

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 13).

DESCRIPCIÓ DELS FETS

El consultant manifesta que procedirà a transmetre un habitatge el règim del qual és anterior al 31 d'octubre de 1978, sent el seu preu de RENDA LLIURE, no estant limitada a un preu màxim de venda.

QÜESTIONS PLANTEJADES

- 1) Si una VPO s'equipara a una VPP quant a la reducció del ITP.
- 2) Quin tipus impositiu en l'Impost de Transmissions Patrimonials correspondria per la seua transmissió.

CONTESTACIÓ COMPLETA

En relació amb les qüestions plantejades en l'escrit de consulta, cal portar a col·locació la normativa autonòmica vigent reguladora sobre els tipus de gravamen aplicables de la modalitat de Transmissions Patrimonials Oneroses, continguda en l'article 13 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, que disposa 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:

U. El 10 per 100 en les adquisicions d'immobles, així com en la constitució o cessió de drets reals que recaiguen sobre aquests, excepte els drets reals de garantia, excepte que siga aplicable algun dels tipus previstos en els apartats següents.

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 13).

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

El consultante manifiesta que va a transmitir una vivienda cuyo régimen es anterior al 31 de octubre de 1978, siendo su precio de RENTA LIBRE, no estando limitada a un precio máximo de venta.

CUESTIONES PLANTEADAS

- 1) Si una VPO se equipara a una VPP en cuanto a la reducción del ITP.
- 2) Qué tipo impositivo en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales correspondería por su transmisión.

CONTESTACIÓN COMPLETA

Con relación a las cuestiones planteadas en el escrito de consulta, cabe traer a colación la normativa autonómica vigente reguladora sobre los tipos de gravamen aplicables de la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, contenida en el artículo 13 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:

«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:

Uno. El 10 por 100 en las adquisiciones de inmuebles, así como en la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, excepto que sea aplicable alguno de los tipos previstos en los apartados siguientes.

Dos. El 8 per 100 en els següents casos:

1) En l'adquisició d'habitatges de protecció pública de règim general, així com en la constitució o cessió de drets reals que recaiguen sobre els referits habitatges, excepte els drets reals de garantia, sempre que tals habitatges constituïsquen o vagen a constituir el primer habitatge habitual de l'adquirent o cessionari.

[...]

Quatre. El 4 per 100 en els següents casos:

1) En les adquisicions d'habitatges protegits de règim especial, així com en la constitució o cessió de drets reals que recaiguen sobre els referits habitatges, excepte els drets reals de garantia, sempre que les mateixes constituïsquen o vagen a constituir l'habitatge habitual de l'adquirent o cessionari».

Respecte al concepte d'habitatge de protecció pública, els articles 43 a 46 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de la Generalitat, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, disposa el següent:

«Article 43. Concepte d'habitatge de protecció pública.

L'habitatge de protecció pública és aquella el preu màxim de la qual de venda i renda i superfície útil màxima es definisquen reglamentàriament, reunisca els requisits establits per aquesta Llei i les seues normes de desenvolupament, estiga destinada a usuaris amb un nivell d'ingressos limitats, siga susceptible d'ajudes públiques, i es qualifique o reconega com a tal per l'administració competent [...].»

«Article 46. Qualificació dels habitatges de protecció pública.

1. La qualificació provisional és l'acte administratiu pel qual una actuació protegida en matèria d'habitatge s'incorpora al règim de protecció pública, quedant subjecta a les limitacions i beneficis previstos en aquesta Llei i en les normes de desenvolupament.

El termini de duració del règim de protecció pública i el procediment de desqualificació es determinarà reglamentàriament.»

Dos. El 8 por 100 en los siguientes casos:

1) En la adquisición de viviendas de protección pública de régimen general, así como en la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las referidas viviendas, salvo los derechos reales de garantía, siempre que tales viviendas constituyan o vayan a constituir la primera vivienda habitual del adquirente o cesionario.

[...]

Cuatro. El 4 por 100 en los siguientes casos:

1) En las adquisiciones de viviendas de protección oficial de régimen especial, así como en la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las referidas viviendas, salvo los derechos reales de garantía, siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente o cesionario.»

Con respecto al concepto de vivienda de protección pública, los artículos 43 a 46 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, dispone lo siguiente:

«Artículo 43. Concepto de vivienda de protección pública.

