naturales o tecnológicos, incompatibles con su urbanización, tales como inundación, erosión, hundimiento, incendio, contaminación o cualquier otro tipo de catástrofes, o que perturben el medio ambiente o la seguridad y salud.*
- c) Los terrenos que el plan general o los instrumentos de ordenación del territorio no consideren adecuados para el desarrollo urbanístico, en consideración a los principios de utilización racional de los recursos naturales o de desarrollo sostenible.*

*2. Dentro del suelo rústico se distinguirá el suelo rústico de protección ordinaria y el suelo rústico de especial protección.*

*Artículo 33. Suelo rústico de protección ordinaria.*

*1. El planeamiento clasificará como suelo rústico de protección ordinaria los siguientes terrenos:*

- a) Los que no resulten susceptibles de transformación urbanística por la peligrosidad para la seguridad de las personas y los bienes, motivada por la existencia de riesgos de cualquier índole.*
- b) Aquellos que el planeamiento estime innecesarios o inapropiados para su transformación urbanística.*

*2. El plan general de ordenación municipal podrá excluir de esta clase de suelo, justificadamente, aquellos ámbitos que resulten necesarios para el desarrollo urbanístico racional.*

*Artículo 34. Suelo rústico de especial protección.*

*1. El planeamiento clasificará como suelo rústico de especial protección los terrenos afectados por las legislaciones sectoriales de protección del dominio público marítimo-terrestre, hidráulico o de infraestructuras o por las de protección de los valores agrícolas, ganaderos, forestales, paisajísticos, ambientales, naturales o culturales.*

2. En el suelo rústico de especial protección se distinguirán las siguientes categorías:

a) *Suelo rústico de protección agropecuaria, constituido por los terrenos que hayan sido objeto de concentración o reestructuración parcelaria con resolución firme y los terrenos de alta productividad agropecuaria que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ejerza la competencia sectorial en materia agrícola o ganadera.*

*A los efectos de lo previsto en esta letra, no se entenderán incluidos los terrenos que formen parte de procesos de concentración o reestructuración parcelaria que tengan naturaleza forestal.*

b) *Suelo rústico de protección forestal, constituido por los terrenos de alta productividad forestal que sean delimitados en el catálogo oficial correspondiente por el órgano que ejerza la competencia sectorial en materia forestal.*

c) *Suelo rústico de protección de las aguas, constituido por los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano definidos como dominio público hidráulico en la respectiva legislación sectorial, sus zonas de policía y las zonas de flujo preferente.*

d) *Suelo rústico de protección de costas, constituido por los terrenos situados fuera de los núcleos rurales y del suelo urbano que se encuentren dentro de la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre establecida por la legislación sectorial estatal en materia de costas y los delimitados como áreas de protección costera en el Plan de ordenación del litoral.*

e) *Suelo rústico de protección de infraestructuras, constituido por los terrenos rústicos destinados al emplazamiento de infraestructuras y sus zonas de afección, tales como las comunicaciones y telecomunicaciones, las instalaciones para el abastecimiento, saneamiento y depuración del agua, las de gestión de residuos sólidos, las derivadas de la política energética o cualquier otra que justifique*

*la necesidad de afectar una parte del territorio, con arreglo a la previsión de los instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio.*

- f) Suelo rústico de protección de espacios naturales, constituido por los terrenos incluidos en la Red gallega de espacios protegidos, en las áreas de presencia y áreas críticas definidas en los planes de recuperación o planes de conservación de especies amenazadas y en aquellas otras zonas para las que así se determine expresamente en alguno de los instrumentos de planificación recogidos en la Ley 5/2019, de 2 de agosto, del patrimonio natural y de la biodiversidad de Galicia.*
- g) Suelo rústico de protección paisajística, constituido por los terrenos considerados como áreas de especial interés paisajístico de conformidad con la legislación de protección del paisaje de Galicia y como espacios de interés paisajístico en el Plan de ordenación del litoral.*
- h) Suelo rústico de protección patrimonial, constituido por los terrenos protegidos por la legislación de patrimonio cultural.”*

6. Artículo 23 de TRTCG:

*“Artículo 23. Beneficios fiscales no aplicables de oficio.*

*Uno. Los beneficios fiscales que dependan del cumplimiento por el contribuyente de cualquier requisito en un momento posterior al devengo no se aplicarán de oficio, habiendo de solicitarse expresamente por el contribuyente en el periodo reglamentario de presentación de la declaración del impuesto, practicándose dichos beneficios fiscales en la correspondiente autoliquidación.*

