

NUM-CONSULTA: V0003-17

ÓRGANO: SECRETARIA XERAL TÉCNICA E DO PATRIMONIO

DATA DE SAÍDA: 09/08/2017

NORMATIVA:

Apartado cinco dos artigos 14 e 15 do Texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado, aprobado polo Decreto legislativo 1/2011, do 28 de xullo.

DESCRIBIÓN-FEITOS

O consultante, menor de 36 anos, adquire conxuntamente con outra persoa, maior de 38 anos, unha vivenda por un valor de 300.000 €. Para a adquisición da vivenda constitúese un préstamo hipotecario destinado ao seu financiamento.

Ambos os adquirentes non constitúen unidade familiar. Para o consultante vai ser a súa vivenda habitual, mentres que para o segundo adquirente non.

CUESTIÓN FORMULADA

Posibilidade de aplicar o tipo reducido do 4% en transmisión patrimonial onerosa e 0,50% en actos xurídicos documentados, documentos notariais, porque o consultante, menor de 36 anos, adquire a súa vivenda habitual por un importe de 150.000 € e o seu patrimonio non supera os 200.000 €.

CONTESTACIÓN COMPLETA

En virtude das competencias atribuídas polo apartado 2.3 do artigo 5 do *Decreto 30/2017, do 30 de marzo, polo que se establece a estrutura orgánica da Consellería de Facenda*, este centro directivo indícalle que a consulta formulada por vostede está relacionada coas seguintes disposicións legais:

1. Artigo 14.Cinco do *Texto refundido das disposicións legais da Comunidade Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos polo Estado*, aprobado por Decreto Legislativo 1/2011, do 28 de xullo (en diante TRTCG):

“Cinco. Tipo de gravame para a adquisición de vivenda habitual por menores de trinta e seis anos.

Na modalidade de transmisións patrimoniais onerosas do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, o tipo de gravame aplicable ás transmisións de inmobles que vaian constituír a vivenda habitual do contribuínte será do 4 %, sempre que este cumpra os seguintes requisitos:

- 1. Que na data de devengo do imposto o adquirente teña unha idade inferior a trinta e seis anos.*
- 2. Que a suma do patrimonio dos adquirentes para os cales vaia constituír a súa vivenda habitual e, de ser o caso, dos demais membros das súas unidades familiares non supere a cifra de 200.000 euros, máis 30.000 euros adicionais por cada membro da unidade familiar que exceda o primeiro. A valoración do patrimonio realizarase conforme as regras do imposto sobre o patrimonio referidas á data da adquisición do inmovible, incluíndo este polo seu valor de adquisición e sen dedución das débedas asumidas nos supostos de adquisición con prezo aprazado ou financiamento alleo.*

Para os efectos da valoración anterior, cando o adquirente sexa titular doutra vivenda, non se terá en conta o valor dela nin das débedas contraídas para o seu financiamento, sempre que se proceda á súa venda no prazo máximo de dous anos e se acredite que o importe obtido se destina ao pagamento do prezo pendente ou á cancelación total ou parcial do crédito obtido para a adquisición de calquera das vivendas sinaladas dentro do mesmo prazo. O xustificante documental que acredite este destino deberá presentarse perante a oficina xestora competente no prazo dun mes desde a venda da vivenda.

- 3. A adquisición da vivenda deberá documentarse en escritura pública, na cal se fará constar expresamente a data de nacemento do adquirente e a finalidade de destinala a constituír a súa vivenda habitual.*

4. No suposto de que o inmovible sexa adquirido por varias persoas e non se cumbran os requisitos sinalados nos apartados anteriores en todos os adquirentes, o tipo reducido aplicaráselle á parte proporcional da base liquidable correspondente á porcentaxe de participación na adquisición dos contribuíntes que si os cumbran.”

Artigo 15.Cinco do TRTCG:

Cinco. Tipo de gravame aplicable na adquisición de vivenda habitual por menores de trinta e seis anos e a constitución de préstamos hipotecarios destinados ao seu financiamento.

