

NUM-CONSULTA: V0003-17

ÓRGANO: SECRETARIA GENERAL TÉCNICA Y DEL PATRIMONIO

FECHA DE SALIDA: 09/08/2017

NORMATIVA:

Apartado cinco de los artículos 14 y 15 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

El consultante, menor de 36 años, adquiere conjuntamente con otra persona, mayor de 38 años, una vivienda por un valor de 300.000 €. Para la adquisición de la vivienda se constituye un préstamo hipotecario destinado a su financiación.

Ambos adquirentes no constituyen unidad familiar. Para el consultante va a ser su vivienda habitual, mientras que para el segundo adquirente no.

CUESTIÓN FORMULADA

Posibilidad de aplicar el tipo reducido del 4% en transmisión patrimonial onerosa y 0,50% en actos jurídicos documentados, documentos notariales, porque el consultante, menor de 36 años, adquiere su vivienda habitual por un importe de 150.000 € y su patrimonio no supera los 200.000 €.

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 14.Cinco 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):

“Cinco. Tipo de gravamen para la adquisición de vivienda habitual por menores de treinta y seis años.

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 tenga una edad inferior a treinta y seis años.*
- 2. 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.

- 3. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la fecha de nacimiento del adquirente y la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.*

4. *En el supuesto de que el inmueble se adquiriese por varias personas y no se cumplieren 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.”*

2. Artículo 15.Cinco del TRTCG:

“Cinco. Tipo de gravamen aplicable en la adquisición de vivienda habitual por menores de treinta y seis años y la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación.

En la modalidad de actos jurídicos documentados, cuota variable de los documentos notariales, del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, el tipo de gravamen aplicable en las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a su financiación será del 0,5%, siempre que se cumplan los requisitos siguientes:

1. *Que en la fecha de devengo del impuesto el adquirente tenga una edad inferior a treinta y seis años.*
2. *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.

3. La adquisición de la vivienda deberá documentarse en escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la fecha de nacimiento del adquirente y la finalidad de destinarla a constituir su vivienda habitual.

4. 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 23 del TRTCG

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, 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.

5. 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 LIRPF):

“Artículo 41 bis. Concepto de vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones.

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.

6. Artículo 82 de la 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.

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

1ª. 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.

2ª. *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 1ª de este artículo.*

(...)

7. 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

8. Artículos 392, 393 y 399 del Código Civil.

Artículo 392.

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.

Artículo 393.

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

Artículo 399.

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad.

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

Los artículos 14.cinco y 15.cinco del TRTCG que regulan, respectivamente, los tipos impositivos reducidos de transmisión patrimonial onerosa en la adquisición de vivienda habitual por menores de 36 años y de la cuota variable del documento notarial, de la modalidad de actos jurídicos documentos, en la constitución de préstamo o crédito hipotecario destinados a su financiación exigen la concurrencia de todos los requisitos siguientes:

- Que el adquirente a la fecha de devengo tenga una edad inferior a treinta y seis años.
- Que la suma del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y de los demás miembros de sus unidades familiares no sobrepase la cifra de 200.000 €, más 30.000 € 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 de patrimonio a la fecha de adquisición del inmueble y

se suma el valor de adquisición del inmueble sin deducción de las deudas asumidas en los supuestos de adquisición con precio aplazado o financiación ajena.

- Si el adquirente es titular de otra vivienda no se tendrá en cuenta el valor de la misma ni las deudas contraídas para su financiación, a los efectos de la valoración del patrimonio, cuando:

Se procede 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 las viviendas señaladas dentro del mismo.

- La adquisición debe documentarse en escritura pública.
- En la escritura se hará constar expresamente la fecha de nacimiento del adquirente y la finalidad de destinarla a vivienda habitual.
- Si el inmueble se adquiriese por varias personas y alguna de ellas no cumpliera los requisitos anteriores, el tipo reducido se aplicara a la parte proporcional de la base liquidable que corresponda al porcentaje de participación en la adquisición del contribuyente que sí los cumpla.

