

**NUM-CONSULTA:** V0004-19

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

**DATA DE SAÍDA:** 09.08.2019

**NORMATIVA:**

Artigos 14, 15, 16.Sete e 17.Oito do texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto legislativo 1/2011, do 28 de xullo (en diante TRTCG).

**DESCRICIÓN-FEITOS:**

O consultante e a súa esposa, ambos os menores de 36 anos, teñen intención de adquirir un predio no cal pretenden construír a que será a súa vivenda habitual. Segundo manifesta o consultante, o valor do orzamento de obra é de 287.096 euros e o prezo de compra do predio ascende a 54.000 euros. Así mesmo, solicitarán unha hipoteca de 220.000 euros.

**CUESTIÓN FORMULADA:**

1. Tipos de gravame aplicables para os distintos procesos de consecución de vivenda habitual descritos:

1. Compra do predio urbano
2. Execución de obra, como autopromoción
3. Hipoteca de 220.000 euros
4. Outros Actos Xurídicos Documentados (AXD)

2. Se procede aplicar as deducións reguladas nos artigo 16.Sete e 17.Oito do Decreto legislativo 1/2011, do 28 de xullo.

**CONTESTACIÓN COMPLETA:**

En virtude das competencias atribuídas polo apartado 2.3 do artigo 5 do Decreto 30/2017, do 30 de marzo, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Facenda, indícolle que a súa consulta está relacionada coas seguintes disposicións legais:

1. Artigo 14. Un do TRTCG. Tipo de gravame xeral.

*1. Con carácter xeral, na modalidade de transmisións patrimoniais onerosas do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, o tipo de gravame aplicable á transmisión de bens inmobles, así como na constitución e cesión de dereitos reais que recaian sobre estes, agás os dereitos reais de garantía, será do 10 %.*

2. Artigo 14. Cinco do TRTCG na súa redacción vixente no momento en que se presentou a consulta (26/07/2018). Tipo de gravame para a adquisición de vivenda habitual por menores de 36 anos.

*Na modalidade de transmisións patrimoniais onerosas do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, o tipo de gravame aplicable ás transmisións de inmobles que vaian constituír a vivenda habitual do contribuínte será do 4 %, sempre que este cumpra os requisitos seguintes:*

*1. Que na data de devindicación do imposto o adquirente teña unha idade inferior a 36 anos.*

*2. Que a suma do patrimonio dos adquirentes para os cales vaia constituír a súa vivenda habitual e, se é o caso, dos demais membros das súas unidades familiares non exceda a cifra de 200.000 euros, máis 30.000 euros adicionais por cada membro da unidade familiar que exceda o primeiro. A valoración do patrimonio realizarase conforme as regras do imposto sobre o patrimonio referidas á data da adquisición do inmovible, tomando este polo seu valor de adquisición e sen dedución das débedas asumidas nos supostos de adquisición con prezo aprazado ou financiamento alleo.*

*Para os efectos da valoración anterior, cando o adquirente sexa titular doutra vivenda, non se terá en conta o valor desta nin das débedas contraídas para o seu financiamento, sempre que se proceda á súa venda no prazo máximo de dous anos e se acredite que o importe obtido se destina ao pagamento do prezo pendente ou á cancelación total ou parcial do crédito obtido para a adquisición de calquera das vivendas sinaladas dentro do mesmo prazo. O xustificante documental que acredite este destino deberá presentarse perante a oficina xestora competente no prazo dun mes desde a venda da vivenda.*

*3. A adquisición da vivenda deberá documentarse en escritura pública, na cal se fará constar expresamente a data de nacemento do adquirente e a finalidade de destinala a constituír a súa vivenda habitual.*

*4. No caso de que o inmovible sexa adquirido por varias persoas e non se cumpran os requisitos sinalados nos números anteriores en todos os adquirentes, o tipo reducido aplicaráselle á parte proporcional da base liquidable correspondente á porcentaxe de participación na adquisición dos contribuíntes que si os cumpran.*

A Lei 3/2018, do 26 de decembro, de medidas fiscais e administrativas, modificou o tipo de gravame do artigo 14. Cinco, pasando do 4% ao 3%. Esta modificación é aplicable aos feitos impositivos devindicados desde o 01/01/2019, momento no cal entrou en vigor a Lei 3/2018.

