



**NÚMERO DE CONSULTA:** 7/2016

**FECHA DE SALIDA:** 23/02/2017

**ÓRGANO:** AGENCIA TRIBUTARIA REGIÓN DE MURCIA

**NORMATIVA:** Art.4.DOS y CUATRO del Decreto 1/2010, de 5 de noviembre, Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes de la Región de Murcia en Materia de Tributos Cedidos (BORM: 31/01/2011).

**CUESTIÓN PLANTEADA:** Aplicación reducción autonómica en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones por adquisición de vivienda habitual.

### DESCRIPCIÓN HECHOS:

D.ª XXXXXXXXXXXXXXXX, con NIF: XXXXXXXXX, presentó escrito donde formula a este organismo autónomo la siguiente **CONSULTA:**

1. *Que estoy interesada en la adquisición de una finca mediante donación por parte de mi abuelo de un bien inmueble en el municipio de Lorca (La Hoya) en concreto una parcela de unos 5.000 m2. Dicha parcela según la normativa del PGOU de Lorca cumple los requisitos para la construcción de una vivienda unifamiliar sin necesidad de hacer gastos de urbanización ( ni aceras ,luz, nada)*
2. *La contribución es de rústica.*
3. *Que la finalidad es la construcción de mi vivienda habitual.*
4. *Que me acogería a la Reducción autonómica por adquisición para vivienda habitual (Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre).*

### CONTESTACIÓN:

**PRIMERO.-** El Art.88.1 de la Ley General Tributaria establece que “Los obligados tributarios podrán formular a la Administración Tributaria consultas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda y el nº 5: La competencia para contestar las consultas corresponderá a los órganos de la administración Tributaria que tengan atribuida la iniciativa para la elaboración de disposiciones en el orden tributario, su propuesta o interpretación.”

Del escrito se desprende que la consultante es la donataria, el sujeto pasivo en el caso de donaciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 5 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por lo que de conformidad con el precitado artículo 88.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y el artículo 66.1 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio. En el presente caso la contestación que se emite tiene efectos vinculantes.

**SEGUNDO.-** Esta Agencia Tributaria es el órgano competente para contestar la cuestión planteada, de conformidad con lo establecido en la disposición adicional segunda del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por Real Decreto 1065/2007 de 27 de julio, en conexión con lo previsto en la Disposición Adicional Primera 2 del Decreto nº 32/2006, de 21 de abril, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía y Hacienda,



competencia que tiene atribuida este organismo autónomo por la Ley 14/2012, de 27 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y de Reordenación del Sector Público Regional, y de conformidad con lo establecido en el Art. 55.2 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.

**TERCERO.** La presente respuesta se emite bajo la premisa de que se trata de un bien perteneciente al abuelo y desde un punto de vista fiscal existirá una sola donación, partiendo de que el inmueble pertenece en pleno dominio al donante.

Procede analizar a continuación la naturaleza del bien inmueble objeto de futura donación que es rústico, tal y como manifiesta la solicitante en su escrito pero, no obstante, comunica que es susceptible de construcción sobre la finca rústica una vivienda sin necesidad de urbanización previa.

La consultante comunica en su escrito que la finalidad de la donación de dicha finca rústica es construirse sobre la misma su vivienda habitual, sin especificar si dispone de otra en propiedad y, por ello, si en este caso le sería aplicable la reducción autonómica que nos ocupa.

Partiendo de los datos suministrados por la interesada la operación prevista constituye la realización del hecho imponible por la adquisición de bienes y derechos por donación, correspondiente al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, siendo el sujeto pasivo la donataria y la base imponible el valor real de los bienes y derechos adquiridos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles. En el caso de la consulta el sujeto pasivo sería la nieta que recibiría el 100% de la donación de la finca donde pretende construir su vivienda habitual.

**CUARTO.-** Para determinar la viabilidad de aplicación de la reducción autonómica en el supuesto planteado hemos de acudir al Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010 de 5 de noviembre donde en su artículo 4. "Beneficios fiscales en la modalidad de donaciones", establece los requisitos para poder acogerse a los beneficios de esta reducción, y a la vista de del contenido del escrito deben analizarse dos apartados de dicho artículo para determinar cuál de ellos sería susceptible, en su caso de encuadrar la consulta planteada, esto es, lo establecido en el artículo 4.DOS: "*Reducción por donación de vivienda habitual o cantidad en metálico destinada a su adquisición*"; o bien, en su número CUATRO : "*Reducción por donación de solar con destino a la construcción de vivienda habitual*", dichos preceptos disponen:

**"Artículo 4 Beneficios fiscales en la modalidad de Donaciones:**

**Dos. Reducción por donación de vivienda habitual o cantidad en metálico destinada a su adquisición.**

*1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 48.1.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 sujetos pasivos que adquieran mediante título de donación el pleno dominio sobre la totalidad de una vivienda sita en la Región de Murcia, que vaya a constituir su primera vivienda habitual, podrán aplicar, en una única ocasión entre los mismos intervinientes, una reducción propia en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones del 99% del valor real de esos inmuebles, siempre que estén incluidos en los grupos I y II de parentesco de los previstos en el artículo 20.2.a de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y*



*Donaciones. Si el valor real del inmueble supera los 150.000 euros, esta reducción se aplicará con el límite de esa cuantía.....*

