

## **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.

## **DESCRIPCIÓ DELS FETS**

La persona interessada realitza una consulta relativa a l'aplicació del tipus impositiu del AJD a conseqüència de l'extinció de condomini existent sobre una vivenda, sent els propietaris tres germans, mitjançant l'adjudicació a un dels propietaris per a destinar-la a ser la seua vivenda habitual, compensant a la resta en efectiu. En concret, consulta l'aplicació del tipus reduït del 0,1% per adquisició de la vivenda habitual.

## **CONTESTACIÓ**

**PRIMER.** - La qüestió consultada es troba regulada 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 tributs cedits. Este precepte estableix:

### **«Article Catorze. Actes Jurídics Documentats.**

*De conformitat amb el que es disposa en l'article 49.1.a) de la Llei 22/2009, de 18 de desembre, per la qual es regula el sistema de finançament de les Comunitats Autònomes de règim comú i Ciutats amb Estatut d'Autonomia i es modifiquen determinades normes tributàries, els tipus de gravamen de la modalitat d'Actes Jurídics Documentats de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats seran els següents:*

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

- a) *Les primeres còpies de les escriptures públiques que documenten adquisicions de vivenda 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*

## **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.

## **DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS**

La persona interesada realiza una consulta relativa a la aplicación del tipo impositivo del AJD como consecuencia de la extinción de condominio existente sobre una vivienda, siendo los propietarios tres hermanos, mediante la adjudicación a uno de los propietarios para destinarla a ser su vivienda habitual, compensando al resto en efectivo. En concreto, consulta la aplicación del tipo reducido del 0,1% por adquisición de la vivienda habitual.

## **CONTESTACIÓN**

**PRIMERO.** - La cuestión consultada se encuentra regulada 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. Dicho precepto establece:

### **«Artículo Catorce. Actos Jurídicos Documentados.**

*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 Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados serán los siguientes:*

**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*

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 este efecte, s'estarà al concepte de vivenda 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.»

En virtut del precepte anterior, tributarà al 0,1% en el AJD, les primeres còpies de les escriptures públiques que documenten adquisicions de vivenda habitual.

**SEGON.** – D'acord amb la jurisprudència existent, l'extinció de condomini no està subjecte a l'impost sobre transmissions patrimonials, sent gravat per l'impost sobre actes jurídics documentats. A tall d'exemple, es transcriu a continuació la STS 1317/2019, de 4 d'octubre de 2019 i que determina el següent:

"QUART.- [...] "La divisió de la cosa comuna és un dret dels condòminis, establert en l'art. 1062 del Codi Civil, mitjançant el qual es pot produir l'extinció del condomini, i una de les formes d'extinció és l'adjudicació a un dels partícips, amb compensació del que es considera l'excés d'adjudicació amb una quantitat en metàl·lic als altres partícips. Pot ser que materialment es produïssa una transmissió, però jurídicament no pot tindre efecte com a tal transmissió, perquè el dret que s'adquirix amb l'adjudicació ja es posseïa globalment amb la situació de proindivís, per la qual cosa l'adjudicació no pot tindre efectes tributaris. En el mateix sentit es pronuncia la Sentència del Tribunal Suprem de 28 de juny de 1999 quan afirma que: "I, finalment i en tercer lloc, perquè no

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.»

En virtud del precepto anterior, tributará al 0,1% en el AJD, las primeras copias de las escrituras públicas que documenten adquisiciones de vivienda habitual.

**SEGUNDO.** – De acuerdo con la jurisprudencia existente, la extinción de condominio no está sujeto al impuesto sobre transmisiones patrimoniales, siendo gravado por el impuesto sobre actos jurídicos documentados. A modo de ejemplo, se transcribe a continuación la STS 1317/2019, de 4 de octubre de 2019 y que determina lo siguiente:

"CUARTO.- [...] "La división de la cosa común es un derecho de los condóminos, establecido en el art. 1062 del Código Civil, mediante el cual se puede producir la extinción del condominio, y una de las formas de extinción es la adjudicación a uno de los partícips, con compensación de lo que se considera el exceso de adjudicación con una cantidad en metálico a los demás copartícips. Puede ser que materialmente se produzca una transmisión, pero jurídicamente no puede tener efecto como tal transmisión, pues el derecho que se adquiere con la adjudicación ya se poseía globalmente con la situación de proindiviso, por lo que la adjudicación no puede tener efectos tributarios. En el mismo sentido se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de junio