3. Artigo 15. Un do TRTCG. Tipo de gravame xeral nos documentos notariais. *Con carácter xeral, nas primeiras copias de escrituras ou actas notariais suxeitas á modalidade de actos xurídicos documentados, cota variable dos documentos notariais, do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, o tipo de gravame aplicable será do 1,5 %.*

4. Artigo 15. Cinco do TRTCG. Tipo de gravame aplicable na adquisición de vivenda habitual por menores de trinta e seis anos e a constitución de préstamos hipotecarios destinados ao seu financiamento.

*Na modalidade de actos xurídicos documentados, cota variable dos documentos notariais, do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, o tipo de gravame aplicable nas primeiras copias de escrituras que documenten a adquisición da vivenda habitual do contribuínte ou a constitución de préstamos ou créditos hipotecarios destinados ao seu financiamento, será do 0,5 %, sempre que se cumpran os seguintes requisitos:*

*1. Que na data de devengo do imposto o adquirente teña unha idade inferior a trinta e seis anos.*

*2. Que a suma do patrimonio dos adquirentes para os cales vaia constituír a súa vivenda habitual e, de ser o caso, dos demais membros das súas unidades familiares non supere a cifra de 200.000 euros, máis 30.000*

euros adicionais por cada membro da unidade familiar que exceda o primeiro. A valoración do patrimonio realizarase conforme as regras do imposto sobre o patrimonio referidas á data da adquisición do inmovible, incluíndo este polo seu valor de adquisición e sen dedución das débedas asumidas nos supostos de adquisición con prezo aprazado ou financiamento alleo.

Para os efectos da valoración anterior, cando o adquirente sexa titular doutra vivenda, non se terá en conta o valor dela nin das débedas contraídas para o seu financiamento, sempre que se proceda á súa venda no prazo máximo de dous anos e se acredite que o importe obtido se destina ao pagamento do prezo pendente ou á cancelación total ou parcial do crédito obtido para a adquisición de calquera das vivendas sinaladas dentro do mesmo prazo. O xustificante documental que acredite este destino deberá presentarse perante a oficina xestora competente no prazo dun mes desde a venda da vivenda.

3. A adquisición da vivenda deberá documentarse en escritura pública, na cal se fará constar expresamente a data de nacemento do adquirente e a finalidade de destinala a constituír a súa vivenda habitual.

4. No suposto de que o inmovible sexa adquirido por varias persoas e non se cumpran os requisitos sinalados nos apartados anteriores en todos os adquirentes, o tipo reducido aplicaráselle á parte proporcional da base liquidable correspondente á porcentaxe de participación na adquisición dos contribuíntes que si os cumpran.

5. Artigo 3. Un do TRTCG. 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.

6. Artigo 16. Sete do TRTCG. Dedución por adquisición de vivenda habitual por persoas con discapacidade, familias numerosas e menores de 36 anos en áreas rurais.

*Os contribuíntes que teñan dereito a aplicar os tipos de gravame reducidos regulados nas alíneas Tres, Catro e Cinco do artigo 14 terán dereito a unha dedución na cota do 100 % sempre que a vivenda se atope nalgunha das parroquias que teñan a consideración de zonas pouco poboadas ou áreas rurais. Para estes efectos, unha orde da consellería competente en materia de facenda determinará as parroquias que teñan esta consideración.*

7. Artigo 17. Oito do TRTCG. Dedución por adquisición de vivenda habitual e por constitución de préstamos hipotecarios destinados ao seu financiamento, por persoas con discapacidade, familias numerosas e menores de 36 anos, en áreas rurais.

*Os contribuíntes que teñan dereito a aplicar os tipos de gravame reducidos regulados nas alíneas Tres, Catro e Cinco do artigo 15 terán dereito a unha dedución na cota do 100 % sempre que a vivenda se atope nalgunha das parroquias que teñan a consideración de zonas pouco poboadas ou áreas rurais. Para estes efectos, unha orde da consellería competente en materia de facenda determinará as parroquias que teñan esta consideración.*

8. Artigo 23. Beneficios fiscais non aplicables de oficio.

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

*No caso de declaración extemporánea sen requirimento previo, a solicitude deberá realizarse na presentación da declaración, e practicarase 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 cantidade 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:

**Respecto á cuestión 1.1:** Tipo de gravame aplicable na compra do predio urbano destinada a construír a vivenda habitual:

