

NÚMERO DE CONSULTA: 1/2024

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 en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la compra de la vivienda habitual que se va a alquilar parcialmente y también en su totalidad durante las vacaciones.

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS

La consultante ha comprado, junto con su pareja, su vivienda habitual, aplicando el tipo reducido en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Debido a que la vivienda consta de dos habitaciones y, por el momento, sólo necesitan una de ellas, su intención es poner la segunda habitación en alquiler o alquiler vacacional, así como poner en alquiler la vivienda entera por los períodos de tiempo en que ella y su pareja se encuentren de vacaciones.

CUESTIÓN PLANTEADA

La consultante, tras relatar los hechos anteriormente mencionados, pregunta la posibilidad de alquilar su vivienda habitual sobre la que se han beneficiado de la aplicación del tipo reducido.

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), como se desprende de lo dispuesto en el artículo 10.1.j) del Decreto nº 2/2022, de

20 de enero, por el que se establece la estructura orgánica de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia.

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 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 la vivienda habitual, en su apartado 5 (sujetos pasivos que tengan la condición legal de familia numerosa), apartado 6 (sujetos pasivos de edad inferior o igual a 40 años), y apartado 9 (sujetos pasivos con un grado de discapacidad igual o superior al 65%).

En el mismo sentido, el artículo 7 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos establece un tipo un tipo reducido de gravamen en la modalidad de actos jurídicos documentados por las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de vivienda habitual en su apartado 4 (sujetos pasivos de 40 años o menores), apartado 5 (sujetos pasivos que tengan la condición legal de familia numerosa) y apartado 6 (sujetos pasivos con un grado de discapacidad igual o superior al 65%).

La consultante no indica nada respecto a la condición del transmitente, por lo que no se puede determinar la sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas o a actos jurídicos documentados de la compra realizada. Tampoco señala el concreto supuesto de tipo reducido, de los mencionados anteriormente, que se ha aplicado o piensa aplicarse.

No obstante, en todos los casos de aplicación del tipo reducido mencionados anteriormente se exige la adquisición de un inmueble que tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo.

Y 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, 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.

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.”

La remisión a la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas implica también remisión a los criterios fijados por la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda en relación a esta normativa, sin que la ATRM tenga competencia para su determinación.

Respecto a la posibilidad de alquilar una de las habitaciones de la vivienda, la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda señaló lo siguiente en la contestación a la consulta vinculante número V2476-05, de 9 de diciembre de 2005:

“El consultante podrá practicar la deducción por adquisición de vivienda habitual por las cantidades que satisfaga y que proporcionalmente se correspondan con las partes que de la misma utilice de forma privada así como por las zonas comunes. Es decir, no podrá deducirse en la proporción que corresponde a las zonas que sean de uso reservado al arrendatario que convivirá en la vivienda (una habitación, según manifiesta).”

En idénticos términos se expresa la contestación a la consulta vinculante número V2286-06, de 16 de noviembre de 2006:

“Con carácter general, la deducción corresponderá a quien tenga su titularidad jurídica. El consultante podrá practicar la deducción por adquisición de vivienda habitual por las cantidades que satisfaga y que proporcionalmente se correspondan con las partes que de la misma utilice de forma privada así como por las zonas comunes. Es decir, no podrá deducirse en la proporción que corresponda a las zonas que siendo objeto de arrendamiento no sean utilizadas por el consultante.”

Por tanto si, antes de los 3 años desde la ocupación efectiva y permanente de la vivienda habitual, se arrendara una de sus habitaciones, se perdería el derecho a la aplicación del tipo reducido respecto a la parte proporcional que suponga esa habitación en relación al total de la vivienda.

Respecto a la posibilidad de alquilar la vivienda entera por los períodos de tiempo en que la consultante y su pareja se encuentren de vacaciones, diversas consultas de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda se refieren al alquiler de la vivienda habitual, aunque sea por períodos cortos de tiempo.

Así, la consulta número V2985-23, de 14 de noviembre de 2023 que, aunque se refiera al supuesto de reinversión de vivienda habitual, es perfectamente aplicable en el presente caso, analiza la posibilidad de alquilar la vivienda habitual durante un mes cada año. Y se contesta lo siguiente:

“Ahora bien, conforme a lo expuesto, la nueva vivienda debe alcanzar la consideración de vivienda habitual, lo que se producirá una vez que la consultante resida en dicha vivienda durante un plazo continuado de, al menos, tres años. En consecuencia, en caso de que tal y como plantea, antes del transcurso del referido plazo de residencia continuada durante al menos 3 años, destine la nueva vivienda al arrendamiento durante un periodo de tiempo del periodo impositivo, la referida vivienda no alcanzará la consideración de vivienda habitual, y por tanto, no sería de aplicación la exención por reinversión a la ganancia patrimonial obtenida.”

En la consulta número V0122-17 de 23 de enero de 2017 se plantea la posibilidad de alquilar la vivienda habitual por cortas temporadas, uno o dos meses al año, durante los cuales el consultante trasladaría su residencia a otra vivienda de su propiedad. Y se contesta lo siguiente:

“Todo inmueble que haya adquirido la consideración de vivienda habitual del contribuyente por cumplir los requisitos reglamentarios anteriormente mencionados, la mantendrá en tanto continúe constituyendo su residencia habitual a título de propietario, perdiendo tal condición desde el momento en que deje de concurrir cualquiera de los dos requisitos, residencia habitual y pleno dominio, respecto del mismo.

En el presente caso, al ser arrendada la vivienda perderá el carácter de vivienda habitual y, con ello, el derecho a aplicar, a partir de entonces, la deducción por adquisición de vivienda habitual.”

Y en la consulta número V2431-19, de 13 de septiembre de 2019 se planteaba la posibilidad de alquilar la vivienda habitual como vivienda turística por período inferior a tres meses. Y se contesta lo siguiente:

“Todo inmueble que haya adquirido la consideración de vivienda habitual del contribuyente como consecuencia de cumplir con los requisitos contenidos en el artículo 54 del RIRPF, la mantendrá en tanto continué constituyendo su residencia habitual a título de propietario, perdiendo tal condición desde el momento en que deje de concurrir cualquiera de los dos requisitos -pleno dominio o residencia habitual- respecto del mismo.

En el presente caso, de ser arrendada la vivienda, aunque sea por cortos períodos de tiempo o proceder a un intercambio vacacional, permitiendo su uso a terceras personas, la vivienda perderá el carácter de vivienda habitual y, con ello, el derecho a aplicar, a partir de entonces, los beneficios fiscales asociados a la vivienda habitual.”

Por tanto si, antes de los 3 años desde la ocupación efectiva y permanente de la vivienda habitual, se arrendara la vivienda entera por los períodos de tiempo en que la consultante y su pareja se encontrarán de vacaciones, se perdería el derecho a la aplicación del tipo reducido respecto a toda la vivienda.

Respecto a la posibilidad de alquilar una de las habitaciones de la vivienda pero sólo durante las vacaciones, las consultas anteriores nos han dado la respuesta.

Por tanto si, antes de los 3 años desde la ocupación efectiva y permanente de la vivienda habitual, se arrendara una de sus habitaciones durante el período vacacional, se perdería el derecho a la



aplicación del tipo reducido respecto a la parte proporcional que suponga esa habitación en relación al total de la vivienda, aunque el alquiler hubiera sido por períodos cortos de tiempo.

Para el caso de que, por cualquiera de los motivos señalados anteriormente, se perdiera el derecho a la aplicación del tipo reducido, el apartado 4 del artículo 9 del Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en la Región de Murcia en materia de tributos cedidos establece lo siguiente:

“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.”

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