

NÚMERO DE CONSULTA NO VINCULANT: NV0004-08

ÒRGAN: Direcció General de Tributs

DATA D'EIXIDA: 03/03/08

NORMATIVA: article 14 de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat Valenciana, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i la resta de tributs cedits. Articles 54 i 55 del Reial decret 439/2007, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques. Article 14 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària.

DESCRIPCIÓ DELS FETS

El consultant pretén dur a terme les següents operacions subjectes a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats:

1. Adquisició de solar per compravenda.
2. Declaració d'obra nova per a autopromoció d'habitatge habitual.
3. Préstec hipotecari.

QÜESTIÓ PLANTEJADA

Es planteja la qüestió de si l'escriptura de declaració d'obra nova, en la qual es declara la construcció de l'habitatge que serà l'habitual del contribuent, està subjecta o no al tipus reduït de gravamen de la modalitat d'actes jurídics documentats de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, a què es refereix l'article 14, apartat 1, de la Llei de la Generalitat Valenciana 13/1997, de 23 de desembre, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i la resta de tributs cedits.

CONTESTACIÓ COMPLETA

De conformitat amb el que disposa l'article 14 de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, de la Generalitat Valenciana, per la qual es regula el tram autonòmic de l'impost sobre la renda de les persones físiques i la resta de tributs cedits, segons redacció donada per la Llei 10/2001, de 27 de desembre, de pressupostos de la Generalitat Valenciana, els tipus de gravamen de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, en la modalitat d'actes jurídics documentats, són els següents:

U. El 0,1 % en els casos següents:

- 1) Les primeres còpies d'escriptures públiques que documenten adquisicions d'habitatge habitual.
- 2) Les primeres còpies d'escriptures públiques que documenten la constitució de préstecs hipotecaris per a l'adquisició de l'habitatge habitual d'una família nombrosa, sempre que es complisquen els requisits següents:

- a) Que l'adquisició siga dins del termini dels dos anys següents a la data en què la família del subjecte passiu haja aconseguit la consideració legal de família nombrosa o, si ja ho era amb anterioritat, en el termini dels dos anys següents al naixement o adopció de cada fill.
- b) Que, dins del mateix termini a què es refereix el paràgraf anterior, es procedisca a la venda de l'anterior habitatge habitual. Aquest requisit no serà aplicable quan l'habitatge adquirit en siga el primer habitual.
- c) Que la superfície útil de l'habitatge adquirit siga més d'un 10 % més gran que la superfície útil de l'habitatge anterior. Aquest requisit no s'aplica quan l'habitatge adquirit siga el primer habitatge habitual.
- d) Que la base liquidable de l'impost sobre la renda de les persones físiques del subjecte passiu, del seu cònjuge, dels descendents i dels ascendents dels anteriors que conviuen amb ells, així com de les altres persones que viuran en l'habitatge, corresponent al període impositiu immediatament anterior, amb el termini de presentació vençut en la data de la meritació, no excedisca la quantitat establida legalment (en 2006, 32.218 euros; en 2007, 43.210,06 euros; i en 2008, 44.074 euros).

Les condicions necessàries per a la consideració de família nombrosa i la seua classificació per categories es determinaran d'acord amb el que estableix la Llei 40/2003, de 18 de novembre, de protecció a les famílies nombroses.

- 3) Les primeres còpies d'escriptures públiques que documenten la constitució de préstecs hipotecaris per a l'adquisició, per un discapacitat amb un grau de minusvalidesa igual o superior al 65 %, d'un habitatge habitual, únicament per la part del préstec en què aquesta persona resulte prestatari. El grau de minusvalidesa de l'adquirent discapacitat s'haurà d'acreditar de la manera establida en l'apartat 4 de l'article 4 d'aquesta llei.

A aquests efectes, s'ha d'atendre al concepte d'habitatge habitual previst en la normativa estatal reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Dos. El 2 % en les primeres còpies d'escriptures i actes notariais que documenten transmissions de béns immobles de les quals s'haja renunciat a l'exempció en l'impost sobre el valor afegit, de conformitat amb el que disposa l'article 20.2, de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'impost sobre el valor afegit.

Tres. En els altres casos, l'1 %.