O tipo de gravame reducido aplicable na adquisición de vivenda habitual por menores de 36 anos no imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, foi introducido pola Lei 8/2010, do 29 de outubro, de medidas tributarias no imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados para a reactivación do mercado de vivendas, a súa rehabilitación e financiamento, e outras medidas tributarias, posteriormente derogada polo actual TRTCG. No momento en que entrou en vigor este tipo reducido e ata o 31/12/2012, momento a partir do cal, suprimiuse polo Real Decreto 960/2013, do 5 de decembro, a dedución por investimento en vivenda habitual do imposto sobre a renda das persoas físicas, que viña regulada nos artigos 54 a 57 do Regulamento do imposto sobre a renda das persoas físicas, aprobado polo Real Decreto 439/2007, do 30 de marzo (en diante RD 439/2007), os conceptos de vivenda habitual e de adquisición de vivenda habitual, estaban regulados nos artigos 54 e 55, respectivamente.

O concepto de vivienda habitual regulado no artigo 54 do RD 439/2007 (coa entrada en vigor do Real Decreto 960/2013 o devandito concepto queda regulado no artigo 41 bis do citado Regulamento) establecía o seguinte:

*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.*

O concepto de adquisición de vivienda habitual quedaba regulado no artigo 55 do seguinte 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 tanto, seguindo o previsto no artigo 3 do TRTCG, segundo o cal, para os efectos previstos no devandito texto refundido, os conceptos de vivenda habitual e adquisición de vivenda habitual serán os recollidos na normativa reguladora do imposto sobre a renda das persoas físicas, é preciso aclarar que, aínda que o concepto de vivenda habitual segue regulado a día de hoxe no artigo 41 bis do RD 439/2007, o concepto de adquisición de vivenda habitual non se regula na normativa actual do imposto sobre a renda das persoas físicas, motivo polo cal, respecto do devandito concepto haberá que estar á redacción en vigor ao 31 de decembro do ano 2012, momento a partir do cal quedou suprimido polo Real Decreto 960/2013.

Respecto ao patrimonio dos adquirentes, o propio artigo 14. Cinco, establece no requisito número 2 o seguinte:

*2. Que a suma do patrimonio dos adquirentes para os cales vaia constituír a súa vivenda habitual e, se é o caso, dos demais membros das súas unidades familiares non exceda a cifra de 200.000 euros, máis 30.000 euros adicionais por cada membro da unidade familiar que exceda o primeiro. A valoración do patrimonio realizarase conforme as regras do imposto sobre o patrimonio referidas á data da adquisición do inmovible, tomando este polo seu valor de adquisición e sen dedución das débedas asumidas nos supostos de adquisición con prezo aprazado ou financiamento alleo.*

*Para os efectos da valoración anterior, cando o adquirente sexa titular doutra vivenda, non se terá en conta o valor desta nin das débedas contraídas para*



*o seu financiamento, sempre que se proceda á súa venda no prazo máximo de dous anos e se acredite que o importe obtido se destina ao pagamento do prezo pendente ou á cancelación total ou parcial do crédito obtido para a adquisición de calquera das vivendas sinaladas dentro do mesmo prazo. O xustificante documental que acredite este destino deberá presentarse perante a oficina xestora competente no prazo dun mes desde a venda da vivenda.*

Todos e cada un dos requisitos contemplados no artigo 14. Cinco deben de cumprirse no momento de adquisición do inmovible respecto do que se vai a aplicar o tipo de gravame reducido.

No caso exposto, ao tratarse da compra dun terreo, o cal por si só non constitúe unha vivenda senón que é preciso realizar no mesmo unha edificación para destinala a tal finalidade, para calcular o patrimonio dos adquirentes haberá que ter en conta tanto o valor de adquisición do terreo como o da construción da vivenda, sen dedución da débeda asumida para financiar a adquisición dun ou da outra, así como, o resto do patrimonio dos adquirentes para os que vaia a constituír a súa vivenda habitual.

Para poder aplicar o tipo de gravame reducido regulado no artigo 14. Cinco do TRTCG, ademais dos requisitos de vivenda habitual e do límite de patrimonio desenvolto previamente, será necesario que concorran os demais requisitos formais esixibles no devandito artigo.

