

NUM-CONSULTA: V0004-09

ÓRGANO: DIRECCIÓN XERAL DE TRIBUTOS

DATA DE SAÍDA: 14/07/2009

NORMATIVA:

- Real Decreto Legislativo 1/1993, do 24 de setembro, polo que se aproba o texto refundido da lei do imposto sobre transmisións patrimoniais onerosas e actos xurídicos documentados
- Lei 3/2002, do 29 de abril, de medidas de réxime fiscal e administrativo.

DESCRIPCIÓN-FEITOS:

O consultante formula ante esta Dirección Xeral de Tributos cuestións respecto á adquisición dunha primeira vivenda habitual con subrogación e ampliación de préstamo hipotecario.

CUESTIÓNS FORMULADAS

Un suxeito pasivo residente en Galicia adquire unha vivenda nova que para el é a primeira adquisición de vivenda habitual. A operación faise a través dunha compravenda subrogándose ao préstamo hipotecario que xa tiña o promotor, sendo o importe do préstamo no que se subroga a metade do importe da compra. No mesmo acto realiza unha ampliación do préstamo hipotecario ata a totalidade do prezo de compra de vivenda. A ampliación do préstamo tributará ao 0,75% ou ao 1%?

CONTESTACIÓN COMPLETA

Este Centro Directivo informa o seguinte:

Norma:

- Artigo 7.1 letra B) do Real Decreto Legislativo 1/1993, do 24 de setembro, polo que se aproba o texto refundido da lei do imposto sobre transmisións patrimoniais onerosas e actos xurídicos documentados:

"Son transmisións patrimoniais suxeitas:

...

B) A constitución de dereitos reais, préstamos, fianzas, arrendamentos, pensións e concesións administrativas, salvo cando estas últimas teñan por obxecto a cesión do dereito a utilizar infraestruturas ferroviarias ou inmobles ou instalacións en portos e aeroportos.

Liquidarase como constitución de dereitos a ampliación posterior do seu contido que implique para o seu titular un incremento patrimonial, o cal servirá de base para a esixencia do tributo."

- Artigo 3 de a Lei 3/2002, do 29 de abril, de medidas de réxime fiscal e administrativo:

"No exercicio das competencias atribuídas pola lei 32/1997, do 4 de agosto, de modificación do réxime de cesión de tributos do Estado á Comunidade Autónoma de Galicia, e conforme ao disposto no apartado 5 do artigo 13 da Lei 14/1996, do 30 de decembro, e ao establecido no artigo 31.2 do Real Decreto Lexislativo 1/1993, do 24 de setembro, polo que se aproba o texto refundido do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, o tipo de gravame aplicable será:

1. Para as primeiras copias de escritura e actas notariais, o 1%
2. Para as primeiras copias de escrituras que documenten a primeira adquisición de vivenda habitual ou a constitución de préstamos hipotecarios destinados ao seu financiamento, o 0,75%.

Para estes efectos, terá que estarse ao concepto de vivenda habitual contemplado na normativa reguladora do imposto sobre a renda das persoas físicas".

Resposta:

De conformidade coa normativa sinalada,

- Á constitución de préstamos hipotecarios, destinados á adquisición da primeira vivenda habitual, aplícaselle un tipo de gravame, na cota gradual da modalidade de actos xurídicos documentados, documentos notariais, dun 0,75%.
- A ampliación posterior equipárase á constitución.

Do indicado resulta que a ampliación dun préstamo hipotecario, cando o importe da ampliación se destine á adquisición da primeira vivenda habitual, na súa tributación no imposto de transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, na modalidade de actos xurídicos documentados, cota gradual de documentos notariais, tributará o tipo de 0,75%.