La vivienda de protección pública es aquella cuyo precio máximo de venta y renta y superficie útil máxima se definan reglamentariamente, reúna los requisitos establecidos por esta Ley y sus normas de desarrollo, esté destinada a usuarios con un nivel de ingresos limitados, sea susceptible de ayudas públicas, y se califique o reconozca como tal por la administración competente [...].»

«Artículo 46. Calificación de las viviendas de protección pública.

1. La calificación provisional es el acto administrativo por el que una actuación protegida en materia de vivienda se incorpora al régimen de protección pública, quedando sujeta a las limitaciones y beneficios previstos en esta Ley y en las normas de desarrollo.

El plazo de duración del régimen de protección pública y el procedimiento de descalificación se determinará reglamentariamente.»

Referència: COV 6/2021
Núm. CONSULTA: V004-21
Núm. Registre: 17.437
Data: 26/07/2021

En relació amb la consulta plantejada sobre els habitatges de protecció pública, l'informem que, sol·licitada informació a la Vicepresidència segona del Consell i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica, s'ha rebut la següent contestació:

«1.- El Reial decret-Llei 31/78, de 31 d'octubre, sobre política d'habitatges protegits, desenvolupat pel Reial decret 3148/1978, estableix una sola categoria i un únic règim legal per a tots els habitatges protegits.

2.- El Decret 90/2009, de 26 de juny, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'Habitatges de Protecció Pública, estableix en el seu article 2, la tipologia d'habitatges de protecció pública i les classifica en les següents modalitats:

a) Habitatges de protecció pública de nova construcció de promoció privada.

b) Habitatges de promoció públic.

3.- Els expedients qualificats amb anterioritat a l'entrada en vigor del Reial decret llei 31/78, amb denominació per a la província de València V-VS/68 i posteriors, V-GI/68 o V-I/68 i posteriors, tindran un règim de protecció de 50 anys, per la qual cosa els habitatges continuaran sent protegides per no haver transcorregut el període de protecció, sent el preu de venda i renda lliure per aplicació del Reial decret 727/1993, de 14 de maig, sobre preu dels habitatges protegits de promoció privada».

En un supòsit similar al formulat en la consulta, la Resolució emesa pel TEAC de data 10 de juny de 2020 que conté el Criteri 1 d'1 de la resolució 00/04878/2018/00/00, va concloure el següent:

«Com assenyalem anteriorment no és objecte de discussió que l'habitatge adquirit era una VPO de promoció privada acollida a un règim anterior a l'establert pel Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre. A la vista de les Disposicions Transitòries assenyalades, després de la publicació del Reial decret llei 31/1978

Con relación a la consulta plantejada sobre las viviendas de protección pública, le informamos que, solicitada información a la Vicepresidencia segunda del Consell y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, se ha recibido la siguiente contestación:

«1.- El Real Decreto-Ley 31/78, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial, desarrollado por el Real Decreto 3148/1978, establecía una sola categoría y un único régimen legal para todas las viviendas de protección oficial.

2.- El Decreto 90/2009, de 26 de junio, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública, establece en su artículo 2, la tipología de viviendas de protección pública y las clasifica en las siguientes modalidades:

a) Viviendas de protección pública de nueva construcción de promoción privada.

b) Viviendas de promoción pública.

3.- Los expedientes calificados con anterioridad a la entrada en vigor del Real Decreto-ley 31/78, con denominación para la provincia de Valencia V-VS/68 y posteriores, V-GI/68 o V-I/68 y posteriores, tendrán un régimen de protección de 50 años, por lo que las viviendas continuarán siendo protegidas por no haber transcurrido el periodo de protección, siendo el precio de venta y renta libre por aplicación del Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada».

En un supuesto similar al formulado en la consulta, la Resolución emitida por el TEAC de fecha 10 de junio de 2020 que contiene el Criterio 1 de 1 de la resolución 00/04878/2018/00/00, concluyó lo siguiente:

«Como señalamos anteriormente no es objeto de discusión que la vivienda adquirida era una VPO de promoción privada acogida a un régimen anterior al establecido por el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre. A la vista de las Disposiciones Transitorias señaladas, tras la publicación del Real Decreto-ley 31/1978 dicha vivienda siguió

Referència: COV 6/2021
Núm. CONSULTA: V004-21
Núm. Registre: 17.437
Data: 26/07/2021

aquest habitatge va continuar regint-se per les disposicions de la seua legislació respectiva excepte en la matèria concernent al règim d'ús, conservació, aprofitament i al règim sancionador, respecte a la qual va passar a regir-se pel que es disposa en el citat Reial decret llei. En el que concerneix altres condicions com a preu, superfície, etc., l'habitatge continuava regint-se, per tant, per la seua normativa específica.