Segundo se desprende da información facilitada, non se cumpriría o límite de patrimonio dos adquirentes, posto que a suma do valor de adquisición do terreo e do valor orzado da obra exceden do devandito límite, o cal exclúe a posibilidade de aplicar o tipo reducido regulado no artigo 14. Cinco, sendo por tanto aplicable o tipo de gravame xeral, que no caso de bens inmovibles é do 10%.

**Respecto da cuestión 1.2:** Tipo de gravame aplicable na execución de obra, como autopromoción:

Esta cuestión refírese ao tipo de gravame aplicable no imposto sobre o valor engadido, materia na que a Comunidade Autónoma de Galicia carece de

competencias polo que en aplicación do disposto no artigo 55.2.a) da Lei 22/2009, este centro directivo infórmalle que o órgano competente para a súa contestación é a Dirección Xeral de Tributos do Ministerio de Facenda.

**Respecto da cuestión 1.3:** Tipo de gravame aplicable na constitución de hipoteca:

Se a escritura de préstamo con garantía hipotecaria foi constituída antes do día 10 de novembro de 2018, momento ata o cal tiña a consideración de suxeito pasivo do imposto sobre actos xurídicos documentados, modalidade documentos notariais, o prestatario, tal e como establecía o artigo 68 do Regulamento do Imposto sobre Transmisións Patrimoniais e Actos Xurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto 828/1995, do 29 de maio, podería caber a posibilidade de que o consultante e a súa esposa, ao ser suxeitos pasivos do imposto, puidesen aplicar o tipo de gravame reducido regulado no artigo 15. Cinco do TRTCG, para o que sería necesario que se cumprisen, no momento en que se formalizase a escritura que documentase a constitución do préstamo ou crédito hipotecario destinado ao financiamento da adquisición da vivenda habitual, todos e cada un dos requisitos contemplados no devandito artigo. Con todo, do mesmo xeito que ocorre co tipo reducido da modalidade de transmisións patrimoniais onerosas, analizado no primeiro punto, esíxese o mesmo requisito de límite de patrimonio para os adquirentes. O devandito requisito xa foi analizado na primeira cuestión deste escrito, concluíndo o seu incumprimento para os consultantes, o cal exclúe a posibilidade de que puidesen aplicar o tipo reducido regulado no artigo 15. Cinco do TRTCG, debendo aplicar, no caso de que fosen suxeitos pasivos do imposto, o tipo de gravame xeral regulado no artigo 15. Un do TRTCG, o cal establece o 1,5 %.

**Respecto da cuestión 1.4:** Tipo de gravame aplicable noutros AXD.

Tendo en conta a falta de concreción desta cuestión, informámoslle con carácter xeral, que se se realiza unha escritura de declaración de obra nova que quede suxeita ao imposto sobre actos xurídicos documentados, modalidade de documentos notariais, aplicarase o tipo de gravame vixente no

devandito momento. No momento en que se realizou a consulta así como no momento actual, o tipo xeral é o 1,5%, regulado no artigo 15. Un do TRTCG, aínda que, regúlense tipos reducidos nos apartados Dous, Tres, Catro e Cinco do devandito artigo, aplicables ás escrituras de declaración de obra nova da que vai constituír vivenda habitual dos contribuíntes, para cuxa aplicación haberá que cumprir todos e cada un dos requisitos regulados nos mesmos. No caso de que a declaración de obra nova se realizase neste momento, os consultantes non poderían aplicar o tipo reducido regulado no artigo 15. Cinco do TRTCG debido ao incumprimento de, polo menos, o límite de patrimonio.

**Respecto da cuestión 2:** Aplicación das deducións reguladas nos artigos 16. Sete e 17. Oito do Decreto lexislativo 1/2011, do 28 de xullo.

Os artigos 16. Sete e 17. Oito do TRTCG establecen como primeiro requisito para ter dereito á dedución en cota do 100%, que os contribuíntes teñan dereito a aplicar os tipos de gravame reducidos regulados nos artigos: 14, apartados Tres, Catro e Cinco, e 15, apartados Tres, Catro e Cinco, respectivamente. O consultante e a súa esposa, tal e como se analizou nas cuestións anteriores, non teñen dereito a aplicar os tipos reducidos regulados nos artigos 14. Cinco nin 15. Cinco, feito que exclúe a posibilidade de aplicar as deducións por adquisición de vivenda habitual e por constitución de préstamos hipotecarios destinados ao seu financiamento por menores de 36 anos, en áreas rurais.

O que 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.