Referència: COV 40/2023  
Núm. CONSULTA: V007-23

*pot ratllar-se d'errònia la doctrina seguida per la sentència recorreguda. Esta Sala, fins i tot en supòsits no estrictament similars al que ara s'enjudicia i com recorda la Sentència de 23 de maig de 1998, amb cita d'altres de la Sala Primera i de la Sala Tercera d'este Tribunal, té reconeguda, amb vocació de generalitat, la doctrina consistent en què "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."*

*En principi, doncs, la divisió i consegüent adjudicació de les parts en què s'hagueren materialitzat les quotes ideals anteriorment existents no són operacions susceptibles de realitzar el fet imposable de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials segons allò que s'ha fixat en l'art. 7.1.A del Text Refós i del seu Reglament, #ací aplicables, de 1980 i 1981, respectivament -hui els mateixos preceptes dels Textos vigents de 24 de setembre de 1993 i 29 de maig de 1995-. La divisió de la cosa comuna ha de ser contemplada -recorda la sentència esmentada de 1998- com la transformació del dret d'un comuner, reflectit en la seua quota de condomini, en la propietat exclusiva sobre la part de la cosa que la divisió haguera individualitzat. Amb altres paraules: la divisió de la cosa comuna i la consegüent adjudicació a cada comuner en proporció al seu interès en la comunitat de les parts resultants no és una transmissió patrimonial pròpiament dita -ni a efectes civils ni a efectes fiscals- sinó una mera especificació o concreció d'un dret abstracte preexistent. El que ocorre és que, en el cas que la cosa comuna resulte per la seua naturalesa indivisible o puga desmerèixer molt per la seua divisió -suposat que lògicament concorre en una plaça d'aparcament i fins i tot en un pis (no es tracta de la divisió d'un edifici, sinó d'un pis, art. 401 del Codi civil)- l'única forma de divisió, en el sentit d'extinció de comunitat, és, paradoxalment, no dividir-la, sinó adjudicar-la a un dels comuners a qualitat d'abonar a l'altre, o als altres, l'excés en diners - arts. 404 i 1062, paràgraf 1", en relació este amb l'art. 406, tots del Codi civil-. Esta obligació de compensar als altres, o a l'altre, en metàl·lic no és un "excés d'adjudicació", sinó una obligació conseqüència de la indivisibilitat de la cosa*

*de 1999 cuando afirma que: "Y, por último y en tercer lugar, porque no puede tacharse de errónea la doctrina seguida por la sentencia recurrida. Esta Sala, aun en supuestos no estrictamente similares al que ahora se enjuicia y como recuerda la Sentencia de 23 de mayo de 1998, con cita de otras de la Sala Primera y de la Sala Tercera de este Tribunal, tiene reconocida, con vocación de generalidad, la doctrina consistente en que "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."*

*En principio, pues, la división y consiguiente adjudicación de las partes en que se hubieran materializado las cuotas ideales anteriormente existentes no son operaciones susceptibles de realizar el hecho imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales a tenor de lo establecido en el art. 7.1.A del Texto Refundido y de su Reglamento, aquí aplicables, de 1980 y 1981, respectivamente -hoy los mismos preceptos de los Textos vigentes de 24 de septiembre de 1993 y 29 de mayo de 1995-. La división de la cosa común debe ser contemplada -recuerda la sentencia mencionada de 1998- como la transformación del derecho de un comunero, reflejado en su cuota de condominio, en la propiedad exclusiva sobre la parte de la cosa que la división hubiera individualizado. Con otras palabras: la división de la cosa común y la consiguiente adjudicación a cada comunero en proporción a su interés en la comunidad de las partes resultantes no es una transmisión patrimonial propiamente dicha -ni a efectos civiles ni a efectos fiscales- sino una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente. Lo que ocurre es que, en el caso de que la cosa común resulte por su naturaleza indivisible o pueda desmerecer mucho por su división -supuesto que lógicamente concurre en una plaza de aparcamiento e incluso en un piso (no se trata de la división de un edificio, sino de un piso, art. 401 del Código civil)- la única forma de división, en el sentido de extinción de comunidad, es, paradójicamente, no dividirla, sino adjudicarla a uno de los comuneros a calidad de abonar al otro, o a los otros, el exceso en dinero - arts. 404 y 1062, párrafo 1", en relación este con el art. 406, todos del Código civil-. Esta obligación de compen-*

