

NÚMERO DE CONSULTA: 1/2018

FECHA ENTRADA: 12/02/2018

FECHA SALIDA: 14/02/2018

NORMATIVA: Artículo 26 del Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado.

DESCRIPCIÓN-HECHOS:

La consultante expone en su escrito los siguientes antecedentes:

1. Va a adquirir una vivienda de segunda mano en Oviedo por un precio de 480.000 euros.
2. Además de la vivienda, serán objeto de transmisión con carácter simultáneo dos plazas de garaje y un trastero por un precio conjunto de 40.000 euros.
3. Se plantean varios escenarios de adquisición: los inmuebles son adquiridos en su totalidad por la consultante, la adquisición se produce por mitades indivisas con su pareja o la adquisición se lleva a cabo a favor de la comunidad de gananciales constituida tras el matrimonio.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Tributación de la operación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En la medida en que el artículo 26 del Decreto Legislativo 2/2014 del Principado de Asturias establece la siguiente tarifa del impuesto en lo que respecta a la transmisión

de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía:

<u>Valor del bien o derecho</u>	<u>Tipo aplicable</u>
Entre 0 y 300.000 euros	8 por ciento
Entre 300.000,01 y 500.000 euros	9 por ciento
Más de 500.000 euros	10 por ciento

Se plantean las siguientes cuestiones:

1. ¿A una base liquidable de 480.000€ se aplica el tipo de gravamen asturiano en el impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas del 9%? ¿O a los primeros 300.000€ se aplica el tipo del 8% y sólo al exceso de 180.000 corresponde el tipo del 9%?
2. A los efectos de la aplicación del tipo de gravamen en función de su cuantía, ¿son bases liquidables distintas las correspondientes a la vivienda propiamente dicha y las de los garajes y/o trasteros? ¿Depende de que éstos sean fincas registrales o parcelas catastrales independientes o se hubiesen configurado como anejos inseparables de la vivienda y su valor deba tomarse conjuntamente con el de ésta?
3. Supuesto que las plazas de garaje y/o trastero estén configuradas registralmente como fincas independientes pero como partes indivisas de un local con asignación de un uso específico, ¿se toma en consideración para la determinación del tipo de gravamen el valor del local entero o el de cada plaza de garaje o trastero?
4. En caso de compra por mitades indivisas de la vivienda, ¿se aplica el tipo de gravamen del 9% por tomarse el valor íntegro de la vivienda de 480.000€? ¿O se aplica el tipo de gravamen del 8% correspondiente a cada una de las bases liquidables de 240.000€, por ser más acorde con el principio constitucional de capacidad contributiva (artículo 31.1 de la Constitución española), debiendo entenderse la referencia al “valor íntegro del bien” como una simple medida antielusión, para evitar que mediante sucesivas transmisiones a favor de la misma persona pudiera rebajarse el tipo de gravamen?

5. De admitirse que se trata de bases liquidables distintas sujetas a su propio tipo de gravamen, en caso de comprar la vivienda de 480.000€, no uno de los cónyuges con carácter ganancial, sino ambos cónyuges con carácter ganancial, ¿estaría sujeta cada adquisición de 240.000€ al tipo de gravamen del 8%, pues otra cosa iría en contra de los principios constitucionales de no discriminación e igualdad (arts. 14 y 31.1. de la Constitución Española), conforme entendiera la Sentencia del Tribunal Constitucional 45/1989, de 20 de febrero, permitiendo a los matrimonios la posibilidad de declaración individual en el IRPF?

CONTESTACIÓN COMPLETA:

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un impuesto estatal cedido a las Comunidades Autónomas. Conforme a lo establecido en el artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, los obligados podrán formular a la Administración tributaria consultas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda.

En lo que respecta a la primera de las cuestiones planteadas, es decir, la interpretación que ha de darse a la tarifa autonómica vigente, establece la literalidad de la norma lo siguiente: *“la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo de gravamen que resulte de la siguiente tarifa atendiendo al valor íntegro del bien o derecho, con independencia de que la transmisión, constitución o cesión objeto de gravamen no se realice sobre la totalidad del mismo”*.