El Reial decret 727/1993, de 14 de maig, sobre preu dels habitatges protegits de promoció privada, va establir en el seu article 1 que "El preu de venda en segona i posteriors transmissions dels habitatges protegits de promoció privada acolliments a règims anteriors al Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, serà el que lliurement acorden les parts".

Aquesta última norma va liberalitzar, per tant, el preu de venda de les VPO de promoció privada acolliments a règims anteriors al Reial decret llei 31/1978, de 31 d'octubre, com és l'habitatge a la qual es refereix el present recurs extraordinari d'alçada. Però aquesta liberalització no va determinar la desqualificació de l'habitatge com de protecció oficial ni, per tant, la va eximir de l'obligació de complir les altres condicions a les quals estava sotmesa com, per exemple, les concernents al règim d'ús, conservació i aprofitament, que eren des del Reial decret llei 31/1978 les establides per aquesta disposició.

[...]

L'Exposició de Motius de la Llei 4/2008, de 23 de desembre, disposa, en relació amb la modificació de la regulació de l'exempció de l'article 45.I.B).12 del TRLITPAJD, el següent:

"D'altra banda, s'adequa la vigent regulació de l'exempció dels habitatges protegits (VPO) a la situació actual, mitjançant l'agrupació de la seua normativa dispersa i tancament d'algunes possibilitats de frau. En concret, es reuneixen en un sol precepte tots els requisits per a gaudir de les exempcions en aquest impost, facilitant així la seua aplicació a aquesta mena d'habitatges. Així mateix, s'inclou, com una norma de vigència indefinida, el que s'estableix en la disposició

rigiéndose por las disposiciones de su legislación respectiva salvo en la materia concerniente al régimen de uso, conservación, aprovechamiento y al régimen sancionador, respecto a la cual pasó a regirse por lo dispuesto en el citado Real Decreto-ley. En lo que concierne a otras condiciones como precio, superficie, etc., la vivienda seguía rigiéndose, por tanto, por su normativa específica.

El Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precio de las viviendas de protección oficial de promoción privada, estableció en su artículo 1 que "El precio de venta en segunda y posteriores transmisiones de las viviendas de protección oficial de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, será el que libremente acuerden las partes".

Esta última norma liberalizó, por tanto, el precio de venta de las VPO de promoción privada acogidas a regímenes anteriores al Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, como es la vivienda a la que se refiere el presente recurso extraordinario de alzada. Pero esta liberalización no determinó la descalificación de la vivienda como de protección oficial ni, por tanto, la eximió de la obligación de cumplir las demás condiciones a las que estaba sometida como, por ejemplo, las concernientes al régimen de uso, conservación y aprovechamiento, que venían siendo desde el Real Decreto-ley 31/1978 las establecidas por esta disposición.

[...]

La Exposición de Motivos de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, dispone, en relación con la modificación de la regulación de la exención del artículo 45.I.B).12 del TRLITPAJD, lo siguiente:

"Por otra parte, se adecúa la vigente regulación de la exención de las viviendas de protección oficial (VPO) a la situación actual, mediante la agrupación de su normativa dispersa y cierre de algunas posibilidades de fraude. En concreto, se reúnen en un solo precepto todos los requisitos para gozar de las exenciones en este impuesto, facilitando así su aplicación a este tipo de viviendas. Asimismo, se incluye, como una norma de vigencia indefinida, lo establecido en la disposición transitoria duodécima de la

Referència: COV 6/2021
Núm. CONSULTA: V004-21
Núm. Registre: 17.437
Data: 26/07/2021

transitòria dotzena de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de Mesures Fiscals, Administratives i de l'Ordre Social.

[...]

