

NUM-CONSULTA: V0004-09

ÓRGANO: DIRECCIÓN XERAL DE TRIBUTOS

FECHA DE SALIDA: 14/07/2009

NORMATIVA:

- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados
- Ley 3/2002, de 29 de abril, de medidas de régimen fiscal y administrativo.

DESCRIPCIÓN-HECHOS:

El consultante plantea ante esta Dirección Xeral de Tributos cuestiones respecto a la adquisición de una primera vivienda habitual con subrogación y ampliación de préstamo hipotecario.

CUESTIONES FORMULADAS

Un sujeto pasivo residente en Galicia adquiere una vivienda nueva que para él es la primera adquisición de vivienda habitual. La operación se hace a través de una compraventa subrogándose al préstamo hipotecario que ya tenía el promotor, siendo el importe del préstamo en el que se subroga la mitad del importe de la compra. En el mismo acto realiza una ampliación del préstamo hipotecario hasta la totalidad del precio de compra de vivienda. ¿La ampliación del préstamo tributará al 0,75% o al 1%?

CONTESTACIÓN COMPLETA

Este Centro Directivo informa lo siguiente:

Norma:

- Artículo 7.1 letra B) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales

onerosas y actos jurídicos documentados:

“Son transmisiones patrimoniales sujetas:

...

B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y aeropuertos.

Se liquidará como constitución de derechos la ampliación posterior de su contenido que implique para su titular un incremento patrimonial, el cual servirá de base para la exigencia del tributo.”

- Artículo 3 de la Ley 3/2002, de 29 de abril, de medidas de régimen fiscal y administrativo:

“En el ejercicio de las competencias atribuidas por la ley 32/1997, de 4 de agosto, de modificación del régimen de cesión de tributos del Estado a la Comunidad Autónoma de Galicia, y con arreglo a lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 13 de la Ley 14/1996, de 30 de diciembre, y a lo establecido en el artículo 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable será:

1. Para las primeras copias de escritura y actas notariales, el 1%
2. Para las primeras copias de escrituras que documenten la primera adquisición de vivienda habitual o la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiamiento, el 0,75%.

A estos efectos, tendrá que estarse al concepto de vivienda habitual contemplado en la normativa reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas”.

Respuesta:

De conformidad con la normativa señalada,

- A la constitución de préstamos hipotecarios, destinados a la adquisición de la primera vivienda habitual, se le aplica un tipo de gravamen, en la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, de un 0,75%.
- La ampliación posterior se equipara a la constitución.

De lo indicado resulta que la ampliación de un préstamo hipotecario, cuando el importe de la ampliación se destine a la adquisición de la primera vivienda habitual, en su tributación en el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota gradual de documentos notariales, tributará al tipo de 0,75%.