

**NUM-CONSULTA:** V0005-19

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

**DATA DE SAÍDA:** 18.11.2019

**NORMATIVA:**

Artigo 14.Catro 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:**

A consultante quere saber o tipo de gravame a aplicar na liquidación do imposto sobre transmisións patrimoniais pola compra dunha finca, na cal pretende construír a que será a súa futura vivenda habitual. Segundo manifesta, cumpre o requisito de ser membro de familia numerosa pero con respecto ó límite do patrimonio, desexa aclaración respecto ó prazo dos dous anos para vender a súa vivenda actual e que o valor desta non compute como patrimonio da unidade familiar.

**CUESTIÓN FORMULADA:**

1. Se o prazo é de dous anos dende a escritura de compra da parcela, ou
2. Se o prazo de dous anos é dende que se asina a escritura de obra nova, isto é, 6 anos dende a escritura de compra da finca (4 para construír a vivenda + 2 para vender a vivenda anterior).

**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.Catro 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) na súa redacción vixente no momento no que se presentou a consulta (14/12/2018) posto que non se indica na mesma a data da compra do inmovible. Tipo de gravame para a adquisición de vivenda habitual por familias numerosas.

*Na modalidade de transmisións patrimoniais onerosas do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, o tipo de gravame aplicable ás transmisións de inmovibles 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 sexa membro dunha familia numerosa que teña recoñecida tal condición con título oficial en vigor e destine o inmovible adquirido a vivenda habitual da súa familia.*

*2. Que a suma do patrimonio de todos os membros da familia numerosa non exceda a cifra de 400.000 euros, máis 50.000 euros adicionais por cada membro superior ao mínimo para obter a condición de familia numerosa. A valoración do patrimonio realizarase conforme as regras do imposto sobre o patrimonio referidas á data de 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 dende a venda da vivenda.*

*3. A condición de familia numerosa acreditarase mediante o título oficial en vigor establecido para o efecto no momento de presentación da declaración do imposto, de acordo co establecido na Lei 40/2003, do 18 de novembro, de protección ás familias numerosas.*

4. A adquisición da vivenda deberá documentarse en escritura pública, na cal se fará constar expresamente a finalidade de destinala a constituír a súa vivenda habitual.

5. 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.Catro, pasando do 4% ao 3%. Esta modificación é aplicable ós feitos impositivos devindicados dende o 01/01/2019, momento no cal entrou en vigor a Lei 3/2018.

2. 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.*

3. 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 á devindicación 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 dende 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 sobre a consulta formulada infórmolle que:

O tipo de gravame reducido aplicable na adquisición de vivenda habitual por membros de familias numerosas no imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, foi introducido pola Lei 4/2009, do 20 de outubro, de medidas tributarias relativas ó imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados para o fomento do acceso ás vivendas e ás sucesións empresariais, posteriormente derogada polo actual TRTCG. No momento no que entrou en vigor este tipo reducido e ata o 31/12/2012, momento a partir do cal, se suprimiu polo Real Decreto 960/2013, de 5 de decembro, a dedución por inversión 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 vivenda habitual regulado no artigo 54 do RD 439/2007 (coa entrada en vigor do Real Decreto 960/2013 dito concepto queda regulado no artigo 41 bis do citado Regulamento) establecía o seguinte:

*1. Con carácter xeral considérase vivenda habitual do contribuínte a edificación que constituía a súa residencia durante un prazo continuado de, polo menos, tres anos.*

*Non obstante, entenderase que a vivenda tivo o carácter de habitual cando, a pesar de non transcorrer o devandito prazo, prodúzase o falecemento do contribuínte ou concorran outras circunstancias que necesariamente esixan o cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención do primeiro emprego, ou cambio de emprego, ou outras análogas xustificadas.*

*2. Para que a vivenda constituía a residencia habitual do contribuínte debe ser habitada de maneira efectiva e con carácter permanente polo propio contribuínte, nun prazo de doce meses, contados a partir da data de adquisición ou terminación das obras.*

*Non obstante, entenderase que a vivenda non perde o carácter de habitual cando se produzan as seguintes circunstancias:*

*Cando se produza o falecemento do contribuínte ou concorran outras circunstancias que necesariamente impidan a ocupación da vivenda, nos termos previstos no apartado 1 deste artigo.*

*Cando este goce de vivenda habitual por razón de cargo ou emprego e a vivenda adquirida non sexa obxecto de utilización, nese caso o prazo antes indicado comezará a contarse a partir da data do cese.*

O concepto de adquisición de vivenda habitual quedaba regulado no artigo 55 do seguinte xeito:

*1. Asimílanse á adquisición de vivenda:*

*1.º A construción ou ampliación da mesma, nos seguintes termos:*

*Ampliación de vivienda, cando se produza o aumento da súa superficie habitable, mediante cerramento de parte descuberta ou por calquera outro medio, de forma permanente e durante todas as épocas do ano.*

*Construción, cando o contribuínte satisfaga directamente os gastos derivados da execución das obras, ou entregue cantidades a conta ao promotor daquelas, sempre que finalicen nun prazo non superior a catro anos dende o inicio do investimento.*

*(...).*

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

Respecto ó patrimonio dos adquirentes, o propio artigo 14.Catro, establece no requisito 2 o seguinte:

*Que a suma do patrimonio de todos os membros da familia numerosa non exceda a cifra de 400.000 euros, máis 50.000 euros adicionais por cada membro superior ao mínimo para obter a condición de familia numerosa. A valoración do patrimonio realizarase conforme as regras do imposto sobre o patrimonio referidas á data de 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 vivienda, 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 dende a venda da vivenda.*

Todos e cada un dos requisitos contemplados no artigo 14. Catro deben de cumprir no momento de adquisición do inmovible respecto do cal se vai aplicar o tipo de gravame reducido. Non obstante, para os adquirentes que no momento da compra do inmovible contén unha vivenda en propiedade, a lei permite un prazo de dous anos, dende a adquisición do inmovible, para que dita vivenda se venda sempre e cando o importe da mesma se destine 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. No caso de non realizar a venda dentro do prazo previsto ou de destinar o importe desta a un finalidade distinta á prevista no citado artigo, o valor de dita vivenda computarase no cálculo do patrimonio existente no momento da adquisición do inmovible respecto do que aplicou o tipo de gravame reducido. Agora ben, tendo en conta que a construción da vivenda se asimila á adquisición, o prazo dos dous anos no caso de construción contarase dende a data de escritura de declaración de obra nova terminada. **Polo tanto, o prazo do que dispón para vender a vivenda actual, para que o valor desta non se sume no cálculo do patrimonio dos adquirentes, é de dous anos a contar dende a data de escritura de declaración de obra nova terminada, sempre e cando dita escritura de declaración de obra nova se faga dentro dos catro anos seguintes á adquisición do terreo respecto do cal se vai aplicar o tipo de gravame reducido.**

Compre aclarar que ó 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 doutra, así como, o resto do patrimonio dos adquirentes para os que vaia constituír a súa vivenda habitual.

Polo tanto, para poder aplicar o tipo de gravame reducido regulado no artigo 14.Catro do TRTCG, ademais dos requisitos de vivenda habitual e do límite de patrimonio desenvolto previamente, será necesario que concorran os demais requisitos formais esixibles en dito artigo.

No caso de querer aplicar o tipo de gravame reducido, tal e como establece o artigo 23 do TRTCG débeo solicitar expresamente no período regulamentario de presentación da declaración do imposto, practicándose dito beneficio fiscal na correspondente autoliquidación.

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