

NUM-CONSULTA: V0005-19

ÓRGANO: SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA Y DEL PATRIMONIO

FECHA DE SALIDA: 18.11.2019

NORMATIVA:

Artículo 14.Cuatro 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:

La consultante quiere saber el tipo de gravamen a aplicar en la liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales por la compra de una finca, en la cual pretende construir la que será su futura vivienda habitual. Según manifiesta, cumple el requisito de ser miembro de familia numerosa pero con respecto al límite del patrimonio, desea aclaración respecto al plazo de los dos años para vender su vivienda actual y que el valor de esta no compute como patrimonio de la unidad familiar.

CUESTIÓN FORMULADA:

1. Si el plazo es de dos años desde la escritura de compra de la parcela, o
2. Si el plazo de dos años es desde que se firma la escritura de obra nueva, esto es, 6 años desde la escritura de compra de la finca (4 para construir la vivienda + 2 para vender la vivienda anterior).

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 lo que se establece la estructura orgánica de la Consellería de Hacienda, le indico que su consulta está relacionada con las siguientes disposiciones legales:

1. Artículo 14.Cuatro 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) en su redacción vigente en el momento en el que se presentó la consulta (14/12/2018) puesto que no se indica en la misma la fecha de la compra del inmueble. Tipo de gravamen para la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.

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 sea miembro de una familia numerosa que tenga reconocida tal condición con título oficial en vigor y destine el inmueble adquirido a vivienda habitual de su familia.

2. Que la suma del patrimonio de todos los miembros de la familia numerosa no exceda la cifra de 400.000 euros, más 50.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa. La valoración del patrimonio se realizará conforme 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 esta 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 pago 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 condición de familia numerosa se acreditará mediante el título oficial en vigor establecido al efecto en el momento de presentación de la declaración

del impuesto, de acuerdo con el establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas.

4. 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.

5. En caso de que el inmueble sea adquirido por varias personas y no se cumplan los requisitos señalados en los números anteriores en todos los adquirentes, el tipo reducido se le aplicará aparte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación en la adquisición de los contribuyentes que sí los cumplan.

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

2. 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.

3. 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, deberán solicitarse expresamente por el contribuyente en el período 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 período 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 su aplicación.

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 harán dentro del plazo reglamentario de declaración establecido en las normas reguladoras de cada tributo.

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

El tipo de gravamen reducido aplicable en la adquisición de vivienda habitual por miembros de familias numerosas en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, fue introducido por la Ley 4/2009, de 20 de octubre, de medidas tributarias relativas al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados para el fomento del acceso a las viviendas y a las sucesiones empresariales, posteriormente derogada por el actual TRTCG. En el momento 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 a edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, por lo menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no transcurrir 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 primero 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 este 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 de la siguiente manera:

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 aquellas, 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 lo 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.Cuatro, establece en el requisito 2 lo siguiente:

Que la suma del patrimonio de todos los miembros de la familia numerosa no exceda la cifra de 400.000 euros, más 50.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa. 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 esta 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 pago 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. Cuatro deben de cumplirse en el momento de adquisición del inmueble respecto del cual se va a aplicar el tipo de gravamen reducido. No obstante, para los adquirentes que en el momento de la compra del inmueble cuenten con una vivienda en propiedad, la ley permite un plazo de dos años, desde la adquisición del inmueble, para que dicha vivienda se venda siempre y cuando el importe de la misma se destine al pago 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. En el caso de no realizar la venta dentro del plazo previsto o de destinar el importe de esta a una finalidad distinta a la prevista en el citado artículo, el valor de dicha vivienda se computará en el cálculo del patrimonio existente en el momento de la adquisición del inmueble respecto del que se aplicó el tipo de gravamen reducido. Ahora bien, toda vez que la construcción de la vivienda se asimila a la adquisición, el plazo de los dos años en el caso de construcción se contará desde la fecha de escritura de declaración de obra nueva terminada. Por lo tanto, el plazo del que dispone para vender la vivienda actual, para que el valor de esta no se sume en el cálculo del patrimonio de los adquirentes, es de dos años a contar desde la fecha de escritura de declaración de obra nueva terminada, siempre y cuando dicha escritura de declaración de obra nueva se haga dentro de los cuatro años siguientes a la adquisición del terreno respecto del cual se va a aplicar el tipo de gravamen reducido.

Es necesario aclarar que al tratarse de la compra de un terreno, lo 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 otra, así como, el resto del patrimonio de los adquirentes para los que vaya a constituir su vivienda habitual.

Por lo tanto, para poder aplicar el tipo de gravamen reducido regulado en el artículo 14.Cuatro 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.

En el caso de querer aplicar el tipo de gravamen reducido, tal y como establece el artículo 23 del TRTCG lo debe solicitar expresamente en el período reglamentario de presentación de la declaración del impuesto, practicándose dicho beneficio fiscal en la correspondiente autoliquidación.

Lo que le comunico a usted 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.