



NÚMERO DE CONSULTA: 1/2023

ÓRGANO: AGENCIA TRIBUTARIA REGIÓN DE MURCIA

NORMATIVA: 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 noviembre.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Posibilidad de aplicación del tipo reducido del 3% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas en la compra de un patio que está unido a una casa, que también se compra el mismo día, pero que son fincas registrales independientes.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

La consultante, con una discapacidad del 69%, ha comprado una casa en planta baja con patio para utilizar como vivienda habitual. La casa y el patio son colindantes pero son fincas registrales distintas. El acceso al patio es a través de la casa.

La casa y el patio han sido compradas en el mismo momento, en dos escrituras consecutivas del mismo notario.

CUESTIÓN PLANTEADA

La consultante, tras relatar los hechos anteriormente mencionados, pregunta por la posibilidad, por su grado de discapacidad, de acogerse al tipo reducido del 3% del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas tanto respecto a la casa como respecto al patio, al ser una misma unidad.

CONTESTACIÓN

PRIMERO.- El apartado 1 del artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria establece que *“Los obligados podrán formular a la Administración tributaria consultas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda.”*

Por su parte, el artículo 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, atribuye a las Comunidades Autónomas la competencia para contestar las consultas reguladas en los artículos 88 y 89 de la Ley

General Tributaria, siempre que se refieran a la aplicación de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma en el ejercicio de sus competencias.

En el ámbito de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia la competencia para contestar dichas consultas corresponde al titular de la Dirección de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia (ATRM), de acuerdo con lo establecido en el artículo 5.2.A).d) de los Estatutos de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia, aprobados por el Decreto nº 279/2015, de 7 de octubre.

SEGUNDO.- El apartado 1 del artículo 7 del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, establece que están sujetas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, entre otras, las transmisiones onerosas por actos «inter vivos» de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas. Y su apartado 5 excluye de la tributación por dicha modalidad estas transmisiones cuando, con independencia de la condición del adquirente, los transmitentes sean empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad económica y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido.

El apartado 9 del artículo 6 del 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 noviembre, establece un tipo reducido de gravamen en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, en los casos de transmisión de inmuebles que tengan o vayan a tener la condición de vivienda habitual de sujetos pasivos con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, en los siguientes términos:

“9. Tributarán al tipo de gravamen del 3% las transmisiones de bienes inmuebles que radiquen en la Región de Murcia por parte de sujetos pasivos con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, con las siguientes condiciones:

- a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo.*
- b) Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 40.000 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros.”*

Según dispone el apartado 1 del artículo 9 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos, 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.

A este respecto, la letra c) del apartado 2 del artículo 55 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, y aplicable antes de 1 de enero de 2013, no consideraba adquisición de vivienda:

“c) La adquisición de plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha, siempre que se adquieran independientemente de ésta. Se asimilarán a viviendas las plazas de garaje adquiridas con éstas, con el máximo de dos.”

El patio contiguo a la casa, unido a esta de forma que sólo se puede acceder a él desde la propia casa, es claramente un anexo de ésta.

Por tanto, lo determinante es comprobar si la adquisición del patio lo ha sido de manera independiente de la casa o no.

En este sentido, el criterio de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda, manifestado en diversas consultas tributarias vinculantes (V2544-23, V1975-05, V0591-06, V0360-05), es que es necesario, para que se produzca la asimilación de un anexo al concepto de vivienda habitual, el que el anexo y la vivienda se adquieran en el mismo acto, aunque puede ser en documentos distintos, entregándose ambos en el mismo momento.

En el presente caso la casa y el patio se adquirieron el mismo día en protocolos consecutivos del mismo notario. Por tanto hay que entender que se adquirieron en el mismo acto.

En consecuencia la adquisición del patio puede beneficiarse, en principio, de la aplicación del tipo reducido del 3% por adquisición de vivienda habitual.

No obstante, hay que tener en cuenta que han de cumplirse los requisitos exigidos por la normativa estatal respecto al concepto de vivienda habitual para tener derecho a la aplicación del tipo reducido tanto respecto al patio como respecto a la casa. En concreto la necesidad de ocupación efectiva y permanente en un plazo de 12 meses desde la adquisición y durante un plazo continuado de al menos 3 años con carácter general.

Al respecto, los apartados 1 y 2 del artículo 54 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, aplicables antes de 1 de enero de 2013, establecían lo siguiente:

“Artículo 54. Concepto de vivienda habitual.

1. Con carácter general 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.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Cuando éste 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.”

Por otra parte ha de cumplirse el requisito de renta, es decir, que la base imponible general menos el mínimo personal y familiar del sujeto pasivo sea inferior a 40.000 euros, siempre que la base



imponible del ahorro no supere los 1.800 euros. Al respecto hay que tener en cuenta que, según dispone el apartado 1 del artículo 9 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos, 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. En el presente caso, dado que las adquisiciones se produjeron el 29 de diciembre de 2022, el período impositivo a considerar es el del año 2021.

Lo que le comunico, con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley General Tributaria.