

NORMATIVA

RDL 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats.

DESCRIPCIÓ DELS FETS

La persona interessada manifesta que pretén reinvertir el guany patrimonial després de la venda de la seua vivenda en una altra vivenda habitual que consta de dos referències cadastrals fins i tot sent una sola vivenda ja que només té un accés i sense possibilitat cap de poder accedir a ella

CONTESTACIÓ COMPLETA

PRIMER. - En el supòsit contemplat, l'interessat esmenta en el seu escrit el següent: *"He venut el meu habitatge habitual i compraré una altra del mateix import per a no haver de pagar l'impost de transmissions patrimonials"*.

La consulta plantejada saca a col·locació l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i actes jurídics documentats (d'ara en avant ITPAJD). Este impost revist diferents modalitats en funció de les característiques de l'immo-ble i els participants en l'operació, sent exigible tant en la compra d'habitatges nous com usades.

De conformitat amb l'art. 7.1 A) del RDL 1/1993, de 24 de setembre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats constituïx el fet imposable de l'impost *"les transmissions oneroses per actes «inter vivos» de tota classe de béns i drets que integren el patrimoni de les persones físiques o jurídiques"*. En conseqüència, d'acord amb l'article 8 del RDL 1/1993:

"Estarà obligat al pagament de l'impost a títol de contribuent, i qualssevol que siguen les estipulacions establides per les parts en contra

a) En les transmissions de béns i drets de tota classe, el que els adquireix".

NORMATIVA

RDL 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

La persona interesada manifiesta que pretende reinvertir la ganancia patrimonial tras la venta de su vivienda en otra vivienda habitual que consta de dos referencias catastrales aun siendo una sola vivienda ya que solo tiene un acceso y sin posibilidad ninguna de poder acceder a ella.

CONTESTACIÓN COMPLETA

PRIMERO. En el supuesto contemplado, el interesado menciona en su escrito lo siguiente: *"He vendido mi vivienda habitual y voy a comprar otra del mismo importe para no tener que pagar el impuesto de transmisiones patrimoniales"*.

La consulta planteada saca a col·locació el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y actos jurídicos documentados (en adelante ITPAJD). Este impuesto reviste diferentes modalidades en función de las características del inmueble y los participantes en la operación, siendo exigible tanto en la compra de viviendas nuevas como usadas.

De conformidad con el art. 7.1 A) del RDL 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados constituye el hecho imponible del impuesto *"las transmisiones onerosas por actos «inter vivos» de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas"*. En consecuencia, de acuerdo con el artículo 8 del RDL 1/1993:

"Estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario

a) En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere".

L'art. 49.1 del citat text refós indica que "l'impost es generarà:

a) En les transmissions patrimonials, el dia en què es realitze l'acte o contracte gravat".

En definitiva, sempre que s'adquirix un immoble a títol oneros per un particular ha de tributar-se per la modalitat que procedisca del ITPAJD devent el comprador presentar la corresponent autoliquidació de l'impost i efectuar el seu pagament en el termini d'un mes des que es formalitze el contracte de compravenda, sense que la normativa de l'impost contemple cap mena d'exempció per reinversió.

SEGON- En l'apartat 1 de l'article 38 de la Llei 35/2006, de 28 de novembre, d'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques [...], contempla una exempció per reinversió de l'habitatge habitual amb el següent tenor:

"Article 38. Guanys exclosos de gravamen en supòsits de reinversió.

1. Podran excloure's de gravamen els guanys patrimonials obtinguts per la transmissió de l'habitatge habitual del contribuent, sempre que l'import total obtingut per la transmissió es reinvertisca en l'adquisició d'un nou habitatge habitual en les condicions que reglamentàriament es determinen.

Quan l'import reinvertit siga inferior al total del percept en la transmissió, únicament s'exclourà de tributació la part proporcional del guany patrimonial obtingut que corresponga a la quantitat reinvertida.

No obstant això, en el cas que desitge formular una consulta vinculant sobre l'IRPF haurà de redirigir l'escrit a la Direcció General de Tributs del Ministeri d'Hisenda i Funció Pública per tractar-se de matèries sobre les quals esta Direcció General de Tributs manca de competències. En cas de més informació sobre el IIVTNU serà l'ajuntament del municipi on se situe l'immoble venut qui haurà de facilitar-li la informació requerida.

TERCER- En el cas que l'habitatge habitual tinga dos referències cadastrals diferents, la Direcció General de

El art. 49.1 del citado texto refundido indica que "el impuesto se devengará:

a) En las transmisiones patrimoniales, el día en que se realice el acto o contrato gravado".

En definitiva, siempre que se adquiere un inmueble a título oneroso por un particular debe tributarse por la modalidad que proceda del ITPAJD debiendo el comprador presentar la correspondiente autoliquidación del impuesto y efectuar su pago en el plazo de un mes desde que se formalice el contrato de compraventa, sin que la normativa del impuesto contemple ningún tipo de exención por reinversión.

SEGUNDO- En el apartado 1 del artículo 38 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas [...], contempla una exención por reinversión de la vivienda habitual con el siguiente tenor:

"Artículo 38. Ganancias excluidas de gravamen en supuestos de reinversión.

1. Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

No obstante, en el caso que desee formular una consulta vinculante sobre el IRPF deberá redirigir el escrito a la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Función Pública por tratarse de materias sobre las que esta Dirección General de Tributos carece de competencias. En caso de más información acerca del IIVTNU será el ayuntamiento del municipio donde se ubique el inmueble vendido quién deberá facilitarle la información requerida.

TERCERO- En el caso de que la vivienda habitual tenga dos referencias catastrales diferentes, la Dirección

Referència: COV 28/2023
Núm. CONSULTA: V004-23

Tributs del Ministeri d'Hisenda i Funció Pública va emetre la Resolució de data 27 de gener de 2014 en resposta a la Consulta vinculant núm.V0174-14 en la qual es conclou que *"a l'efecte d'IRPF, no existix impediment a considerar com a habitatge habitual dos habitatges contigus unides entre si interiorment, fins i tot encara que no estiguen unides registralment, sempre que es residisca en elles de manera habitual, haurà de consignar-se, en l'emplenament de les dades referides a l'habitatge habitual, cadascuna de les referències cadastrals"*. Ara bé, l'acreditació de la residència en tots dos habitatges és una qüestió de fet que este Centre Directiu no pot entrar a valorar, sinó que haurà d'acreditar el contribuent per qualsevol mitjà de prova admés en Dret, segons disposa l'article 106.1 de la Llei 58/2003, de 17 de desembre, General Tributària, la valoració de la qual correspon efectuar als òrgans que tenen atribuïdes les competències de comprovació i inspecció de l'Administració Tributària.

El que comuniqui a Vosté 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.

General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Función Pública emitió la Resolución de fecha 27 de enero de 2014 en respuesta a la Consulta vinculante núm. V0174-14 en la que se concluye que *"a los efectos de IRPF, no existe impedimento en considerar como vivienda habitual dos viviendas contiguas unidas entre sí interiormente, incluso aunque no estén unidas registralmente, siempre que se resida en ellas de forma habitual, deberá consignarse, en la cumplimentación de los datos referidos a la vivienda habitual, cada una de las referencias catastrales"*. Ahora bien, la acreditación de la residencia en ambas viviendas es una cuestión de hecho que este Centro Directivo no puede entrar a valorar, sino que deberá acreditar el contribuyente por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, según dispone el artículo 106.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, cuya valoración corresponde efectuar a los órganos que tienen atribuidas las competencias de comprobación e inspección de la Administración Tributaria.

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.