GENERALITAT VALENCIANA
Conselleria d'Hisenda i Model Econòmic

Direcció General de Tributs i Joc
Carrer Gregorio Gea, 14 · 46009 València
www.gva.es

V001-18
06/03/2018

CONSULTA VINCULANTE DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS:

El consultante, poseedor del título de familia numerosa, es propietario de una vivienda respecto de la que aplicó, en el momento de su adquisición, el tipo de gravamen reducido del 4 por 100 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, recogido en el artículo 13 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos.

Tiene prevista la adquisición de otro inmueble que, según indica, constituirá su nueva vivienda habitual.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Posibilidad de aplicar el tipo de gravamen reducido del 4 por 100 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, en la adquisición de la que va a constituir su nueva vivienda habitual.

CONTESTACIÓN COMPLETA:

El artículo 13 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos establece lo siguiente:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, los tipos de gravamen de la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados serán los siguientes:

[…] Cuatro. ***El 4 por 100 en los siguientes casos****:*

[…] 2) En las adquisiciones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia

numerosa, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro 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, en conjunto, de 45.000 euros.

[…] Cinco. A los efectos de la aplicación de los tipos de gravamen a los que se refieren los números 1) y 2) del apartado Dos y el apartado Cuatro de este artículo se estará al concepto de vivienda habitual de la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Seis. A los efectos de la aplicación de los tipos de gravamen a los que se refieren los apartados Dos y Cuatro de este artículo, será requisito imprescindible que la adquisición se efectúe en documento público o que se formalice de este modo dentro del plazo de declaración del impuesto».

Al respecto, el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, recoge el concepto de "vivienda habitual" en los siguientes términos:

«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.

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 concurran 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.

Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el apartado anterior se computará desde esta última fecha».

De la normativa expuesta se desprende que para la aplicación del tipo del 4 por 100 anteriormente indicado no se exige que se trate de la adquisición de la primera vivienda habitual, siendo suficiente que el inmueble que vaya a ser adquirido constituya la nueva vivienda habitual del contribuyente.

En consecuencia, siempre que la vivienda que se adquiera sea destinada a ser la vivienda habitual del adquirente, y se cumplan los demás requisitos previstos en el precepto anteriormente transcrito, se podrá aplicar, en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, el tipo reducido del 4 por 100 a la adquisición de la vivienda a que se refiere el consultante.

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.

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.