Referència: COV 40/2023  
Núm. CONSULTA: V007-23

comuna i de la necessitat en què s'ha trobat el legislador d'arbitrar procediments per a no perpetuar la indivisió, que cap dels comuners es troba obligat a suportar - art. 400-. Tampoc, per això mateix, eixa compensació en diners pot qualificar-se de "compra" de l'altra quota, sinó, simplement, de respecte a l'obligada equivalència que ha de guardar-se en la divisió de la cosa comuna per força del que es disposa en els arts. 402 i 1.061 del Codi civil, en relació este, també, amb el 406 del mateix cos legal .Sense embuts de conceptes, quan la cosa comuna és indivisible, bé materialment o bé per desmereixement excessiu si es duquera a terme la divisió, cada comuner, encara que tinga dret sol a una part de la cosa, té realment un dret abstracte al fet que, en el seu moment, se li adjudique aquella íntegrament, donada la seua naturalesa d'indivisible, amb l'obligació de compensar als altres en metàl·lic. Esta forma, doncs, d'eixir de la comunitat és també, per tant, concreció o materialització d'un dret abstracte en un altre concret, que no impedisca l'efecte de possessió civilíssima reconegut en l'art. 450 del Codi civil i no constituïx, conforme ja s'ha dit, transmissió, ni a efectes civils ni a efectes fiscals. D'altra banda, el fet que l'art. 7.2.B) de la Llei i Reglament de l'Impost #ací aplicables només exceptue de la consideració de transmissió, a l'efecte de la seua liquidació i pagament, "els excessos d'adjudicació declarats, excepte els quals sorgisquen de donar compliment al que es disposa en els arts.821, 829, 1056 (segon) i 1062 (primer) del Codi civil..."i entre ells no se cite precepte algun regulador de comunitats voluntàries, sinó només de comunitats hereditàries, no constituïx argument en contra de la conclusió precedentment assegurada, tenint en compte que al que vol amb això al·ludir-se és als excessos d'adjudicació veritables, això és, a aquells en què la compensació en metàl·lic, en comptes de funcionar com a element equilibrador de l'equivalència i proporcionalitat que han de presidir tota divisió o partició de comunitat a costa del patrimoni de l'adjudicatari, sobrepassa en realitat el seu interès en la comunitat i ve a constituir, efectivament, una adjudicació que ho supera en perjudici de la resta dels comuners. No hi ha, doncs, tampoc, amb esta interpretació, cap desconeixement de l'art. 24 de la Llei General Tributària-hui 23.3 de la mateixa després de la reforma operada per la Llei 25/1995, de 20 de juliol-, quan veda la utilització del procediment analògic per a

sar a los demás, o al otro, en metálico no es un "exceso de adjudicación", sino una obligación consecuencia de la indivisibilidad de la cosa común y de la necesidad en que se ha encontrado el legislador de arbitrar procedimientos para no perpetuar la indivisión, que ninguno de los comuneros se encuentra obligado a soportar - art. 400-. Tampoco, por eso mismo, esa compensación en dinero puede calificarse de "compra" de la otra cuota, sino, simplemente, de respeto a la obligada equivalencia que ha de guardarse en la división de la cosa común por fuerza de lo dispuesto en los arts. 402 y 1.061 del Código civil, en relación este, también, con el 406 del mismo cuerpo legal .En puridad de conceptos, cuando la cosa común es indivisible, bien materialmente o bien por desmerecimiento excesivo si se llevara a cabo la división, cada comunero, aun cuando tenga derecho solo a una parte de la cosa, tiene realmente un derecho abstracto a que, en su día, se le adjudique aquella en su totalidad, dada su naturaleza de indivisible, con la obligación de compensar a los demás en metálico. Esta forma, pues, de salir de la comunidad es también, por tanto, concreción o materialización de un derecho abstracto en otro concreto, que no impide el efecto de posesión civilísima reconocido en el art. 450 del Código civil y no constituye, conforme ya se ha dicho, transmisión, ni a efectos civiles ni a efectos fiscales. Por lo demás, el hecho de que el art. 7.2.B) de la Ley y Reglamento del Impuesto aquí aplicables solo exceptúe de la consideración de transmisión, a los efectos de su liquidación y pago, "los excesos de adjudicación declarados, salvo los que surjan de dar cumplimiento a lo dispuesto en los arts.821, 829, 1056 (segundo) y 1062 (primero) del Código civil..."y entre ellos no se cite precepto alguno regulador de comunidades voluntarias, sino solo de comunidades hereditarias, no constituye argumento en contra de la conclusión precedentemente sentada, habida cuenta que a lo que quiere con ello aludirse es a los excesos de adjudicación verdaderos, esto es, a aquellos en que la compensación en metálico, en vez de funcionar como elemento equilibrador de la equivalencia y proporcionalidad que deben presidir toda división o partición de comunidad a costa del patrimonio del adjudicatario, sobrepassa en realidad su interés en la comunidad y viene a constituir, efectivamente, una adjudicación que lo supera en perjuicio del resto de los

