

**NUM-CONSULTA:** V0003-22

**ÓRGANO:** SECRETARÍA XERAL TÉCNICA E DO PATRIMONIO

**DATA DE SAÍDA:** 18.03.2022

**NORMATIVA:**

Artigo 14. Sete e 16. Cinco do texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto lexislativo 1/2011, do 28 de xullo (en diante TRTCG).

**DESCRICIÓN-FEITOS:**

Do escrito de consulta dedúcese que a consultante está interesada na compra dun inmoble sito nunha parroquia que ten a consideración de zona pouco poboada ou área rural, o cal conta con dúas referencias catastrais. Expón a posibilidade de aplicar o tipo do 6% previsto para a adquisición de vivendas nas parroquias que teñan a consideración de zonas pouco poboadas ou áreas rurais ó predio sobre o que se asenta unha vivenda, e, así mesmo, a dedución do 100% da cota regulada para as transmisións de solo rústico, sobre a outra.

**CUESTIÓN FORMULADA:**

Como consecuencia do manifestado, a consultante solicita que se indique se é correcta a tributación que expón en aras de formalizar a compra do devandito inmoble.

**CONTESTACIÓN COMPLETA:**

En virtude das competencias atribuídas polo apartado 2.3 do artigo 5 do Decreto 11/2021, do 21 de xaneiro, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Facenda e Administración Pública (modificado polo Decreto 165/2021 do 10 de decembro), indícole que a súa consulta está relacionada coas seguintes disposicións legais:

1. Artigo 14. Sete do Texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto Lexislativo 1/2011, do 28 de xullo, (en diante TRTCG),

*"Sete. Tipo de gravame aplicable na adquisición de vivendas nas parroquias que teñan a consideración de zonas pouco poboadas ou áreas rurais.*

*Na modalidade de transmisións patrimoniais onerosas do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, o tipo de gravame aplicable ás transmisións de inmobilés de uso vivenda que se encontren nalgunha das parroquias que teñan a consideración de zonas pouco poboadas ou áreas rurais ás que se refire o número sete do artigo 16 será do 6 %. Se ademais se trata da vivenda habitual do contribúnte e se cumpren os requisitos establecidos no número Dous do presente artigo, o tipo de gravame será do 5 %."*

2. Artigo 3. Un do mesmo corpo legal:

*"Artigo 3. Conceptos xerais.*

*Un. Vivenda habitual.*

*Para os efectos previstos neste texto refundido, os conceptos de vivenda habitual, adquisición de vivenda habitual e reinvestimento en vivenda habitual serán os recollidos na normativa reguladora do imposto sobre a renda das persoas físicas. Entenderase por vivenda a edificación destinada á residencia das persoas físicas."*

3. Orde do 9 de febreiro de 2017 pola que se determinan as parroquias que teñen a consideración de zonas pouco poboadas ou áreas rurais para os efectos das deducións previstas nos números sete do artigo 16 e oito do artigo 17 do texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto lexislativo 1/2011, do 28 de xullo (en diante Orde do 9 de febreiro de 2017)

#### 4. Artigo 16. Cinco do TRTCG

*"Cinco. Dedución aplicable ás transmisións de solo rústico.*

*Ás transmisións inter vivos de solo rústico aplicárselles unha dedución do 100 % da cota. Para estes efectos, entenderase como solo rústico o definido como tal no artigo 31 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia.*

*No caso de que sobre o solo rústico exista unha construción que non estea afecta a unha explotación agraria en funcionamento, a dedución non se estenderá á parte da cota que corresponda co valor na base liquidable da devandita construcción e do solo sobre o que asenta, agás que se trate de transmisións de predios rústicos que no prazo máximo dun ano desde que tivo lugar a súa adquisición se incorporen a polígonos agroforestais, proxectos de aldeas modelo ou agrupacións de xestión convxunta previstos na Lei 11/2021, do 14 de maio, de recuperación da terra agraria de Galicia, ou que xa estean adheridas a algúns destes instrumentos. Nese caso, a dedución si comprenderá o valor das construcións que existan sobre os predios e do solo sobre o que asenten.*

*No caso de incumprimento da devandita condición, a persoa beneficiaria deberá ingresar o importe do beneficio gozado e os xuros de mora, mediante a presentación dunha autoliquidación complementaria, no prazo dun mes desde o incumprimento da condición."*

#### 5. Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia, artigos 31, 33 e 34 (concepto e categorías de solo rústico):

*"Artigo 31. Concepto e categorías.*

*1. Terán a condición de solo rústico:*

*a) Os terreos sometidos a algúns réximes de especial protección, de conformidade coa lexislación sectorial de protección do dominio público marítimo-terrestre, hidráulico ou de infraestruturas, ou coa*

*lexislación sectorial de protección dos valores agrícolas, gandeiros, forestais, paisaxísticos, ambientais, naturais ou culturais.*