La clau de la modificació introduïda per la Llei 4/2008 no és, per tant, la d'establir una nova regulació de les exempcions en matèria d'habitatges protegits, en el sentit d'una regulació innovadora, com sembla suggerir el director recurrent, sinó més aviat la d'aclarir els supòsits d'exempció prèviament regulats, tancant possibilitats de frau. En aquesta clau cal entendre el pas d'una redacció que respecte de les escriptures públiques es limitava a assenyalar l'exempció de les atorgades per a formalitzar actes i contractes relacionats amb habitatges protegits quant al gravamen sobre actes jurídics documentats, a una altra que detalla els actes concrets formalitzats i les condicions a complir, amb la finalitat d'evitar aplicacions fraudulentas de l'exempció. Així, en concret, respecte de la constitució de préstecs hipotecaris per a l'adquisició d'habitatges protegits, la referència al fet que l'adquisició siga "exclusiva" de VPO, així com la limitació de l'exempció al preu de l'habitatge i sempre que aquest últim no excedisca dels preus màxims establits per als referits habitatges protegits, s'expliquen des de la perspectiva d'evitar l'aplicació de l'exempció a situacions no estimades pel legislador però que amb l'antiga redacció no s'excloïen de manera expressa pel caràcter genèric amb què aquella estava formulada: "escriptures públiques atorgades per a formalitzar actes i contractes relacionats amb habitatges protegits quant al gravamen sobre actes jurídics documentats". Els genèrics termes de l'antiga redacció possibilitaven entendre que l'exempció era aplicable, per exemple, als préstecs hipotecaris per import superior al preu de venda acordat, la qual cosa no tenia sentit, o per damunt del preu màxim establert per a les VPO, vulnerant-se en aquest últim cas la normativa reguladora de les VPO. En definitiva, doncs, la redacció introduïda per la Llei 4/2008 pretendria impedir que la simple qualificació de l'habitatge com de protecció oficial permetera l'aplicació del benefici fiscal de l'exempció, encara que s'incomplira la normativa reguladora de les VPO.

Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

[...]

La clave de la modificación introducida por la Ley 4/2008 no es, por tanto, la de establecer una nueva regulación de las exenciones en materia de viviendas de protección oficial, en el sentido de una regulación innovadora, como parece sugerir el director recurrente, sino más bien la de clarificar los supuestos de exención previamente regulados, cerrando posibilidades de fraude. En esta clave hay que entender el paso de una redacción que respecto de las escrituras públicas se limitaba a señalar la exención de las otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con viviendas de protección oficial en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados, a otra que detalla los actos concretos formalizados y las condiciones a cumplir, con la finalidad de evitar aplicaciones fraudulentas de la exención. Así, en concreto, respecto de la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas de protección oficial, la referencia a que la adquisición sea "exclusiva" de VPO, así como la limitación de la exención al precio de la vivienda y siempre que este último no exceda de los precios máximos establecidos para las referidas viviendas de protección oficial, se explican desde la perspectiva de evitar la aplicación de la exención a situaciones no queridas por el legislador pero que con la antigua redacción no se excluían de manera expresa por el carácter genérico con que aquella estaba formulada: "escriuras públicas otorgadas para formalizar actos y contratos relacionados con viviendas de protección oficial en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados". Los genéricos términos de la antigua redacción possibilitaban entender que la exención era aplicable, por ejemplo, a los préstamos hipotecarios por importe superior al precio de venta acordado, lo cual no tenía sentido, o por encima del precio máximo establecido para las VPO, vulnerándose en este último caso la normativa reguladora de las VPO. En definitiva, pues, la redacción introducida por la Ley 4/2008 pretendería impedir que la simple calificación de la vivienda como de protección oficial permitiera la aplicación del beneficio fiscal de la exención, aunque se incumpliera la normativa reguladora de las VPO.

Referència: COV 6/2021
Núm. CONSULTA: V004-21
Núm. Registre: 17.437
Data: 26/07/2021

Si la nova redacció de l'article 45.I.B).12 del TRLITPAJD, donada per la Llei 4/2008, ha pretés tancar possibilitats de frau en l'aplicació de l'exempció, com succeiria, per exemple, en el cas que el préstec hipotecari es constituïra per a adquirir l'habitatge protegit i el preu d'aquesta superara el preu màxim establert per a les VPO vulnerant el seu règim regulador, no hi ha cap motiu, segons el parer d'aquest Tribunal Central, per a negar l'aplicació de la seua apartat d) respecte de les VPO de preu lliure, perquè en aquests casos no existeix cap vulneració del règim que les regula.

Per les raons exposades no comparteix aquest Tribunal Central el raonament del director recurrent quan assenyala que "l'exempció solament és aplicable quan l'habitatge té preu màxim de venda, perquè només així pot complir-se el requisit que el preu de l'habitatge no excedisca dels preus màxims establerts per als habitatges protegits". I és que, com hem assenyalat anteriorment, el requisit que el preu de l'habitatge no excedisca dels preus màxims establerts per als habitatges protegits tindria per finalitat evitar el frau que suposava aplicar l'exempció quan es vulnerava el règim de les VPO, possibilitat que, encara que no volguda pel legislador, no es retallava de manera expressa amb la genèrica redacció anterior de l'article 45.I.B).12 del TRLITPAJD.