**3.** *La donación deberá formalizarse en escritura pública en la que el donatario manifieste de forma expresa **que la vivienda donada se destina a su vivienda habitual** o que las cantidades donadas se destinan a la adquisición o construcción de la misma. En el caso de la donación en metálico, además, la reducción sólo resultará aplicable cuando el origen de los fondos donados esté debidamente justificado, debiendo manifestarse en el propio documento público en que se formalice la transmisión, el origen de dichos fondos.*

*La vivienda deberá mantenerse en el patrimonio del donatario durante los cinco años siguientes a su adquisición o construcción, salvo que fallezca durante ese plazo, sin que puedan transmitirse facultades del dominio ni partes indivisas de la misma.*

*La vivienda ha de adquirirse en un plazo máximo de un año, a contar desde la formalización de la donación en metálico o, en caso de sucesivas donaciones, a contar desde la fecha de la formalización de la primera donación. En el caso de que la donación se destine a la construcción de la vivienda habitual, la terminación de las obras deberá tener lugar en el plazo máximo de cuatro años desde que se produjo la primera o única donación.*

**4.** *Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

**5.** *Será requisito indispensable para la aplicación de esta reducción que el contribuyente no disponga de otra vivienda en propiedad, en el momento de la formalización del documento público de la donación.*

**6.** *El patrimonio preexistente del donatario no puede ser superior a 402.678,11 euros y la renta familiar debe ser inferior a 4 veces el IPREM.*

### **Cuatro. Reducción por donación de solar con destino a la construcción de vivienda habitual.**

**1.** *De acuerdo con lo establecido en el artículo 48.1.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 sujetos pasivos que adquieran mediante título de donación un inmueble de naturaleza urbana calificado como solar en la Región de Murcia, en el que vaya a construir su vivienda habitual, podrán aplicar, en una única ocasión entre los mismos intervinientes, una reducción propia en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones del 99% del valor real de esos inmuebles, siempre que estén incluidos en los grupos I y II de parentesco de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Si el valor real del inmueble supera el resultado de multiplicar 50.000 euros por el número de donatarios, esta reducción se aplicará con el límite de esa cuantía.*

**2.** *El exceso que pudiera producirse en el valor real del solar sobre esta cuantía, tributará al tipo fijo del 7%.*

**3.** *La donación debe suponer la adquisición del pleno dominio de la totalidad del solar. Si la donación se realizara a más de un contribuyente, cada uno de ellos podrá aplicar la reducción sobre la parte proporcional adquirida del inmueble, siempre que todos los donatarios estén incluidos en los grupos I y II de parentesco de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y con el límite para cada contribuyente de 50.000 euros de valor del inmueble.*

**4.** *La donación y su destino deberán estar formalizados en documento público.*

**5.** *Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.*

**6.** *La vivienda deberá estar construida en el plazo máximo de cuatro años desde que se otorgue el documento público de donación y deberá mantenerse en el patrimonio del donatario durante los cinco años siguientes a su construcción, salvo que fallezca durante ese plazo, sin que puedan transmitirse facultades del dominio ni partes indivisas de la misma.*



*7. Será requisito indispensable para la aplicación de esta reducción que el contribuyente no disponga de otra vivienda en propiedad, en el momento de la formalización del documento público de la donación.*

*8. El patrimonio preexistente del donatario no puede ser superior a 402.678,11 euros y la renta familiar debe ser inferior a 4 veces el IPREM.”*

**QUINTO-** Así pues, del tenor literal de los citados preceptos se desprende que para la aplicación de la reducción autonómica exige la norma que lo donado ha de ser o una vivienda (Art.4.DOS) o bien un solar para la construcción de vivienda habitual (ART.4.CUATRO). Por lo que el análisis debe partir de esta premisa, es decir, la necesidad de que se trate de alguna de estas modalidades de inmueble.

Y, a la vista de lo expuesto por la consultante en su escrito, y en la medida que el objeto de la donación será un inmueble rústico, de una interpretación literal de ambos apartados del artículo 4 del Decreto Legislativo 1/2010 deviene claro y con nitidez que la donación de “un inmueble rústico” no está previsto en la norma como susceptible de ser objeto de bonificación por esta Administración Tributaria, por no tener la naturaleza y calificación jurídica exigida por el precepto analizado, esto es, por no ser una vivienda ni un solar, requisitos imprescindibles para aplicarse la reducción autonómica.

**SÉPTIMO.-** Asimismo, debe recordarse que para la aplicación de la reducción los requisitos han de concurrir en el momento del devengo, que lo será, para las donaciones, el día en que se cause o celebre el acto o contrato, de acuerdo con lo establecido en el artículo 24.2 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Y en ese momento, de los datos expuestos por la consultante, no hay inicio de construcción de un inmueble, ni inmueble urbano ni solar sino única y exclusivamente adquisición como donataria de un inmueble rústico, faltando, por tanto, en ambas opciones analizadas, el requisito esencial sobre la naturaleza del objeto de la donación.

En consecuencia, de acuerdo con los preceptos transcritos y los datos proporcionados por la consultante, cabe concluir que no sería de aplicación la reducción del 99% por la donación del cien por cien de la finca rústica sobre la que pretende construir su vivienda habitual, por no tener la condición dicho inmueble de vivienda, en los términos exigidos por el artículo 4.Dos del D.L 1/2010, ni tampoco ser un inmueble urbano ni solar tal y como determina el artículo 4.Cuatro de dicho Decreto Legislativo.

Lo que comunico a usted con efectos vinculantes, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

**Documento firmado electrónicamente por el Director de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia. Isaac Sanz Brocal**