

Servicio Jurídico Tributario
Consulta C-4/2019

NÚMERO DE CONSULTA: 4/2019
ÓRGANO: AGENCIA TRIBUTARIA REGIÓN DE MURCIA
NORMATIVA: Art.6 y 9 del D.L 1/2010 de 5 de noviembre Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la CARM.
CONSULTANTE: D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
CUESTIÓN PLANTEADA: Requisitos para la aplicación del tipo de gravamen del 3% en la adquisición de solar para construcción de vivienda habitual por sujetos pasivos de edad igual o inferior a los 35 años y consecuencias de su incumplimiento.

DESCRIPCIÓN HECHOS:

D. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con DNI: XXXXXXXXXX, presentó en el Ayuntamiento de Totana (Murcia), escrito con nº registro de entrada XXXXXXXXXXXXXXX dirigido a la Agencia Tributaria de la Región de Murcia (en adelante ATRM) donde formulaba la siguiente

CONSULTA:

*“Que él y su mujer **pretenden comprar un solar radicado en la Región de Murcia en el que van a construir una vivienda que va a constituir su vivienda habitual, y se plantean SI ES POSIBLE APLICAR el tipo de gravamen del 3% en el Impuesto Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados en la compra del solar establecido en el artículo 6.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre.-**..Tanto D. XXXXXXXXXXXXXXX como su esposa tienen 35 años o menos, la base imponible general de cada uno de ellos, es inferior a 26.620 y el valor real de la vivienda suponemos no va a ser superior a 150.000,00€. -En el caso de poder aplicar el 3% ¿en qué plazo debemos terminar la construcción de la vivienda? ¿Y el plazo para habitarla? – En el caso de haber aplicado el tipo de gravamen del 3 % y una vez terminada la construcción si el valor de ésta supera los 150.000,00 €, ¿debemos ingresar la diferencia entre el 3 y el 8€? ¿Esta conducta sería sancionada?*

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 el consultante es el sujeto pasivo de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.1 a) 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. Por lo que, de conformidad con el precitado artículo 89.1 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, 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 el Real Decreto 1065/2007 de 27 de julio, en conexión con lo previsto en Decreto n.º 2/2022, de 20 de enero, por el que se establece la estructura orgánica de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, 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 respuesta a los temas planteados se localiza en la normativa autonómica, en particular en el Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos, modificado por la **Ley 1/2021, de 23 de junio, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2021 (BORM 25/06/2021)**, que da nueva redacción a los artículos 6 y 9 del y por lo que se refiere al **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas que dispone que:**

“Capítulo III. Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.-

Artículo 6 Tipos de gravamen en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas: *De acuerdo con lo previsto 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, y en el artículo 11 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, se establecen los siguientes tipos de gravamen en las operaciones sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas:*

6. Tributarán al tipo de gravamen del 3% las transmisiones de bienes inmuebles que radiquen en la Región de Murcia por parte de sujetos pasivos de edad inferior o igual a 35 años, con las siguientes condiciones:

- a) **Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo y que dicho destino se haga constar expresamente en el documento público que formalice la adquisición.**
- b) **Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 26.620 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros.**

Artículo 9. Normas comunes para la aplicación de los tipos reducidos

1. **A los efectos de la aplicación de los tipos reducidos regulados en el presente capítulo, las limitaciones cuantitativas de la base imponible y demás elementos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se entenderán referidos al último periodo impositivo anterior al devengo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, respecto del que haya vencido el plazo de presentación de la correspondiente declaración.**

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 en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012.

2. **En los casos de conurrencia de varios obligados tributarios en la adquisición de bienes a los que sea de aplicación los tipos de gravamen reducidos previstos en los artículos anteriores, la aplicación de los mismos se realizará exclusivamente a la parte proporcional de la base liquidable que se corresponda con la adquisición efectuada por el sujeto pasivo que reúna los requisitos subjetivos que sean exigibles. No obstante, y con independencia de lo previsto en la legislación civil,**

en las adquisiciones para la sociedad de gananciales por cónyuges casados en dicho régimen, el tipo de gravamen reducido se aplicará al 50% de la base liquidable cuando uno solo de los cónyuges reúna los indicados requisitos.

3. En aquellos tipos en que se exija que la adquisición se formalice en documento público, dicha formalización deberá realizarse durante el plazo de presentación del impuesto, de no haberse formalizado la operación originariamente en este tipo de documento.

No serán aplicables los tipos que requieran de alguna mención expresa necesaria para la aplicación de los mismos, si no consta dicha mención en el documento público. Tampoco se aplicarán cuando se produzcan rectificaciones del documento que subsanen su omisión, salvo que las mismas se realicen dentro del plazo de presentación de la declaración del impuesto.

4. Cuando con posterioridad a la aplicación de cualquiera de los beneficios fiscales contemplados en los artículos anteriores se produjese el incumplimiento sobrevenido de los requisitos regulados en los mismos y, en particular, el relativo al mantenimiento de la vivienda habitual en los términos regulados en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la reducción practicada y los intereses de demora a que se refiere el artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

CUARTO.- Visto el contenido del escrito del interesado se advierte que las respuestas a las cuestiones planteadas vienen respondidas en los precitados artículos, así tenemos que habrán de ser observados por los consultantes aquellos que le afecten a la operación prevista destacando al efecto que:

1º.- El consultante tendrá derecho a la aplicación del tipo reducido del 3% en la compra de solar, que según indica van a adquirir ambos cónyuges para construir su vivienda habitual, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, siempre y cuando cumplan con los requisitos de la edad exigida y demás establecidos en dicho precepto. Pues bien, esta normativa se ve afectada por su reciente modificación cuyo dato más relevante ha sido la eliminación del límite del valor real de la vivienda que no fuera superior a 150.000€, que hasta ahora figuraba como requisito esencial para la aplicación de este tipo de gravamen reducido para la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados. Por lo tanto, las preguntas referentes a esta cuestión no es necesario responderlas al desaparecer dicho límite.

2º.- La segunda y tercera cuestión formulada procede responderlas conjuntamente en la medida que la contestación nos viene dada en la normativa estatal a la que se remite nuestra norma autonómica, en concreto, siguiendo el iter del propio consultante, tal y como formula la pregunta: **“...En el caso de poder aplicar el 3%**

a) *¿en qué plazo debemos terminar la construcción de la vivienda?*

b) *¿Y el plazo para habitarla?*

El citado art. **9 en su apartado 1**, tras referirse a la forma en la que han de observarse las limitaciones cuantitativas de la base imponible y demás elementos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para la aplicación de este tipo reducido, especifica que: **“.....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 en su redacción en vigor a 31 de diciembre de 2012.”**. Esto es, a lo dispuesto en la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, que modificó la disposición adicional vigésima tercera, que quedó redactada de la siguiente forma:

“«Disposición adicional vigésima tercera. Consideración de vivienda habitual a los efectos de determinadas exenciones.

A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de esta Ley **se considerará vivienda habitual** aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas. 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 párrafo anterior se computará desde esta última fecha.»**

Por último, debe advertirse la obligación para los contribuyentes del cumplimiento con todos y cada uno de los requisitos fijados en ambos artículos 6 y 9 del D.L.1/2010 y demás conexos, en relación con la aplicación del tipo reducido objeto de esa consulta, así destacar el nº 2 del art.9 para supuestos donde haya **varios obligados tributarios, tal y como sucede en el supuesto planteado, y advertir también de la importancia de los posibles efectos si se produjera incumplimiento de los requisitos tenidos en cuenta para la concesión de beneficios fiscales en los términos regulados en el número 4 del artículo 9.**

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. Juan Marín Pérez.