Segons el parer d'aquest Tribunal Central, la nova redacció de l'article 45.I.B).12 del Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre, donada per la Llei 4/2008, de 23 de desembre, no impedeix aplicar l'exempció de l'apartat d) d'aquest precepte a la constitució de préstecs hipotecaris per a l'adquisició exclusiva d'habitatges protegits amb preu de venda lliure, sempre, això sí, amb el límit del preu de l'habitatge i sempre que aquest últim no excedisca del preu màxim establert per als habitatges protegits vigents en la data de la transmissió de l'habitatge.

[...]

La llei de l'impost condiona l'exempció, sobre la base de la finalitat protectora que persegueix, a uns límits de preu de l'habitatge que s'exigeixen per a l'aplicació

Si la nueva redacción del artículo 45.I.B).12 del TRLITPAJD, dada por la Ley 4/2008, ha pretendido cerrar posibilidades de fraude en la aplicación de la exención, como sucedería, por ejemplo, en el caso de que el préstamo hipotecario se constituyera para adquirir la vivienda de protección oficial y el precio de esta superara el precio máximo establecido para las VPO vulnerando su régimen regulador, no hay motivo alguno, a juicio de este Tribunal Central, para negar la aplicación de su apartado d) respecto de las VPO de precio libre, porque en estos casos no existe vulneración alguna del régimen que las regula.

Por las razones expuestas no comparte este Tribunal Central el razonamiento del director recurrente cuando señala que "la exención solamente es aplicable cuando la vivienda tiene precio máximo de venta, pues solo así puede cumplirse el requisito de que el precio de la vivienda no exceda de los precios máximos establecidos para las viviendas de protección oficial". Y es que, como hemos señalado anteriormente, el requisito de que el precio de la vivienda no exceda de los precios máximos establecidos para las viviendas de protección oficial tendría por finalidad evitar el fraude que suponía aplicar la exención cuando se vulneraba el régimen de las VPO, posibilidad que, aunque no querida por el legislador, no se cercenaba de forma expresa con la genérica redacción anterior del artículo 45.I.B).12 del TRLITPAJD.

A juicio de este Tribunal Central, la nueva redacción del artículo 45.I.B).12 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, dada por la Ley 4/2008, de 23 de diciembre, no impide aplicar la exención del apartado d) de dicho precepto a la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición exclusiva de viviendas de protección oficial con precio de venta libre, siempre, eso sí, con el límite del precio de la vivienda y siempre que este último no exceda del precio máximo establecido para las viviendas de protección oficial vigente en la fecha de la transmisión de la vivienda.

[...]

La ley del impuesto condiona la exención, en base a la finalidad protectora que persigue, a unos límites de precio de la vivienda que se exigen para la aplicación del benefi-

Referència: COV 6/2021
Núm. CONSULTA: V004-21
Núm. Registre: 17.437
Data: 26/07/2021

del benefici fiscal, i que, com a tal, ha de ser sempre objecte d'una interpretació restrictiva. D'aquí ve que el permís que el Reial decret 727/1993 atorga perquè pugua realitzar-se la venda a preu lliure no pugua determinar que l'exempció siga aplicable quan aquells límits se superen.

[...]

L'exempció regulada en l'apartat d) de l'article 45.I.B).12 del Reial decret legislatiu 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 (TRLITPAJD), resulta aplicable no sols respecte d'aquells habitatges protegits que tenen un preu màxim de venda, sinó també respecte d'habitatges protegits amb preu de venda lliure; en aquest últim cas, l'exempció de la constitució del préstec hipotecari tindrà com a límits que l'import del préstec no supere el preu de l'habitatge, i també que aquest últim no supere el preu màxim establert per als habitatges protegits vigent en la data de la transmissió de l'habitatge."

Aquest centre directiu comparteix el criteri del TEAC en relació amb la finalitat protectora dels beneficis tributaris lligats als habitatges de protecció pública.

En conseqüència, si bé els tipus reduïts resultaran aplicables no sols respecte d'aquells habitatges protegits que tenen un preu màxim de venda, sinó també respecte d'habitatges protegits amb preu de venda lliure, l'aplicació del tipus reduït tindrà com a límits que l'import del preu de l'habitatge no supere el preu màxim establert per als habitatges protegits vigent en la data de la transmissió.

