

NUM-CONSULTA: V0004-19

ÓRGANO: SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA Y DEL PATRIMONIO

FECHA DE SALIDA: 09.08.2019

NORMATIVA:

Artículos 14, 15, 16.Siete y 17.Ocho 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:

El consultante y su esposa, ambos menores de 36 años, tienen intención de adquirir una finca en la cual pretenden construir la que será su vivienda habitual. Según manifiesta el consultante, el valor del presupuesto de obra es de 287.096 euros y el precio de compra de la finca ascienda a 54.000 euros. Así mismo, solicitarán una hipoteca de 220.000 euros.

CUESTIÓN FORMULADA:

1. Tipos de gravamen aplicables para los distintos procesos de consecución de vivienda habitual descritos:

1. Compra de finca urbana
2. Ejecución de obra, como autopromoción
3. Hipoteca de 220.000 euros
4. Otros Actos Jurídicos Documentados (AJD)

2. Si procede aplicar las deducciones reguladas en los artículo 16.Siete y 17.Ocho del Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio.

CONTESTACIÓN COMPLETA:

En virtud de las competencias atribuidas por el apartado 2.3 del artículo 5 del Decreto 30/2017, de 30 de marzo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consellería de Facenda, le indico que su consulta está relacionada con las siguientes disposiciones legales:

1. Artículo 14. Uno del TRTCG. Tipo de gravamen general.
 1. *Con carácter general, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable a la transmisión de bienes inmuebles, así como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, será del 10%.*
2. Artículo 14. Cinco del TRTCG en su redacción vigente en el momento en que se presentó la consulta (26/07/2018). Tipo de gravamen para la adquisición de vivienda habitual por menores de 36 años.

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 4%, siempre que este cumpla los requisitos siguientes:

 1. *Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente tenga una edad inferior a treinta y seis años.*
 2. *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.

3. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la fecha de nacimiento del adquirente y la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

4. En el supuesto de que el inmueble se adquiriese por varias personas y no se cumplieren 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.

La Ley 3/2018, del 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas, modificó el tipo de gravamen del artículo 14. Cinco, pasando del 4% al 3%. Esta modificación es aplicable a los hechos imposables devengados desde el 01/01/2019, momento en el cual entró en vigor la Ley 3/2018.

3. Artículo 15. Uno del TRTCG. Tipo de gravamen general en los documentos notariales.

Con carácter general, en las primeras copias de escrituras o actas notariales sujetas a la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable será del 1,5%.

4. Artículo 15. Cinco del TRTCG. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de vivienda habitual por menores de treinta y seis años y la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación.

En la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable en las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a su financiación será del 0,5%, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

1. Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente tenga una edad inferior a treinta y seis años.

2. 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 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.

3. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la fecha de nacimiento del adquirente y la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

4. En el supuesto de que el inmueble se adquiriese por varias personas y no se cumplieren 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.

5. Artículo 3. Uno del TRTCG. 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.

6. Artículo 16. Siete del TRTCG. Deducción por adquisición de vivienda habitual por personas con discapacidad, familias numerosas y menores de 36 años en áreas rurales.

Los contribuyentes que tengan derecho a aplicar los tipos de gravamen reducidos regulados en los apartados Tres, Cuatro y Cinco del artículo 14 tendrán derecho a una deducción en la cuota del 100 % siempre que la vivienda se encuentre en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales. A estos efectos, una orden de la consejería competente en materia de hacienda determinará las parroquias que tengan esta consideración.

7. Artículo 17. Ocho del TRTCG. Deducción por adquisición de vivienda habitual y por constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, por personas con discapacidad, familias numerosas y menores de 36 años, en áreas rurales.

Los contribuyentes que tengan derecho a aplicar los tipos de gravamen reducidos regulados en los apartados Tres, Cuatro y Cinco del artículo 15 tendrán derecho a una deducción en la cuota del 100 % siempre que la vivienda se encuentre en alguna de las parroquias que tengan la consideración de zonas poco pobladas o áreas rurales. A estos efectos, una orden de la consejería competente en materia de hacienda determinará las parroquias que tengan esta consideración.