El precepte esmentat efectua una remissió al concepte d'habitatge habitual previst en la normativa reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques, i ho fa, segons els seus propis termes, al concepte d'"habitatge habitual", i no al concepte d'"adquisició d'habitatge habitual".

Per la seua banda, la normativa reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques, estableix una sèrie de definicions a l'efecte d'aplicar la deducció

en la quota per inversió en habitatge habitual. I, a aquest efecte, determina el que, només als efectes de la normativa assenyalada, s'ha d'entendre com a adquisició i rehabilitació i com a habitatge habitual. I, així, els conceptes d'adquisició i rehabilitació es troben en l'article 55 del Reial decret 439/2007, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques, i el concepte d'habitatge habitual en l'article 54 del mateix reglament

La circumstància que, a tals exclusius legals de l'IRPF, s'haja assimilat el concepte de construcció i el d'ampliació al d'adquisició –assimilació que, precisament, la norma ha d'efectuar expressament, ja que no es tracta de conceptes equivalents conforme al sentit normal de les paraules– no significa que aquesta assimilació resulte d'aplicació general en l'àmbit jurídic, ni tan sols en el tributari, sinó que depèn de l'existència d'una remissió expressa per la normativa aplicable en cada cas, i més quan s'ha de tindre en compte, com en aquest cas, l'existència de legisladors diferents.

D'altra banda, per a determinar el concepte d'“habitatge habitual”, de conformitat amb la remissió legal expressa de l'article 14 de la Llei 13/1997, sí que s'ha d'atendre al concepte d'aquesta, establert per la normativa reguladora de l'IRPF, és a dir, al que disposa l'article 54 del Reial decret 439/2007, de 30 de març, pel qual s'aprova el Reglament de l'impost sobre la renda de les persones físiques, segons el qual:

“1. Amb caràcter general es considera habitatge habitual del contribuent l'edificació que constituïska la seua residència durant un termini continuat d'almenys tres anys.

No obstant això, s'entendrà que l'habitatge va tindre el caràcter d'habitual quan, a pesar de no haver transcorregut el termini esmentat, es produïska la defunció del contribuent o concórreguen altres circumstàncies que necessàriament exigisquen el canvi de domicili, com ara la celebració de matrimoni, separació matrimonial, trasllat laboral, obtenció de la primera ocupació, canvi d'ocupació, o altres d'anàlogues justificades.

2. Perquè l'habitatge constituïska la residència habitual del contribuent, ha de ser habitada de manera efectiva i amb caràcter permanent pel contribuent, en un termini de dotze mesos, comptats a partir de la data en què s'adquireix o s'acaben les obres.

No obstant això, s'entendrà que l'habitatge no perd el caràcter d'habitual quan es produïsqen les circumstàncies següents:

- Quan es produïska la defunció del contribuent o concórreguen altres circumstàncies que necessàriament impedisquen l'ocupació de l'habitatge, en els termes que preveu l'apartat 1 d'aquest article.
- Quan aquest ús i gaudi d'habitatge habitual per raó de càrrec o ocupació i l'habitatge adquirit no siga objecte d'utilització. En aquest cas el termini que s'ha indicat es començarà a comptar a partir de la data del cessament”.

Aquesta és la virtut de la remissió legal. Per això, no es comprenen dins del concepte “**adquisició d’habitatge habitual**”, a efectes d’aplicar el tipus reduït del 0,1 % en l’impost sobre actes jurídics documentats, aquelles situacions en què la normativa de l’impost sobre la renda de les persones físiques “assimila” a l’adquisició d’habitatge habitual, com ara la rehabilitació, la construcció (declaració d’obra nova) o l’ampliació d’habitatge habitual.

D’altra banda, l’article 14 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, general tributària, assenyala que “no s’admetrà l’analogia per a estendre més enllà dels termes estrictes l’àmbit del fet imposable o el de les exempcions o bonificacions”, per la qual cosa, tampoc es pot estendre analògicament l’abast dels beneficis fiscals previstos en la norma autonòmica.

Aquesta contestació s’efectua d’acord amb la informació proporcionada en l’escrit de consulta, sense tindre en compte altres circumstàncies no mencionades o que concorregueren efectivament, i que pogueren tindre rellevància en la determinació de la verdadera naturalesa de l’operació i de les conseqüències fiscals, cosa que podrà ser objecte de comprovació administrativa.