Na modalidade de actos xurídicos documentados, cota variable dos documentos notariais, do imposto sobre transmisións patrimoniais e actos xurídicos documentados, o tipo de gravame aplicable nas primeiras copias de escrituras que documenten a adquisición da vivenda habitual do contribuínte ou a constitución de préstamos ou créditos hipotecarios destinados ao seu financiamento, será do 0,5 %, sempre que se cumbran os seguintes requisitos:

- 1. Que na data de devengo do imposto o adquirente teña unha idade inferior a trinta e seis anos.*
- 2. Que a suma do patrimonio dos adquirentes para os cales vaia constituír a súa vivenda habitual e, de ser o caso, dos demais membros das súas unidades familiares non supere a cifra de 200.000 euros, máis 30.000 euros adicionais por cada membro da unidade familiar que exceda o primeiro. A valoración do patrimonio realizarase conforme as regras do imposto sobre o patrimonio referidas á data da adquisición do inmovible, incluíndo este polo seu valor de adquisición e sen dedución das débedas asumidas nos supostos de adquisición con prezo aprazado ou financiamento alleo.*

Para os efectos da valoración anterior, cando o adquirente sexa titular doutra vivenda, non se terá en conta o valor dela nin das débedas contraídas para o seu financiamento, sempre que se proceda á súa venda

no prazo máximo de dous anos e se acredite que o importe obtido se destina ao pagamento do prezo pendente ou á cancelación total ou parcial do crédito obtido para a adquisición de calquera das vivendas sinaladas dentro do mesmo prazo. O xustificante documental que acredite este destino deberá presentarse perante a oficina xestora competente no prazo dun mes desde a venda da vivenda.

- 3. A adquisición da vivenda deberá documentarse en escritura pública, na cal se fará constar expresamente a data de nacemento do adquirente e a finalidade de destinala a constituír a súa vivenda habitual.*
- 4. No suposto de que o inmovible sexa adquirido por varias persoas e non se cumpran os requisitos sinalados nos apartados anteriores en todos os adquirentes, o tipo reducido aplicaráselle á parte proporcional da base liquidable correspondente á porcentaxe de participación na adquisición dos contribuíntes que si os cumpran.*

Artigo 3 apartado uno e dous do TRTCG

Un. Vivenda habitual.

Para os efectos previstos neste texto refundido, os conceptos de vivenda habitual, adquisición de vivenda habitual e reinvestimento en vivenda habitual serán os recollidos na normativa reguladora do imposto sobre a renda das persoas físicas. Entenderase por vivenda a edificación destinada á residencia das persoas físicas.

Dous. Unidade familiar.

O concepto de unidade familiar será o contemplado na normativa reguladora do imposto sobre a renda das persoas físicas.

5. Artigo 23 do TRTCG

Artigo 23. Beneficios fiscais non aplicables de oficio

Un. Os beneficios fiscais que dependan do cumprimento polo contribuínte de calquera requisito nun momento posterior ao deveción non se aplicarán de oficio, deberán solicitarse expresamente polo contribuínte no período regulamentario de presentación da declaración do imposto, e practícaranse os devanditos beneficios fiscais na correspondente autoliquidación..

(...)

No suposto de que na autoliquidación presentada non se aplicasen os citados beneficios fiscais, non poderá rectificarse con posterioridade en canto á aplicación do beneficio fiscal, agás que a solicitude de rectificación se presentase no período regulamentario de declaración.

A falta de solicitude do beneficio fiscal dentro do prazo regulamentario de declaración ou a falta da súa aplicación na autoliquidación entenderase como unha renuncia á súa aplicación.

Dous. En caso de incumprimento dos requisitos que haxa que cumprir con posterioridade ao devengo do imposto, deberá ingresarse a cantidade derivada do beneficio fiscal xunto cos xuros de mora. Para estes efectos, o suxeito pasivo deberá practicar a correspondente autoliquidación e presentala no prazo sinalado na norma que regula o beneficio fiscal, contado desde o momento en que se incumpran os requisitos. Cando a norma que regula o beneficio fiscal non estableza un prazo, o ingreso e a presentación da autoliquidación faranse dentro do prazo regulamentario de declaración establecido nas normas reguladoras de cada tributo

Artigo 41 bis do Real Decreto 439/2007, do 30 de marzo, polo que se aproba o Regulamento do Imposto sobre a Renda das Persoas Físicas e modifícase o Regulamento de Plans e Fondos de Pensións, aprobado por Real Decreto 304/2004, do 20 de febreiro. (en diante LIRPF):

“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 concurran 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.*

6. Artigo 82 da Lei 35/2006, do 28 de novembro, do Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas e de modificação parcial das leis dos Impostos sobre Sociedades, sobre a Renda de non Residentes e sobre o Património.