Un requisit addicional per a poder aplicar-se el tipus reduït de l'ITP del 8 per cent contemplat en l'apartat 1 de l'article 13. Dos de l'esmentada Llei 13/1997, és que l'habitatge de protecció pública ha de constituir el primer habitatge habitual de l'adquirent.

El concepte d'habitatge apareix regulat en l'article 2 de la Llei 8/2004, de 20 d'octubre, de l'Habitatge de la Comunitat Valenciana, que la defineix com tota edificació habitable, destinada a residència de

cio fiscal, y que, como tal, debe ser siempre objeto de una interpretación restrictiva. De ahí que el permiso que el Real Decreto 727/1993 otorga para que pueda realizarse la venta a precio libre no pueda determinar que la exención sea aplicable cuando aquellos límites se superan.

[...]

La exención regulada en el apartado d) del artículo 45.I.B).12 del Real Decreto Legislativo 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 (TRLITPAJD), resulta aplicable no sólo respecto de aquellas viviendas de protección oficial que tienen un precio máximo de venta, sino también respecto de viviendas protegidas con precio de venta libre; en este último caso, la exención de la constitución del préstamo hipotecario tendrá como límites que el importe del préstamo no supere el precio de la vivienda, y también que éste último no supere el precio máximo establecido para las viviendas de protección oficial vigente en la fecha de la transmisión de la vivienda."

Este centro directivo comparte el criterio del TEAC con relación a la finalidad protectora de los beneficios tributarios ligados a las viviendas de protección pública.

En consecuencia, si bien los tipos reducidos resultarán aplicables no solo respecto de aquellas viviendas de protección oficial que tienen un precio máximo de venta, sino también respecto de viviendas protegidas con precio de venta libre, la aplicación del tipo reducido tendrá como límites que el importe del precio de la vivienda no supere el precio máximo establecido para las viviendas de protección oficial vigente en la fecha de la transmisión.

Un requisito adicional para poder aplicarse el tipo reducido del ITP del 8 por ciento contemplado en el apartado 1 del artículo 13. Dos de la mencionada Ley 13/1997, es que la vivienda de protección pública debe constituir la primera vivienda habitual del adquirente.

El concepto de vivienda aparece regulado en el artículo 2 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, que la define como toda edificación habitable, destinada a residencia de personas físicas,

Referència: COV 6/2021
Núm. CONSULTA: V004-21
Núm. Registre: 17.437
Data: 26/07/2021

personas físicas, i que reunisca els requisits bàsics de qualitat de l'edificació, entorn i ubicació conforme a la legislació aplicable, i que siga apta per a l'obtenció de la llicència municipal d'ocupació o, en el cas d'habitatges protegits o rehabilitats de protecció pública, la cèdula de qualificació definitiva.

L'apartat cinc de l'article 13 de la Llei 13/1997 estableix que, a l'efecte de l'aplicació dels tipus de gravamen als quals es refereixen els números 1) i 2) de l'apartat Dos i l'apartat Quatre d'aquest article s'estarà al concepte d'habitatge habitual de la normativa reguladora de l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques.

La normativa que regula el concepte d'habitatge 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 estableixen el següent:

«Article 41 bis. Concepte d'habitatge 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 habitatge habitual del contribuent l'edificació que constituïska la seua residència durant un termini continuat de, almenys, 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 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 l'habitatge no perd el caràcter d'habitual quan es produïsqen les següents

y que reúna los requisitos básicos de calidad de la edificación, entorno y ubicación conforme a la legislación aplicable, y que sea apta para la obtención de la licencia municipal de ocupación o, en el caso de viviendas protegidas o rehabilitadas de protección pública, la cédula de calificación definitiva.

El apartado cinco del artículo 13 de la Ley 13/1997 establece que, 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.

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 establecen lo siguiente:

«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.

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

Referència: COV 6/2021
Núm. CONSULTA: V004-21
Núm. Registre: 17.437
Data: 26/07/2021

circumstàncies:

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 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'aquesta 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 el seu habitatge habitual quan, conformement al que es disposa en aquest article, aquesta edificació constituïska el seu habitatge habitual en aqueix moment o haguera tingut tal consideració fins a qualsevol dia dels dos anys anteriors a la data de transmissió.»

El que comunique 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.

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 este 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.»

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.