

NORMATIVA

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 restants tributs cedits (article 14).

DESCRIPCIÓ DELS FETS

El consultant manifesta que existint una obra ja declarada, es procedirà a declarar una altra part de la mateixa obra (un altre bloc del mateix edifici) que en el seu moment no es va declarar, alçat sobre un solar confrontant a l'obra ja declarada, titular d'una altra persona diferent (entre tots dos propietaris els uneix el vincle de germans). Aquesta obra que es pretén declarar ara, ha constituït des de la seua construcció l'any 1998 l'habitatge habitual de la seua propietària, sent l'obra declarada anteriorment propietat del seu germà i no constituint el seu habitatge habitual.

L'edificació està íntegrament dins del territori de la Comunitat Valenciana.

QÜESTIÓ PLANTEJADA

Qué tipus impositiu del IAJD correspondria, als següents fets imposables?.

- 1.- L'habitatge de «nova obra», tenint en compte el caràcter de "habitatge habitual".
2. Agrupació: Una vegada declarada l'obra, s'agruparà l'obra anteriorment declarada, per a formar una sola edificació o finca registral.
3. Divisió Horitzontal: Una vegada realitzada l'agrupació d'obres, es procedirà a la divisió en propietat horitzontal dels diferents elements i la divisió del proindivís creat mitjançant l'adjudicació dels diferents elements a cadascun dels germans-propietaris comuners, sense excessos, sent que a

NORMATIVA

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 (artículo 14).

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

El consultante manifiesta que existiendo una obra ya declarada, se va a proceder a declarar otra parte de la misma obra (otro bloque del mismo edificio) que en su día no se declaró, levantado sobre un solar colindante a la obra ya declarada, titular de otra persona diferente (entre ambos propietarios les une el vínculo de hermanos). Esta obra que se pretende declarar ahora, ha constituido desde su construcción en el año 1998 la vivienda habitual de su propietaria, siendo la obra declarada anteriormente propiedad de su hermano y no constituyendo su vivienda habitual.

La edificación está íntegramente dentro del territorio de la Comunidad Valenciana.

CUESTIÓN PLANTEADA

¿Qué tipo impositivo del IAJD correspondería, a los siguientes hechos imposables?.

- 1.- La vivienda de «nueva obra», teniendo en cuenta el carácter de "vivienda habitual".
2. Agrupación: Una vez declarada la obra, se agrupará a la obra anteriormente declarada, para formar una sola edificación o finca registral.
3. División Horizontal: Una vez realizada la agrupación de obras, se procederá a la división en propiedad horizontal de los diferentes elementos y la división del proindiviso creado mediante la adjudicación de los diferentes elementos a cada uno de los hermanos-propietarios comuneros, sin excesos,



cadascun se li acabarà adjudicant el mateix habitatge que tenien, però ara com a elements de la propietat horitzontal.

CONTESTACIÓ COMPLETA

Amb caràcter previ, cal esmentar que el Reial Decret Legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, regula en el seu article número 4, el següent:

«A una sola convenció no pot exigir-se-li més que el pagament d'un solo dret, però quan un mateix document o contracte compregua diverses convencions subjectes a l'impost separatament, s'exigirà el dret assenyalat a cadascuna d'aquelles, excepte en els casos en què es determine expressament una altra cosa»

Així mateix, en el seu article número 31 disposa que:

«2. Les primeres còpies d'escriptures i actes notariais, quan tinguen per objecte quantitat o cosa valuable, continguen actes o contractes inscribibles en els Registres de la Propietat, Mercantil, de la Propietat Industrial i de Béns Mobles no subjectes a l'Impost sobre Successions i Donacions o als conceptes compresos en els números 1 i 2 de l'article 1 d'aquesta Llei, tributaran, a més, al tipus de gravamen que, conforme al que es preveu en la Llei 21/2001, de 27 de desembre, per la qual es regulen les mesures fiscals i administratives del nou sistema de finançament de les Comunitats Autònomes de règim comú i Ciutats amb Estatut d'Autonomia, haja sigut aprovat per la Comunitat Autònoma.»

En relació amb les qüestions plantejades en l'escrit de consulta, cal portar a col·lació la normativa autonòmica vigent reguladora de les reduccions de la base imposable per transmissions de participacions socials per defunció, continguda en 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 restants

siendo que a cada uno se le terminará adjudicando la misma vivienda que tenían, pero ahora como elementos de la propiedad horizontal.

CONTESTACIÓN COMPLETA

Con carácter previo, cabe mencionar que el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, regula en su artículo número 4, lo siguiente:

«A una sola convención no puede exigirse más que el pago de un solo derecho, pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separatamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa»

Así mismo, en su artículo número 31 dispone que:

«2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.»

Con relación a las cuestiones planteadas en el escrito de consulta, cabe traer a colación la normativa autonómica vigente reguladora de las reducciones de la base imponible por transmisiones de participaciones sociales por fallecimiento, contenida 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, que dispone lo siguiente:



tributs cedits, que disposa el següent:

« **U.** El 0,1 per 100 en els següents casos:

a) Les primeres còpies de les escriptures públiques que documenten adquisicions d'habitatge habitual.

b) Els documents que formalitzen la constitució i la modificació de drets reals de garantia a favor d'una societat de garantia recíproca amb domicili social en el territori de la Comunitat Valenciana, del Institut Valencià de Finances i dels fons sense personalitat jurídica als quals fa referència l'article 2.4 de la Llei 1/2015, de 6 de febrer, de la Generalitat, d'hisenda pública, del sector públic instrumental i de subvencions.