- b) Os ameazados por riscos naturais ou tecnolóxicos, incompatibles coa súa urbanización, tales como inundación, erosión, afundimento, incendio, contaminación ou calquera outro tipo de catástrofes, ou que perturben o ambiente ou a seguridade e a saúde.*
- c) Os terreos que o plan xeral ou os instrumentos de ordenación do territorio non xulguen axeitados para o desenvolvemento urbanístico, considerando os principios de utilización racional dos recursos naturais ou de desenvolvemento sostible.*

*2. Dentro do solo rústico distinguirase o solo rústico de protección ordinaria e o solo rústico de especial protección.*

*Artigo 33. Solo rústico de protección ordinaria.*

*1. O planeamento clasificará como solo rústico de protección ordinaria os seguintes terreos:*

- a) Os que non resulten susceptibles de transformación urbanística pola perigosidade para a seguridade das persoas e os bens, motivada pola existencia de riscos de calquera índole.*
- b) Aqueles que o planeamento considere innecesarios ou inapropiados para a súa transformación urbanística.*

*2. O plan xeral de ordenación municipal poderá excluir desta clase de solo, xustificadamente, aqueles ámbitos que resulten necesarios para o desenvolvemento urbanístico racional.*

*Artigo 34. Solo rústico de especial protección.*

*1. O planeamento clasificará como solo rústico de especial protección os terreos afectados polas lexislacións sectoriais de protección do dominio público marítimo-terrestre, hidráulico ou de infraestruturas ou polas de*

*protección dos valores agrícolas, gandeiros, forestais, paisaxísticos, ambientais, naturais ou culturais.*

2. *No solo rústico de especial protección distinguiránse as seguintes categorías:*

a) *Solo rústico de protección agropecuaria, constituído polos terreos que fosen obxecto de concentración ou reestruturación parcelaria con resolución firme e os terreos de alta produtividade agropecuaria que sexan delimitados no catálogo oficial correspondente polo órgano que exerza a competencia sectorial en materia agrícola ou gandeira.*

*Para os efectos do previsto nesta letra, non se entenderán incluídos os terreos que formen parte de procesos de concentración ou reestruturación parcelaria que teñan natureza forestal.*

b) *Solo rústico de protección forestal, constituído polos terreos de alta produtividade forestal que sexan delimitados no catálogo oficial correspondente polo órgano que exerza a competencia sectorial en materia forestal.*

c) *Solo rústico de protección das augas, constituído polos terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano definidos como dominio público hidráulico na respectiva lexislación sectorial, as súas zonas de policía e as zonas de fluxo preferente.*

d) *Solo rústico de protección de costas, constituído polos terreos situados fóra dos núcleos rurais e do solo urbano que se atopen dentro da servidume de protección do dominio público marítimo-terrestre establecida pola lexislación sectorial estatal en materia de costas e os delimitados como áreas de protección costeira no Plan de ordenación do litoral.*

e) *Solo rústico de protección de infraestruturas, constituído polos terreos rústicos destinados á localización de infraestruturas e as súas zonas de*

*afección, tales como as comunicacións e telecomunicacións, as instalacións para o abastecemento, saneamento e depuración da auga, as de xestión de residuos sólidos, as derivadas da política enerxética ou calquera outra que xustifique a necesidade de afectar unha parte do territorio, conforme a previsión dos instrumentos de planeamento urbanístico e de ordenación do territorio.*

- f) Solo rústico de protección de espazos naturais, constituído polos terreos incluídos na Rede galega de espazos protexidos, nas áreas de presenza e áreas críticas definidas nos plans de recuperación ou plans de conservación de especies ameazadas e naqueloutras zonas para as que así se determine expresamente nalgún dos instrumentos de planificación recollidos na Lei 5/2019, do 2 de agosto, do patrimonio natural e da biodiversidade de Galicia.*
- g) Solo rústico de protección paisaxística, constituído polos terreos considerados como áreas de especial interese paisaxístico de conformidade coa lexislación de protección da paisaxe de Galicia e como espazos de interese paisaxístico no Plan de ordenación do litoral.*
- h) Solo rústico de protección patrimonial, constituído polos terreos protexidos pola lexislación de patrimonio cultural."*

## 6. Artigo 23 do TRTCG:

### "Artigo 23. Beneficios fiscais non aplicables de oficio.

*Un. Os beneficios fiscais que dependan do cumprimento polo contribuínte de calquera requisito nun momento posterior á devindicación non se aplicarán de oficio, deberán solicitarse expresamente polo contribuínte no período regulamentario de presentación da declaración do imposto, e practicaranse os devanditos beneficios fiscais na correspondente autoliquidación.*

*No caso de declaración extemporánea sen requerimento previo, a solicitude deberá realizarse na presentación da declaración, e practicaranse os devanditos beneficios fiscais na correspondente autoliquidación.*

*No suposto de que na autoliquidación presentada non se aplicasen os citados beneficios fiscais, non poderá rectificarse con posterioridade en canto á aplicación do beneficio fiscal, agás que a solicitude de rectificación se presentase no período regulamentario de declaración.*

*A falta de solicitude do beneficio fiscal dentro do prazo regulamentario de declaración ou a falta da súa aplicación na autoliquidación entenderase como unha renuncia á súa aplicación.*