8. 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:

Respecto a la cuestión 1.1: Tipo de gravamen aplicable en la compra de finca urbana destinada a construir la vivienda habitual:

El tipo de gravamen reducido aplicable en la adquisición de vivienda habitual por menores de 36 años en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, fue introducido por la Ley 8/2010, de 29 de octubre, de medidas tributarias en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados para la reactivación del mercado de viviendas, su rehabilitación y financiación, y otras medidas tributarias, posteriormente derogada por el actual TRTCG. En el momento en

que entró en vigor este tipo reducido y hasta el 31/12/2012, momento a partir del cual, se suprimió por el Real Decreto 960/2013, de 5 de diciembre, la deducción por inversión en vivienda habitual del impuesto sobre la renta de las personas físicas, que venía regulada en los artículos 54 a 57 del Reglamento del impuesto sobre la renta de las personas físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (en adelante RD 439/2007), los conceptos de vivienda habitual y de adquisición de vivienda habitual, estaban regulados en los artículos 54 y 55, respectivamente.

El concepto de vivienda habitual regulado en el artículo 54 del RD 439/2007 (con la entrada en vigor del Real Decreto 960/2013 dicho concepto queda regulado en el artículo 41 bis del citado Reglamento) establecía 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 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.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

El concepto de adquisición de vivienda habitual quedaba regulado en el artículo 55 del siguiente modo:

1. Se asimilan a la adquisición de vivienda:

1.º La construcción o ampliación de la misma, en los siguientes términos:

Ampliación de vivienda, cuando se produzca el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año.

Construcción, cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

(...)

Por lo tanto, siguiendo lo previsto en el artículo 3 del TRTCG, según el cual, a los efectos previstos en dicho texto refundido, los conceptos de vivienda habitual y adquisición de vivienda habitual serán los recogidos en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas, es preciso aclarar que, si bien el concepto de vivienda habitual sigue regulado a día de hoy en el artículo 41 bis del RD 439/2007, el concepto de adquisición de vivienda habitual no se regula en la normativa actual del impuesto sobre la renta de las personas físicas, motivo por el cual, respecto de dicho concepto habrá que estar a la redacción en vigor a 31 de diciembre del año 2012, momento a partir del cual quedó suprimido por el Real Decreto 960/2013.

Respecto al patrimonio de los adquirentes, el propio artículo 14. Cinco, establece en el requisito número 2 lo siguiente:

2. 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.

Todos y cada uno de los requisitos contemplados en el artículo 14. Cinco deben de cumplirse en el momento de adquisición del inmueble respecto del que se va a aplicar el tipo de gravamen reducido.

En el caso planteado, al tratarse de la compra de un terreno, el cual por sí solo no constituye una vivienda sino que es preciso realizar en el mismo una edificación para destinarla a tal finalidad, para calcular el patrimonio de los adquirentes habrá que tener en cuenta tanto el valor de adquisición del terreno como el de la construcción de la vivienda, sin deducción de la deuda asumida para financiar la adquisición de uno o de la otra, así como, el resto del patrimonio de los adquirentes para los que vaya a constituir su vivienda habitual.

Para poder aplicar el tipo de gravamen reducido regulado en el artículo 14. Cinco del TRTCG, además de los requisitos de vivienda habitual y del límite

de patrimonio desarrollados previamente, será necesario que concurren los demás requisitos formales exigibles en dicho artículo.

Según se desprende de la información facilitada, no se cumpliría el límite de patrimonio de los adquirentes, puesto que la suma del valor de adquisición del terreno y del valor presupuestado de la obra exceden de dicho límite, lo cual excluye la posibilidad de aplicar el tipo reducido regulado en el artículo 14. Cinco, siendo por tanto aplicable el tipo de gravamen general, que en el caso de bienes inmuebles es del 10%.

