

CONSULTA VINCULANT DE LA DIRECCIÓ GENERAL DE TRIBUTS

DESCRIPCIÓ DELS FETS:

El consultant, posseïdor del títol de família nombrosa, és propietari d'un habitatge respecte del qual va aplicar, en el moment de la seua adquisició, el tipus de gravamen reduït del 4 per 100 de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials Oneroses, en la seua modalitat de transmissions patrimonials oneroses, recollit en l'article 13 de la Llei 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.

Té prevista l'adquisició d'un altre immoble que, segons indica, constituirà el seu nou habitatge habitual.

QÜESTIÓ PLANTEJADA:

Possibilitat d'aplicar el tipus de gravamen reduït del 4 per 100 de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials Oneroses i Actes Jurídics Documentats, en la seua modalitat de transmissions patrimonials oneroses, en l'adquisició del que constituirà el seu nou habitatge habitual.

CONTESTACIÓ COMPLETA:

L'article 13 de la Llei 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, estableix el següent:

«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 de transmissions patrimonials oneroses de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats seran els següents:

[...] Quatre. **El 4 per 100 en els casos següents:**

[...] 2) *En les adquisicions d'habitatges que hagen de constituir l'habitatge habitual d'una família nombrosa, sempre que la suma de la base liquidable general i de la base liquidable de l'estalvi de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques del subjecte passiu, el seu cònjuge, els descendents i els ascendents dels anteriors que convisquen amb ells, així com de les altres persones que hagen d'habitar en l'habitatge, corresponent al període impositiu immediatament anterior, amb termini de presentació vençut en la data de la meritació, no excedisca, en conjunt, de 45.000 euros.*



[...] Cinqué. Als efectes de l'aplicació dels tipus de gravamen als quals fan referència els números 1) i 2) de l'apartat dos i l'apartat quatre d'aquest article, caldrà ajustar-se al concepte d'habitatge habitual de la normativa reguladora de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

Sisé. Al efectes de l'aplicació dels tipus de gravamen als quals fan referència els apartats dos i quatre d'aquest article, serà requisit imprescindible que l'adquisició s'efectue en document públic o que es formalitze d'aquesta manera dins del termini de declaració de l'impost».

Sobre aquest tema, el Reglament de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques, aprovat pel Reial decret 439/2007, de 30 de març, recull el concepte d'“habitatge habitual” en els termes següents:

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

No obstant això, s'entendrà que l'habitatge va tindre el caràcter d'habitual quan, malgrat no haver transcorregut aquest 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.

2. Perquè l'habitatge constituïska la residència habitual del contribuent ha de ser habitat de manera efectiva i amb caràcter permanent pel mateix contribuent, en un termini de dotze mesos, comptats a partir de la data d'adquisició o acabament de 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 previstos en l'apartat 1 d'aquest article.

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

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

De la normativa exposada es desprén que per a l'aplicació del tipus del 4 per 100 anteriorment indicat no s'exigeix que es tracte de l'adquisició del primer habitatge habitual, i serà suficient que l'immoble que s'adquirisca constituïska el nou habitatge habitual del contribuent.

En conseqüència, sempre que l'habitatge que s'adquirisca siga destinat a ser l'habitatge habitual de l'adquirent i es complisquen els altres requisits previstos en el precepte anteriorment transcrit, es podrà aplicar, en l'àmbit de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials Oneroses, el tipus reduït del 4 per 100 a l'adquisició de l'habitatge a què fa referència el consultant.



La present contestació es realitza d'acord amb la informació proporcionada en l'escrit de consulta, sense tindre en compte altres circumstàncies no esmentades o que concorregueren efectivament, i que pogueren tindre rellevància en la determinació de la vertadera naturalesa de l'operació i de les seues conseqüències fiscals, la qual cosa podrà ser objecte de comprovació administrativa.

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.