Referència: COV 40/2023  
Núm. CONSULTA: V007-23

*estendre, més enllà dels seus termes estrictes, l'àmbit del fet imposable o el de les exempcions o bonificacions tributàries".*

Ara bé, en relació amb l'aplicabilitat del tipus reduït en el IAJD per adquisicions de vivenda habitual a conseqüència d'una extinció de condomini, convé reproduir a continuació la Sentència del Tribunal Superior de Justícia núm. **STSJ CV 6869/2020** l'objecte del qual fa referència a la qüestió suscitada i que conclou el següent sobre aquest tema:

*"SEGON.- Tal com determina l'art. 14 de la Llei 13/1997, de 23 de desembre, s'aplicarà el tipus reduït del 0,1 per 100 en la modalitat del*

*IAJD (Impost sobre Actes Jurídics Documentats en els següents casos: "[...] Les primeres còpies de les escriptures públiques que documenten adquisicions de vivenda habitual".*

*La qüestió litigiosa ha sigut abordada i resolta per esta Sala i Secció en nostra STSJCV núm. 620/2020, de 4 de maig, en la qual al seu torn ens remetem a la STS núm. 1317/2019, de 04-10-2019, dictada en el recurs 4995/2017 segons la qual "l'extinció del condomini en el qual s'ha adjudicat el bé immoble sobre el qual recau a un dels condominis, qui satisfà en metàl·lic als altres l'excés d'adjudicació, està subjecta a la quota gradual de la modalitat d'Actes Jurídics Documentats del ITPAJD mentre no està subjecta a la modalitat de transmissions oneroses, ja que tal operació no és una transmissió patrimonial en sentit propi sinó pura i simplement, una especificació d'un dret preexistent."*

*Per tant, la divisió de la cosa comuna ha de ser contemplada com la transformació del dret d'un comuner, reflectit en la seua quota de condomini, en la propietat exclusiva sobre la part de la cosa que la divisió haguera individualitzat i partint d'esta qualificació, en el cas d'actuacions el que s'adquirix és la propietat exclusiva de la vivenda habitual, element característic per a l'aplicació del tipus reduït, del AJD, d'acord amb el art 14 de la Llei 13/1997, quan es documenta en l'escriptura pública*

*comuneros. No hay, pues, tampoco, con esta interpretación, desconocimiento alguno del art. 24 de la Ley General Tributaria-hoy 23.3 de la misma tras la reforma operada por la Ley 25/1995, de 20 de julio-, cuando veda la utilización del procedimiento analógico para extender, más allá de sus términos estrictos, el ámbito del hecho imponible o el de las exenciones o bonificaciones tributarias".*

Ahora bien, con relación a la aplicabilidad del tipo reducido en el IAJD por adquisiciones de vivienda habitual como consecuencia de una extinción de condominio, conviene reproducir a continuación la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia núm. **STSJ CV 6869/2020** cuyo objeto hace referencia a la cuestión suscitada y que concluye lo siguiente al respecto:

*"SEGUNDO.- Tal y como determina el art. 14 de la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, se aplicará el tipo reducido del 0,1 por 100 en la modalidad del IAJD (Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en los siguientes casos: "[...] Las primeras copias de las escrituras públicas que documenten adquisiciones de vivienda habitual".*

*La cuestión litigiosa ha sido abordada y resuelta por esta Sala y Sección en nuestra STSJCV núm. 620/2020, de 4 de mayo, en la que a su vez nos remitimos a la STS núm. 1317/2019, de 04-10-2019, dictada en el recurso 4995/2017 según la cual "la extinción del condominio en el que se ha adjudicado el bien inmueble sobre el que recae a uno de los condóminos, quien satisface en metálico a los demás el exceso de adjudicación, está sujeta a la cuota gradual de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del ITPAJD en tanto en cuanto no está sujeta a la modalidad de transmisiones onerosas, puesto que tal operación no es una transmisión patrimonial en sentido propio sino pura y simplemente, una especificación de un derecho preexistente."*

*Por tanto, la división de la cosa común debe ser contemplada como la transformación del derecho de un comunero, reflejado en su cuota de condominio, en la propiedad exclusiva sobre la parte de la cosa que la división hubiera individualizado y partiendo de esta calificación, en el caso de autos lo que se adquiere es la propiedad exclusiva de la vivenda habitual, elemento característico para la aplicación del tipo reducido, del AJD, a tenor del art 14 de la Ley 13/1997, en cuanto se documenta en la escritura pública la adquisición de la referida vivenda habitual. Siendo irrelevante el cauce*