A aquest efecte, s'estarà al concepte d'habitatge habitual contemplat en la normativa estatal reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

Dos. El 2 per 100 en les primeres còpies d'escriptures i actes notariales que documenten transmissions de béns immobles respecte de les quals s'haja renunciat a l'exempció en l'Impost sobre el Valor Afegit, de conformitat amb el que es disposa en l'article 20.Dos, de la Llei 37/1992, de 28 de desembre, de l'Impost sobre el Valor Afegit.

Tres. El 2 per 100 en les primeres còpies d'escriptures i actes notariales que formalitzen préstecs o crèdits hipotecaris, sempre que el subjecte passiu siga el prestador.

Quatre. En els altres casos, el 1,5 per 100 ».

D'acord, amb els preceptes exposats amb anterioritat, amb relació amb les qüestions plantejades pel consultant:

1. En l'**escriptura de declaració d'obra nova** la base imposable serà el valor real de cost de l'obra que es declare (sense incloure el valor del sòl) i atés que l'habitatge constituirà l'habitatge habitual del contribuent, aquesta haurà de tributar al tipus impositiu del AJD reduït vigent en la Comunitat Valenciana del 0.1%, en virtut del art

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

a) Las primeras copias de las escrituras públicas que documenten adquisiciones de vivienda habitual.

b) Los documentos que formalicen la constitución y la modificación de derechos reales de garantía a favor de una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en el territorio de la Comunitat Valenciana, del Institut Valencià de Finances y de los fondos sin personalidad jurídica a los que hace referencia el artículo 2.4 de la Ley 1/2015, de 6 de febrero, de la Generalitat, de hacienda pública, del sector público instrumental y de subvenciones.

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. El 2 por 100 en las primeras copias de escrituras y actas notariales que formalicen préstamos o créditos hipotecarios, siempre que el sujeto pasivo sea el prestamista.

Cuatro. En los demás casos, el 1,5 por 100 ».

De acuerdo, con los preceptos expuestos con anterioridad, con relación con las cuestiones planteadas por el consultante:

1. En la **escriptura de declaració de obra nova** la base imponible será el valor real de coste de la obra que se declare (sin incluir el valor del suelo) y dado que la vivienda va a constituir la vivienda habitual del contribuyente, esta deberá tributar al tipo impositivo del AJD reducido vigente en la Comunidad Valenciana del 0.1%, en virtud del art 14 de la Ley 13/1997 de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que



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 restants tributs cedits.

Quant al concepte d'habitatge habitual, el tipus reduït és aplicable, no sols quan s'adquireix un habitatge acabat per a domicili habitual, sinó també quan s'adquireix un solar per a la seua construcció pel propi comprador i amb els mateixos fins.

2. -En l'**escriptura d'agrupació o agregació** amb la finalitat de formar una sola edificació o finca registral, la base imposable estarà constituïda pel valor de les finques agrupades, el valor de la nova finca resultant a conseqüència d'unir les dos anteriors (inclòs el sòl i el vol), li correspon aplicar el 1.5% al total de la base imposable al no tractar-se d'un document que reflectisca l'adquisició d'habitatge habitual.

3. Finalment, respecte a la **divisió horitzontal i la dissolució del condomini**, constitueix la base imposable el valor de l'obra en el seu conjunt més el valor del sòl. Segons el supòsit plantejat, s'adjudicarà a cadascun dels germans-propietaris comuners, el mateix habitatge que tenien, corresponent el supòsit plantejat a una dissolució d'una comunitat de béns, havent de tributar al tipus impositiu del 1,5% conforme estableix la Sentència del Tribunal Suprem de data 28 de juny de 1999: "la divisió i adjudicació de la cosa comuna són actes interns de la comunitat de béns en els quals no hi ha translació del domini, de manera que, en conseqüència, per primera transmissió només pot entendre's la que té com a destinatari un tercer".

El que comuniqui a Vosté amb efectes vinculants, conforme al qual es disposa en l'apartat 1 de l'article 89 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària.

se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos.

En lo relativo al concepto de vivienda habitual, el tipo reducido es de aplicación, no solo cuando se adquiere una vivienda acabada para domicilio habitual, sino también cuando se adquiere un solar para su construcción por el propio comprador y con los mismos fines.

2. -En la **escriptura de agrupación o agregación** con el fin de formar una sola edificación o finca registral, la base imponible estará constituida por el valor de las fincas agrupadas, el valor de la nueva finca resultante a consecuencia de unir las dos anteriores (incluido el suelo y el vuelo), le corresponde aplicar el 1.5% al total de la base imponible al no tratarse de un documento que refleje la adquisición de vivienda habitual.

3. Por último, respecto a la **división horizontal y la disolución del condominio**, constituye la base imponible el valor de la obra en su conjunto más el valor del suelo. Según el supuesto planteado, se adjudicará a cada uno de los hermanos-proprietarios comuneros, la misma vivienda que tenían, correspondiendo el supuesto planteado a una disolución de una comunidad de bienes, debiendo tributar al tipo impositivo del 1,5% conforme establece la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 28 de junio de 1999: "la división y adjudicación de la cosa común son actos internos de la comunidad de bienes en los que no hay traslación del dominio, de modo que, en consecuencia, por primera transmisión solo puede entenderse la que tiene como destinatario un tercero".

El que comunico a Usted con efectos vinculantes, conforme al que se dispone en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.