

**NUM-CONSULTA:** V0005-17

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

**FECHA DE SALIDA:** 28.12.2017

**NORMATIVA:**

Artículo 14. Uno y 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:**

La consultante, nacida el 29.11.1977, adquiere con su pareja, con la que no se encuentra casada aunque sí mantiene una relación análoga de afectividad, una finca urbana pro indivisa por un valor de 128.000 euros. Para dicha adquisición no se ha solicitado ningún préstamo.

El patrimonio individualmente considerado de los dos titulares de la finca no supera los 200.000 euros, aunque si supera esta cantidad si se suman los patrimonios de ambos sujetos.

**CUESTIÓN FORMULADA:**

La consultante quiere saber si tiene derecho a aplicar el tipo general de gravamen del 10% o el tipo reducido del 8%, planteando para ello las siguientes cuestiones:

1. Si ha de considerarse que los dos adquirentes constituyen dos unidades familiares independientes y, por tanto ha de aplicarse el límite de renta de 200.000 euros para obtener la deducción. Así mismo se plantea la duda de la definición de unidad familiar en el caso de que este fuera el criterio seguido por la administración tributaria.
2. Si ha de considerarse que los dos adquirentes constituyen una única unidad familiar y, por lo tanto, al ser dos miembros los que integran la unidad familiar se le aplica el límite de 230.000 euros.

3. Si, conforme a lo establecido en el artículo 14.2 párrafo 3ª son considerados como dos sujetos independientes que compran la vivienda conjuntamente, puesto que en dicho párrafo se enuncia que para el caso de que no se cumplan los requisitos de los párrafos anteriores. En este caso se plantea la duda sobre cuáles son esos requisitos y sobre si consideramos a los sujetos individualmente considerados el patrimonio individual de cada uno de ellos no podría superar los 200.000 euros para aplicar el tipo impositivo del 8%.

### **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*, este centro directivo le indica que la consulta formulada por usted está relacionada con las siguientes disposiciones legales:

1. Artículo 6.1 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 (en adelante TRLITPAJD):

*El impuesto se exigirá:*

*A) Por las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza, que estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español o en territorio extranjero, cuando, en este último supuesto, el obligado al pago del impuesto tenga su residencia en España. No se exigirá el impuesto por las transmisiones patrimoniales de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, sitos en territorio extranjero, ni por las transmisiones patrimoniales de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza que, efectuadas en territorio extranjero, hubieren de surtir efectos fuera del territorio español.*

2. Artículo 14 apartados uno y 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 adelante TRTCG):

*Uno. 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%.*

*(...)*

*Dos. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de vivienda habitual.*

*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 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.*

3. Artículo 3 apartado uno y dos del TRTCG.

*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 IRPF.*

*Se entenderá por vivienda la edificación destinada a la residencia de las personas físicas.*

*Dos. Unidad familiar.*

*El concepto de unidad familiar será el contemplado en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.*

4. Artículo 41 bis del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero. (en adelante RIRPF):

*1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b) y 38 de la Ley del Impuesto 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.*

5. Artículo 82 de 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 (en adelante LIRPF)

*1. Podrán tributar conjuntamente las personas que formen parte de alguna de las siguientes modalidades de unidad familiar:*

*1<sup>a</sup> La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera:*

*a) Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.*

*b) Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.*

*2<sup>a</sup> En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla 1<sup>a</sup> de este artículo.*

*(...)*

6. Artículos 1 párrafo segundo y 7 de la Ley 19/1991, de 6 junio sobre el Impuesto sobre el Patrimonio.

*Artículo 1. Naturaleza y objeto del Impuesto.*

*(...) A los efectos de este Impuesto, constituirá el patrimonio neto de la persona física el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales de las que deba responder.*

*Artículo 7. Titularidad de los elementos patrimoniales.*

*Los bienes y derechos se atribuirán a los sujetos pasivos según las normas sobre titularidad jurídica aplicables en cada caso y en función de las pruebas aportadas por aquellos o de las descubiertas por la Administración.*

7. Artículo 23 del TRTCG

*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 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.*

8. Artículo 392 del Código Civil

*Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.*

*A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.*

Con base en las disposiciones citadas, y respecto a la cuestión planteada le informo que:

El artículo 14. Dos del TRTCG que regula el tipo de gravamen aplicable en la adquisición de vivienda habitual exige que se cumplan todos 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 determinación y valoración del patrimonio se realizará conforme a las reglas del impuesto sobre el patrimonio a la fecha de la adquisición del inmueble y se suma el valor de adquisición de dicho inmueble sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena.