1. *Podrán tributar conjuntamente las personas que formen parte de alguna de las siguientes modalidades de unidad familiar:*

1ª. *La integrada por los cónyuges no separados legalmente y, si los hubiera:*

a) *Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.*

b) *Los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.*

2ª. *En los casos de separación legal, o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan*

con uno u otro y que reúnan los requisitos a que se refiere la regla 1ª de este artículo.

(...)

7. Artigos 1 parágrafo segundo e 7 da Lei 19/1991, de 6 xuño sobre o Imposto sobre o Patrimonio.

Artículo 1. Naturaleza y objeto del Impuesto.

“ (...) A los efectos de este Impuesto, constituirá el patrimonio neto de la persona física el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales de las que deba responder.”

Artículo 7. Titularidad de los elementos patrimoniales.

“Los bienes y derechos se atribuirán a los sujetos pasivos según las normas sobre titularidad jurídica aplicables en cada caso y en función de las pruebas aportadas por aquellos o de las descubiertas por la Administración

8. Artigos 392, 393 e 399 do Código Civil.

Artículo 392.

Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.

Artículo 393.

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

Artículo 399.

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad. Con base nas disposicións citadas, e respecto da cuestión exposta infórmolle que:

Os artigos 14.cinco e 15.cinco do TRTCG que regulan, respectivamente, os tipos impositivos reducidos de transmisión patrimonial onerosa na adquisición de vivenda habitual por menores de 36 anos e da cota variable do documento notarial, da modalidade de actos xurídicos documentos, na constitución de préstamo ou crédito hipotecario destinados ao seu financiamento esixen a concurrencia de todos os requisitos seguintes:

- Que o adquirente á data de deveño teña unha idade inferior a trinta e seis anos.
- Que a suma do patrimonio dos adquirentes para os cales vaia a constituír a súa vivenda habitual e dos demais membros das súas unidades familiares non exceda a cifra de 200.000 €, máis 30.000 € adicionais por cada membro da unidade familiar que exceda ao primeiro
- A determinación e valoración do patrimonio realizarase conforme ás regras do Imposto de patrimonio á data de adquisición do inmovible e súmase o valor de adquisición do inmovible sen dedución das débedas asumidas nos supostos de adquisición con prezo aprazado ou financiamento alleo.
- Se o adquirente é titular doutra vivenda non se terá en conta o valor da mesma nin as débedas contraídas para o seu financiamento, para os efectos da valoración do patrimonio, cando:

Procédese á súa venda no prazo máximo de dous anos e

Acredítese que o importe obtido destínase ao abono do prezo pendente ou á cancelación total ou parcial do crédito obtido para a adquisición das vivendas sinaladas dentro do mesmo.

- A adquisición debe documentarse en escritura pública.
- Na escritura farase constar expresamente a data de nacemento do adquirente e a finalidade de destinala a vivenda habitual.
- Se o inmovible adquirísese por varias persoas e algunha delas non cumpriše os requisitos anteriores, o tipo reducido aplicátese á parte proporcional da base liquidable que corresponda á porcentaxe de participación na adquisición do contribuínte que si os cumpra.

Do escrito de consulta resulta que:

O consultante cumpre o requisito de ser menor de 36 anos e na escritura formalizada o 12 de xuño de 2017 debe facerse constar expresamente a data de nacemento do adquirente.