Del escrito de consulta resulta que:

El consultante cumple el requisito de ser menor de 36 años y en la escritura formalizada el 12 de junio de 2017 debe hacerse constar expresamente la fecha de nacimiento del adquirente.

Respecto a que la vivienda sea habitual, de conformidad con el artículo 3 del TRTCG que remite a la legislación de renta, debe entenderse por tal la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años y 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. Para el cumplimiento de este requisito bastará que se haga constar en la escritura la finalidad de destinar la vivienda a ser

habitual y quedará sin efecto si transcurriese el plazo de doce meses, contados desde la adquisición, sin que haya sido habitada de manera efectiva y con carácter permanente y/o si no constituye la residencia habitual durante un plazo continuado de, al menos, tres años, sin perjuicio de los supuestos previstos en la norma en los que no se entenderá que la vivienda pierde el carácter de habitual.

En relación a la valoración del patrimonio de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual y de los demás miembros de sus unidades familiares no sobrepase la cifra de 200.000 €, más 30.000 € adicionales por cada miembro de la unidad familiar que exceda al primero debemos de tener en cuenta la normativa del impuesto de patrimonio.

El importe del valor que puede alcanzar el patrimonio de los adquirentes y de los miembros de sus unidades familiares dependerá:

- Si lo adquirentes son una unidad familiar, según la normativa de renta, y si hay más miembros que exceda del primero y
- Si para el adquirente o demás miembros de su unidad familiar va a constituir su vivienda habitual.

Conforme a la Ley del impuesto de patrimonio, los bienes y derechos se atribuirán a los sujetos pasivos según las normas sobre titularidad jurídica aplicables en cada caso. Así, según el Código Civil, hay comunidad sobre la vivienda cuando la propiedad pertenece pro indiviso a varias personas y las porciones correspondientes a los partícipes se presumen iguales mientras no se pruebe lo contrario. Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla.

Por tanto, para determinar el valor del patrimonio que actúa como límite habrá de tenerse en cuenta los bienes y derechos que sean de titularidad del adquirente, incluida la participación que tiene en la vivienda adquirida, así como los bienes y derechos de los demás miembros de su unidad familiar siempre que la vivienda adquirida constituya para todos su vivienda habitual. No se computará

para este límite el patrimonio, ni la participación que en la vivienda tenga el otro adquirente y los miembros de su unidad familiar para los que la vivienda no va a ser habitual.

Así, según los datos facilitados en el escrito de consulta, esta administración entiende que el consultante no es miembro de unidad familiar alguna y que en la vivienda adquirida va a residir él solo, mientras que para el otro adquirente y los miembros de su unidad familiar no va a ser su vivienda habitual, por tanto, el límite del patrimonio para el consultante será de 200.000, computando para su determinación, todos los bienes y derechos que tuviese en el momento del devengo del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos, valorados conforme a las reglas del impuesto de patrimonio más su participación en la vivienda adquirida. Determinado así el patrimonio y siempre que no exceda de 200.000 € el consultante podría aplicar a la adquisición de la participación de la vivienda los tipos bonificados del 4%, en el impuesto de transmisión patrimoniales onerosas, y 0,5% en el impuesto de actos jurídicos documentados, modalidad de documentos notariales, en la constitución de préstamo hipotecario destinado a su financiación.

La concurrencia y el cumplimiento de los requisitos reseñados podrán ser comprobados por la administración tributaria dentro del plazo de cuatro años computado desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo reglamentario para presentar de la correspondiente autoliquidación. También podrá comprobar que para el contribuyente que aplica los tipos bonificados la vivienda sigue teniendo el carácter de habitual y que para el otro no adquiere ese carácter.

En caso de incumplimiento de cualquiera de los requisitos el contribuyente deberá ingresar la cantidad derivada del beneficio fiscal junto con los intereses de demora. Así 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.

Lo que comunico a Vd. 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.