- 2 Si el adquirente es titular de otra vivienda no se tendrá en cuenta el valor de la misma ni de las deudas contraídas para su financiación, a los efectos de la valoración del patrimonio, 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.
- 3 La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública.
  - 4 En la escritura se hará constar expresamente la finalidad de destinarla a vivienda habitual.
  - 5 Si el inmueble se adquiriese por varias personas y alguna de ellas no cumpliera los requisitos anteriores, el tipo reducido se aplicará a la parte proporcional de la base liquidable que corresponda al porcentaje de participación en la adquisición del contribuyente que sí los cumpla.

Respecto del primer requisito:

En la consulta no se especifica si la finca adquirida va a destinarse a vivienda habitual de los dos adquirentes, de uno de ellos o de ninguno, requisito que hay que tener en cuenta ya que el límite de patrimonio se calcula para los adquirentes para los que vaya a constituir su vivienda habitual.

Tampoco se hace mención a la existencia de hijos de alguno de los dos o de ambos que reúnan los requisitos a que se refiere la regla 1ª del art. 82.1 de la LIRPF.

Según manifiesta, ella y su pareja no están casados, aunque sí mantienen una relación de afectividad, por lo que, no habiendo hijos que reúnan los requisitos de la regla 1ª del art. 82.1 LIRPF, a efectos de lo previsto en dicho artículo, no constituyen ninguna unidad familiar, ni conjunta ni separadamente.

Determinado esto, en el supuesto de que la finca adquirida vaya a destinarse a vivienda habitual de ambos adquirentes, la suma del patrimonio de los adquirentes no puede superar los 200.000 euros. Para dicho cálculo habría que sumar el patrimonio de ambos adquirentes, a la fecha de adquisición del inmueble, valorado conforme a las reglas del impuesto sobre el patrimonio más

el valor de adquisición de la finca adquirida. Según manifiesta la consultante, la suma del patrimonio de ambos adquirentes supera los 200.000 euros, lo cual ya no permitiría aplicar el tipo de gravamen del 8%.

Respecto del segundo requisito:

Nada se expone en la consulta sobre ello, por lo que no se entra a valorar.

Respecto del tercero y cuarto requisito:

En la consulta no se hace mención a que la finca adquirida vaya a destinarse a vivienda habitual ni que en la escritura pública de compra se haya indicado de forma expresa dicha finalidad, requisitos imprescindibles para optar al tipo de gravamen del 8%.

Respecto del quinto requisito:

Manifiesta la consultante que se le plantea duda sobre cuáles son esos requisitos anteriores.

En la medida en que la adquisición puede efectuarse por varias personas sin necesidad de que para todas ellas el inmueble vaya a ser su vivienda habitual, puede darse el supuesto de que alguno de los adquirentes no vaya a destinar el inmueble a su vivienda habitual y no por ello deje de adquirir una parte alícuota de éste en proporción a su aportación dineraria.

En este caso el adquirente para el que no fuese a constituir su vivienda habitual, no tendría derecho a aplicar el tipo reducido de gravamen, sin perjuicio de que, el otro adquirente, si cumpliera todos los requisitos para ello, se pudiese aplicar a la parte proporcional de base liquidable que le corresponda según su porcentaje de participación, el tipo de gravamen del 8%.

Teniendo en cuenta que, no se deduce de la consulta que la finca adquirida vaya a destinarse a vivienda habitual de los adquirentes, y aún en el supuesto de que sí se destinase a este fin, según los datos expuestos por la consultante, la suma del patrimonio de ambos adquirentes supera la cantidad que establece como

límite el artículo 14.Dos.1 del TRTCG, se concluye que no procedería aplicar el tipo de gravamen del 8 % en dicha adquisición.

Lo que comunico a Vd. tiene efectos vinculantes, siempre y cuando la consulta se hubiese formulado antes de la finalización del plazo establecido para el ejercicio de los derechos, la presentación de declaraciones o autoliquidaciones o el cumplimiento de otras obligaciones tributarias, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.