Respecto de que a vivenda sexa habitual, de conformidade co artigo 3 do TRTCG que remite á lexislación de renda, debe entenderse por tal a edificación que constituía a súa residencia durante un prazo continuado de, polo menos, tres anos e debe ser habitada de maneira efectiva e con carácter permanente polo propio contribuínte, nun prazo de doce meses, contados a partir da data de adquisición. Para o cumprimento deste requisito bastará que se faga constar na escritura a finalidade de destinar a vivenda para ser habitual e quedará sen efecto se transcorrese o prazo de doce meses, contados desde a adquisición, sen que fose habitada de maneira efectiva e con carácter permanente e/ou se non constituía a residencia habitual durante un prazo continuado de, polo menos, tres anos, sen prexuízo dos supostos previstos na norma nos que non se entenderá que a vivenda perde o carácter de habitual.

En relación á valoración do patrimonio dos adquirentes para os cales vaia a constituír a súa vivenda habitual e dos demais membros das súas unidades familiares non exceda a cifra de 200.000 €, máis 30.000 € adicionais por cada membro da unidade familiar que exceda ao primeiro debemos de ter en conta a normativa do imposto de patrimonio.

O importe do valor que pode alcanzar o patrimonio dos adquirentes e dos membros das súas unidades familiares dependerá:

- Se o adquirentes son unha unidade familiar, segundo a normativa de renda, e se hai máis membros que exceda do primeiro e
- Se para o adquirente ou demais membros da súa unidade familiar vai constituír a súa vivenda habitual.

Conforme á Lei do imposto de patrimonio, os bens e dereitos atribuiranse aos suxeitos pasivos segundo as normas sobre titularidade xurídica aplicables en cada caso. Así, segundo o Código Civil, hai comunidade sobre a vivenda cando a propiedade pertence pro indiviso a varias persoas e as porcións correspondentes aos partícipes presúmense iguais mentres non se probe o contrario. Todo condueño terá a plena propiedade do seu parte podendo na súa consecuencia enajenarla, cedela ou hipotecala.

Por tanto, para determinar o valor do patrimonio que actúa como límite haberá de terse en conta os bens e dereitos que sexan de titularidade do adquirente, incluída a participación que ten na vivenda adquirida, así como os bens e dereitos dos demais membros da súa unidade familiar sempre que a vivenda adquirida constitúa para todos a súa vivenda habitual. Non se computará para este límite o patrimonio, nin a participación que na vivenda teña o outro adquirente e os membros da súa unidade familiar para os que a vivenda non vai ser habitual.

Así, segundo os datos facilitados no escrito de consulta, esta administración entende que o consultante non é membro de unidade familiar algunha e que na vivenda adquirida vai residir el só, mentres que para o outro adquirente e os

membros da súa unidade familiar non vai ser a súa vivenda habitual, por tanto, o límite do patrimonio para o consultante será de 200.000, computando para a súa determinación, todos os bens e dereitos que tivese no momento do deveción do imposto de transmisións patrimoniais e actos xurídicos, valorados conforme ás regras do imposto de patrimonio máis a súa participación na vivenda adquirida. Determinado así o patrimonio e sempre que non exceda de 200.000 € o consultante podería aplicar á adquisición da participación da vivenda os tipos bonificados do 4%, no imposto de transmisión patrimoniais onerosas, e 0,5% no imposto de actos xurídicos documentados, modalidade de documentos notariais, na constitución de préstamo hipotecario destinado ao seu financiamento.

A concorrencia e o cumprimento dos requisitos apuntados poderán ser comprobados pola administración tributaria dentro do prazo de catro anos computado desde o día seguinte a aquel en que finalice o prazo regulamentario para presentar da correspondente autoliquidación. Tamén poderá comprobar que para o contribuínte que aplica os tipos bonificados a vivenda segue tendo o carácter de habitual e que para o outro non adquire ese carácter.

En caso de incumprimento de calquera dos requisitos o contribuínte deberá ingresar a cantidade derivada do beneficio fiscal xunto cos intereses de demora. Así deberá practicar a correspondente autoliquidación e presentala no prazo sinalado na norma que regula o beneficio fiscal, a computar desde o momento en que se incumprisen os requisitos. Cando a norma que regula o beneficio fiscal non estableza un prazo, o ingreso e presentación da autoliquidación farase dentro do prazo regulamentario de declaración establecido nas normas reguladoras de cada tributo.

O que comunico a vostede con efectos vinculantes, conforme ao disposto no apartado 1 do artigo 89 da Lei 58/2003, do 17 de decembro, Xeral Tributaria.