*En el caso de declaración extemporánea sin requerimiento previo, la solicitud deberá realizarse en la presentación de la declaración, practicándose dichos beneficios fiscales en la correspondiente autoliquidación.*

*En el supuesto de que en la autoliquidación presentada no se hubiesen aplicado los citados beneficios fiscales, no podrá rectificarse con posterioridad en cuanto a la aplicación del beneficio fiscal, salvo que la solicitud de rectificación se hubiese presentado en el periodo reglamentario de declaración.*

*La ausencia de solicitud del beneficio fiscal dentro del plazo reglamentario de declaración o su no aplicación en la autoliquidación se entenderá como una renuncia a la aplicación del mismo.*

*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.”*

Con base en las disposiciones citadas, y acerca de la consulta formulada le informo que:

#### **1. Respecto a la finca que contiene la vivienda:**

La aplicación del tipo de gravamen del 6% regulado en el artículo 14. Siete del TRTCG exige que se cumplan dos requisitos:

- a) Que en el momento de la transmisión el inmueble tenga uso vivienda y
- b) Que se encuentre en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales incluidas en la Orden de 9 de febrero de 2017.

En relación al requisito de este apartado a), la consulta vinculante V0002-20 de esta Secretaria Xeral Técnica e do Patrimonio de la Consellería de Facenda e Administración Pública define que se debe entender por inmueble uso vivienda en los siguientes términos:

*“La exposición de motivos de la Ley 7/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas que introdujo este nuevo tipo reducido, reza que el objetivo que se persigue es el de fomentar la adquisición de vivienda en zonas poco pobladas o áreas rurales y de promover el asentamiento con carácter permanente, con los consiguientes beneficios que ello supone para el entorno.*

*En primer lugar, centrándonos en el primero de los requisitos, que el inmueble tenga uso vivienda, el artículo 3 del TRTCG, a mayores del concepto de vivienda habitual, que no es objeto de análisis en este caso, define la vivienda como “la edificación destinada a la residencia de las personas físicas”. La Dirección General de Tributos en varias consultas vinculantes (entre otras: V2734-16 o la V2458-20) también ha definido el concepto de vivienda como “edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o la sede de su vida doméstica”.*

En un sentido similar, el Tribunal Supremo, en sentencia de 5 de junio de 1992, aclara el concepto de vivienda de la siguiente manera:

*“Vivienda es un concepto jurídico indeterminado en torno al que, paradójicamente, se ha producido, incluso, todo un cuerpo de profusa legislación especial protectora. De ella, con claridad se desprende que es aquel espacio físico donde el ser humano puede, permanentemente desarrollar sus actividades vitales -de ahí, «vivienda»- al resguardo de agentes externos; existiendo desde la Constitución (art. 47 «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada») hasta reglamentaciones administrativas que determinan sus condiciones mínimas exigibles, todo un sistema jurídico en torno a la vivienda.”*

En base a lo anteriormente expuesto, el concepto “uso vivienda” debe entenderse en los términos del artículo 3 del TRTCG, como edificación destinada a la residencia de personas físicas, entendiendo por residencia una estancia con cierto sentido de permanencia, excluyendo aquellas actividades que por definición no la tienen, como es el caso de los arrendamientos de temporada o la explotación de viviendas o apartamentos turísticos.

Por otra parte, en relación al requisito del apartado b) de que el inmueble se encuentre en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales, la Orden de 9 de febrero de 2017 incluye, en el Concello de Valga, como zonas poco pobladas o áreas rurales las parroquias de Cordeiro (Santa Comba) y Setecoros (San Salvador).

De acuerdo con lo anterior, de los datos que se derivan de la consulta y del informe del Concello aportado, la parcela parece estar incluida en una de esas parroquias. No obstante, es una cuestión de hecho que deberá ser probada por cualquier medio de prueba admitido en derecho y cuya valoración corresponderá a los órganos competentes en materia de comprobación de la Administración tributaria.

## **2. Respecto a la finca sobre la que se pretende aplicar la deducción por transmisión de suelo rústico:**

La deducción por transmisión de suelo rústico, prevista en el artículo 16. Cinco de TRTCG, solo será aplicable si las fincas que son objeto de transmisión tienen la calificación de suelo rústico a los efectos del artículo 31 de la LSG, con independencia de la calificación que tengan a efectos catastrales.

Por tanto, la calificación como rústico de dicho terreno es una cuestión de hecho que deberá ser probada por cualquier medio de prueba admitido en derecho y cuya valoración corresponderá a los órganos competentes en materia de comprobación de la Administración tributaria.

Lo que le comunico a Ud. 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.