*Dous. En caso de incumprimento dos requisitos que haxa que cumprir con posterioridade ao devengo do imposto, deberá ingresarse a cantidad derivada do beneficio fiscal xunto cos xuros de mora. Para estes efectos, o suxeito pasivo deberá practicar a correspondente autoliquidación e presentala no prazo sinalado na norma que regula o beneficio fiscal, contado desde o momento en que se incumpran os requisitos. Cando a norma que regula o beneficio fiscal non estableza un prazo, o ingreso e a presentación da autoliquidación faranse dentro do prazo regulamentario de declaración establecido nas normas reguladoras de cada tributo.”*

Con base nas disposicións citadas, e acerca da consulta formulada infórmolle que:

### **1. Respecto do predio que contén a vivenda:**

A aplicación do tipo de gravame do 6% regulado no artigo 14. Sete do TRTCG esixe que se cumpran dous requisitos:

- a) Que no momento da transmisión o inmoble teña uso vivenda e
- b) Que se atope nalgunha das parroquias que teñan a consideración de zonas pouco poboadas ou áreas rurais incluídas na Orde do 9 de febreiro de 2017.

En relación ao requisito deste apartado a), a consulta vinculante V0002-20 desta Secretaría Xeral Técnica e do Patrimonio da Consellería de Facenda e Administración Pública define que se debe entender por inmoble uso vivenda nos seguintes termos:

*"A exposición de motivos da Lei 7/2019, do 23 de decembro, de medidas fiscais e administrativas que introduciu este novo tipo reducido, reza que o obxectivo que se persegue é o de fomentar a adquisición de vivenda en zonas pouco poboadas ou áreas rurais e de promover o asentamento con carácter permanente, cos consecuentes beneficios que iso supón para a contorna.*

*En primeiro lugar, centrándonos no primeiro dos requisitos, que o inmoble teña uso vivenda, o artigo 3 do TRTCG, a maiores do concepto de vivenda habitual, que non é obxecto de análise neste caso, define a vivenda como "a edificación destinada á residencia das persoas físicas". A Dirección Xeral de Tributos en varias consultas vinculantes (entre outras: V2734-16 ou a V2458-20) tamén definiu o concepto de vivenda como "edificio ou parte do mesmo destinado a habitación ou morada dunha persoa física ou dunha familia, constituíndo o seu fogar ou a sede da súa vida doméstica".*

Nun sentido similar, o Tribunal Supremo, en sentenza do 5 de xuño de 1992, aclara o concepto de vivenda da seguinte maneira:

*"Vivenda é un concepto xurídico indeterminado en torno ao que, paradoxicamente, produciuse, mesmo, todo un corpo de profusa legislación especial protectora. Dela, con claridade despréndese que é aquel espazo físico onde o ser humano pode, permanentemente desenvolver as súas actividades vitais -de aí, «vivenda»- ao resguardo de axentes externos; existindo desde a Constitución (art. 47 «Todos os españoles teñen dereito a gozar dunha vivenda digna e adecuada») ata regulamentacións administrativas que determinan as súas condicións mínimas esixibles, todo un sistema xurídico ao redor da vivenda."*

En base ao anteriormente exposto, o concepto "uso vivenda" debe entenderse nos termos do artigo 3 do TRTCG, como edificación destinada á residencia de persoas físicas, entendendo por residencia unha estancia con certo sentido de permanencia, excluíndo aquelas actividades que por definición non a teñen, como é o caso dos arrendamentos de tempada ou a explotación de vivendas ou apartamentos turísticos.

Por outra banda, en relación ao requisito do apartado b) de que o inmoble se atope nalgúnha das parroquias que teñan a consideración de zonas pouco poboadas ou áreas rurais, a Orde do 9 de febreiro de 2017 inclúe, no Concello de Valga, como zonas pouco poboadas ou áreas rurais as parroquias de Cordeiro (Santa Comba) e Setecoros (San Salvador).

De acordo co anterior, dos datos que se derivan da consulta e do informe do Concello achegado, a parcela parece estar incluída nunha dasas parroquias. Con todo, é unha cuestión de feito que deberá ser probada por calquera medio de proba admitido en dereito e cuxa valoración corresponderá aos órganos competentes en materia de comprobación da Administración tributaria.

## **2. Respecto do predio sobre o que se pretende aplicar a dedución por transmisión de solo rústico:**

A dedución por transmisión de solo rústico, prevista no artigo 16. Cinco de TRTCG, só será aplicable se os predios que son obxecto de transmisión teñen a cualificación de solo rústico para os efectos do artigo 31 da LSG, con independencia da cualificación que teñan a efectos catastrais.

Por tanto, a cualificación como rústico do devandito terreo é unha cuestión de feito que deberá ser probada por calquera medio de proba admitido en dereito e cuxa valoración corresponderá aos órganos competentes en materia de comprobación da Administración tributaria.

O que lle comunico a Vde. con efectos vinculantes, conforme ao disposto no apartado 1 do artigo 89 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, Xeral Tributaria.