

**NUMERO DE CONSULTA NO VINCULANTE:** NV0006-07

**ÓRGANO:** Dirección General de Tributos

**FECHA DE SALIDA:** 03/03/2008

**NORMATIVA:** Ley 13/1997, según redacción dada por la Ley 10/2001, de Presupuestos. de la Generalitat Valenciana, art. Catorce, apartado Uno y art. Doce Bis letra c).

**DESCRIPCION DE LOS HECHOS:**

El consultante pretende llevar a cabo las siguientes operaciones sujetas al ITPAJD: 1. Adquisición de solar por compraventa; 2. Declaración de obra nueva para autopromoción de vivienda habitual; 3. Préstamo hipotecario.

**CUESTION PLANTEADA:**

La escritura de declaración de obra nueva, en la que se declara la construcción de la que será la vivienda habitual del contribuyente, ¿Está sujeta o no al tipo reducido de gravamen de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados al que se refiere el artículo Catorce, apartado Uno de la Ley 13/1997, de la Generalitat Valenciana?

**CONTESTACION COMPLETA:**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el Tramo Autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, según redacción dada por la Ley 10/2001, de 27 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat Valenciana, los tipos de gravamen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados, son los siguientes:

*“Uno. El 0,1 por 100 en los siguientes casos:*

*1) Las primeras copias de escrituras públicas que documenten adquisiciones de vivienda habitual.*

*2) Las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:*

*a) Que la adquisición tenga lugar dentro del plazo de los dos años siguientes a la fecha en que la familia del sujeto pasivo haya alcanzado la consideración legal de numerosa o, si ya lo fuere con anterioridad, en el plazo de los dos años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo.*

b) Que, dentro del mismo plazo a que se refiere el párrafo anterior, se proceda a la venta de la anterior vivienda habitual. Este requisito no será de aplicación cuando la vivienda adquirida sea la primera vivienda habitual.

c) Que la superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10 por 100 a la superficie útil de la vivienda anterior. Este requisito no será de aplicación cuando la vivienda adquirida sea la primera vivienda habitual.

d) Que la base liquidable del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del sujeto pasivo, su cónyuge, los descendientes y los ascendientes de los anteriores que convivan con ellos, así como de las demás personas que vayan a habitar en la vivienda, correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha del devengo, no exceda de la cantidad establecida legalmente (en 2006, 32.218 euros; 43.210,06 euros en 2007; y en 2008, 44.074 euros).

Las condiciones necesarias para la consideración de familia numerosa y su clasificación por categorías se determinarán con arreglo a lo establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

3) Las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición por un discapacitado, con un grado de minusvalía igual o superior al 65 por 100, de su vivienda habitual, únicamente por la parte del préstamo en que aquél resulte prestatario. El grado de minusvalía del adquirente discapacitado se deberá acreditar en la forma establecida en el apartado Cuatro del artículo Cuarto de la presente Ley.

A estos efectos, se estará al concepto de vivienda habitual contemplado en la normativa estatal reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Dos. El 2 por 100 en las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Dos, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

Tres.. En los demás casos, el 1 por 100”.

El precepto citado efectúa una remisión al concepto de vivienda habitual contemplado en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y lo hace, según sus propios términos, al concepto de “vivienda habitual”, y no al concepto de “adquisición de vivienda habitual”.

Por su parte, la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece una serie de definiciones a los efectos de la aplicación de la deducción en la cuota por inversión en vivienda habitual. Y, a tal fin, determina lo que, a los exclusivos efectos de dicha normativa, debe entenderse por adquisición y rehabilitación y por vivienda habitual. Y, así, los conceptos de adquisición y rehabilitación se encuentran recogidos en el artículo 55 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 el concepto de vivienda habitual en el artículo 54 del mismo Reglamento.

La circunstancia de que, a tales exclusivos legales del IRPF, se haya asimilado al concepto de adquisición el de construcción y el de ampliación – asimilación que, precisamente, la norma debe realizar expresamente por no tratarse de conceptos equivalentes conforme al sentido normal de las palabras- no significa que tal asimilación resulte de general aplicación en el ámbito jurídico, ni tan siquiera en el tributario, sino que depende de la existencia de una remisión expresa por la normativa en cada caso aplicable, y más cuando haya de tenerse en cuenta, como en el presente caso, la existencia de legisladores diferentes.

Por otro lado, para la determinación del concepto de “vivienda habitual”, de conformidad con la remisión legal expresa del artículo 14 de la Ley 13/1997, sí debe estarse al concepto de la misma establecido por la normativa reguladora del IRPF, esto es, a lo dispuesto en el artículo 54 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, a cuyo tenor:

*“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 concurren 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 concurren 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”.*

Esta es la virtualidad de la remisión legal. Por ello, no se comprenden dentro del concepto “adquisición de vivienda habitual”, a los efectos de la aplicación del tipo reducido del 0,1 por ciento en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, aquellas situaciones que la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas “asimila” a la adquisición de vivienda habitual, tales como la

rehabilitación, la construcción (declaración de obra nueva) o la ampliación de vivienda habitual.

Por otro lado, el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, señala que *“no se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible o el de las exenciones o bonificaciones”*, por lo que tampoco se puede extender analógicamente el alcance de los beneficios fiscales previstos en la norma autonómica.

La presente contestación se realiza conforme a la información proporcionada en el escrito de consulta, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas o que concurrieran efectivamente, y que pudieran tener relevancia en la determinación de la verdadera naturaleza de la operación y de sus consecuencias fiscales, lo que podrá ser objeto de comprobación administrativa.