Referència: COV 40/2023  
Núm. CONSULTA: V007-23

*l'adquisició de la referida vivenda habitual. Sent irrellevant el llit adquisitiu, perquè la norma no imposa que es tracte d'una adquisició per negoci jurídic translatiu del domini, tal com en la seua interpretació sosté l'administració demandant.*

*En el mateix sentit ens hem pronunciat en SSTSJCV núm. 863/2017, de 12 de juliol, i núm. 460/2020, de 4 de març.*

*Així que esdevé irrellevant que la referida adquisició es produïska a conseqüència de l'extinció del condomini. Atés que no es qüestiona el caràcter de vivenda habitual de l'adquirit, es desestima el recurs contenciós administratiu”.*

**TERCER.** - Per a poder aplicar-se el citat tipus reduït es requereix que esta constituïska la vivenda habitual del contribuent. En este sentit, l'article 14 de la Llei 13/1997 indica que a l'efecte del IAJD, s'estarà al concepte de vivenda habitual contemplat en la normativa estatal reguladora de l'impost sobre la renda de les persones físiques.

La normativa que regula el concepte de vivenda habitual a l'efecte de l'IRPF és la disposició addicional vintena tercera de la Llei de l'IRPF i l'article 41 bis del Reglament que estableix:

**«Article 41 bis. Concepte de vivenda habitual a l'efecte de determinades exempcions.**

*1. Als efectes previstos en els articles 7.t), 33.4.b), i 38 de la Llei de l'Impost es considera vivenda habitual del contribuent l'edificació que constituïska la seua residència durant un termini continuat de, almenys, tres anys.*

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

*adquisitivo, pues la norma no impone que se trate de una adquisición por negocio jurídico traslativo del dominio, tal como en su interpretación sostiene la administración demandante.*

*En el mismo sentido nos hemos pronunciado en SSTSJCV núm. 863/2017, de 12 de julio, y núm. 460/2020, de 4 de marzo.*

*Así que deviene irrelevante que la referida adquisición se produzca como consecuencia de la extinción del condominio. Dado que no se cuestiona el carácter de vivienda habitual de lo adquirido, se desestima el recurso contencioso-administrativo”.*

**TERCERO.** - Para poder aplicarse el citado tipo reducido se requiere que esta constituya la vivienda habitual del contribuyente. En este sentido, el artículo 14 de la Ley 13/1997 indica que a los efectos del IAJD, se estará al concepto de vivienda habitual contemplado en la normativa estatal reguladora del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

La normativa que regula el concepto de vivienda habitual a efectos del IRPF es la disposición adicional vigésima tercera de la Ley del IRPF y el artículo 41 bis del Reglamento que establece:

**«Artículo 41 bis. Concepto de vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones.**

*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 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.*

Referència: COV 40/2023  
Núm. CONSULTA: V007-23

2. Perquè la vivenda constituïska la residència habitual del contribuent ha de ser habitada de manera efectiva i amb caràcter permanent pel propi contribuent, en un termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o terminació de les obres.

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

Quan es produïska la defunció del contribuent o concórreguen altres circumstàncies que necessàriament impedisquen l'ocupació de la vivenda, en els termes previstos en l'apartat 1 d'este article.

Quan este gaudi de vivenda habitual per raó de càrrec o ocupació i la vivenda adquirida no siga objecte d'utilització, i en este cas el termini abans indicat començarà a comptar-se a partir de la data del cessament.

Quan la vivenda haguera sigut habitada de manera efectiva i permanent pel contribuent en el termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o terminació de les obres, el termini de tres anys previst en l'apartat anterior es computarà des d'esta última data.

3. Als exclusius efectes de l'aplicació de les exempcions previstes en els articles 33.4. b) i 38 de la Llei de l'Impost, s'entendrà que el contribuent està transmetent la seua vivenda habitual quan, conformement al que es disposa en este article, esta edificació constituïska la seua vivenda habitual en eixe moment o haguera tingut tal consideració fins a qualsevol dia dels dos anys anteriors a la data de transmissió.»

**En conclusió, sempre que el contribuent complisca amb els requisits exigits per la normativa, podrà aplicar-se el tipus reduït del 0,1% en el AJD per la part que adquirix a conseqüència d'una extinció del condomini existent en la vivenda.**

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

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.

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.

3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.»

**En conclusión, siempre y cuando el contribuyente cumpla con los requisitos exigidos por la normativa, podrá aplicarse el tipo reducido del 0,1% en el AJD por la parte que adquiere como consecuencia de una extinción del condominio existente en la vivienda.**

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.