Respecto de la cuestión 1.2: Tipo de gravamen aplicable en la ejecución de obra, como autopromoción:

Esta cuestión se refiere al tipo de gravamen aplicable en el impuesto sobre el valor añadido, materia en la que la Comunidad Autónoma de Galicia carece de competencias por lo que en aplicación de lo dispuesto en el artículo 55.2.a) de la Ley 22/2009, este centro directivo le informa que el órgano competente para su contestación es la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda.

Respecto de la cuestión 1.3: Tipo de gravamen aplicable en la constitución de hipoteca:

Si la escritura de préstamo con garantía hipotecaria fue constituida antes del día 10 de noviembre de 2018, momento hasta el cual tenía la consideración de sujeto pasivo del impuesto sobre actos jurídicos documentados, modalidad documentos notariales, el prestatario, tal y como establecía el artículo 68 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, podría haber cabido la posibilidad de que el consultante y su esposa, al ser sujetos pasivos del impuesto, pudiesen aplicar el tipo de gravamen reducido regulado en el artículo 15. Cinco del TRTCG, para lo cual sería necesario que se cumpliesen, en el momento en que se formalizase la escritura que documentase la constitución del préstamo o crédito hipotecario destinado a la financiación de la adquisición de la vivienda habitual, todos y cada uno de los

requisitos contemplados en dicho artículo. No obstante, al igual que ocurre con el tipo reducido de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, analizado en el primer punto, se exige el mismo requisito de límite de patrimonio para los adquirentes. Dicho requisito ya fue analizado en la primera cuestión de este escrito, concluyendo su incumplimiento para los consultantes, lo cual excluye la posibilidad de que pudiesen aplicar el tipo reducido regulado en el artículo 15. Cinco del TRTCG, debiendo aplicar, en el caso de que fuesen sujetos pasivos del impuesto, el tipo de gravamen general regulado en el artículo 15. Uno del TRTCG, el cual establece el 1,5 %.

Respecto de la cuestión 1.4: Tipo de gravamen aplicable en otros AJD.

Teniendo en cuenta la falta de concreción de esta cuestión, le informamos con carácter general, que si se realiza una escritura de declaración de obra nueva que quede sujeta al impuesto sobre actos jurídicos documentados, modalidad de documentos notariales, se aplicará el tipo de gravamen vigente en dicho momento. En el momento en que se realizó la consulta así como en el momento actual, el tipo general es el 1,5%, regulado en el artículo 15. Uno del TRTCG, si bien, se regulan tipos reducidos en los apartados Dos, Tres, Cuatro y Cinco de dicho artículo, aplicables a las escrituras de declaración de obra nueva de la que va a constituir vivienda habitual de los contribuyentes, para cuya aplicación habrá que cumplir todos y cada uno de los requisitos regulados en los mismos. En el supuesto de que la declaración de obra nueva se realizase en este momento, los consultantes no podrían aplicar el tipo reducido regulado en el artículo 15. Cinco del TRTCG debido al incumplimiento de, al menos, el límite de patrimonio.

Respecto de la cuestión 2: Aplicación de las deducciones reguladas en los artículos 16. Siete y 17. Ocho del Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio.

Los artículos 16. Siete y 17. Ocho del TRTCG establecen como primer requisito para tener derecho a la deducción en cuota del 100%, que los contribuyentes tengan derecho a aplicar los tipos de gravamen reducidos regulados en los artículos: 14, apartados Tres, Cuatro y Cinco, y 15, apartados Tres, Cuatro y Cinco, respectivamente. El consultante y su esposa, tal y como

se ha analizado en las cuestiones anteriores, no tienen derecho a aplicar los tipos reducidos regulados en los artículos 14. Cinco ni 15. Cinco, hecho que excluye la posibilidad de aplicar las deducciones por adquisición de vivienda habitual y por constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación por menores de 36 años, en áreas rurales.

Lo que 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.