De lo anterior se deduce que nos encontramos ante una tarifa proporcional en la que el tipo impositivo a aplicar se fijará en función del valor total del bien a transmitir con independencia de que la transmisión sea total o parcial. Es decir, si se pretende transmitir un inmueble valorado en 480.000 euros, nos situaremos en el segundo tramo de la tarifa y el tipo a aplicar sobre la totalidad de la base liquidable será del 9%.

Obsérvese en cualquier caso que el porcentaje se fijará en función del valor real del inmueble y no del precio pagado. El hecho de que el precio pactado sea de

480.000 euros no implica que ése vaya a ser el valor real del inmueble a efectos del impuesto. En caso de que el valor sea superior al precio, la administración podría llevar a cabo una comprobación de valor, y si de la misma se deduce que el valor real es superior a 500.000 euros nos situaríamos en el tercer tramo de tributación (tipo a aplicar 10%).

Cabe recordar que por Resolución de 21 de diciembre de 2017 de la Consejería de Hacienda y Sector Público se actualizan los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones para el ejercicio 2018, siendo los coeficientes aplicables al Concejo de Oviedo de 1,30 para viviendas, 1,26 para garajes y 1,11 para trasteros. Todo ello sin perjuicio de que el contribuyente pueda declarar el valor que considere adecuado.

Se plantea en segundo lugar si, a efecto de determinar el tipo de gravamen, ha de tomarse de manera independiente la vivienda de los garajes y el trastero. Efectivamente, a estos efectos deberá tenerse en cuenta si se trata o no de anejos inseparables de la vivienda. Si existe tal vinculación, el valor a considerar será el conjunto de vivienda, los dos garajes y el trastero, y suponiendo que valores y precios fuesen coincidentes, nos situaríamos en el tercer tramo de la tarifa, tipo aplicable del 10%.

No obstante, se trata de un supuesto poco habitual, pues en la mayoría de casos no existe tal vinculación o agrupación, sino que cada uno de los inmuebles puede ser transmitido con carácter independiente. En caso de que se trate de inmuebles independientes con referencias catastrales diferenciadas, el tipo de gravamen se determinará de manera individualizada para cada uno de los bienes a transmitir. Suponiendo que los valores reales coincidiesen con los precios planteados en la consulta, algo que como se ha indicado previamente no tiene por qué ser así, se transmitirían cuatro inmuebles, uno de los cuales tiene un valor de entre 300.000 y 500.000 euros al que se aplicará el 9%, y tres de los cuales presentan valores inferiores a 300.000 euros, resultando de aplicación un tipo impositivo del 8%.

El tercer punto de la cuestión escrita plantea cómo ha de tratarse la transmisión en el supuesto en que los garajes y el trastero sean fincas independientes de la vivienda pero no dispongan de referencia catastral individualizada, sino que se definan como partes indivisas de un único local. Aun cuando dichos inmuebles forman parte de un local único, en la medida en que pueden ser enajenados o adquiridos con carácter independiente, a efectos de aplicación de la tarifa se tomará como referencia el valor de cada uno de los inmuebles por separado, es decir, el valor del garaje o trastero a transmitir dado que se trata de inmuebles perfectamente divisibles o identificados, siendo la voluntad del legislador gravar los activos individuales en proporción a su valor, con independencia de que dispongan o no de una referencia catastral individualizada.

Para dar respuesta al punto cuarto de la consulta, debe recordarse nuevamente la literalidad del artículo 26: *“la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo de gravamen que resulte de la siguiente tarifa atendiendo al valor íntegro del bien o derecho, **con independencia de que la transmisión, constitución o cesión objeto de gravamen no se realice sobre la totalidad del mismo**”*.

Como se observa, el propio legislador aclara que el tipo se aplicará en función del valor total del inmueble, con independencia de que la transmisión se lleve a cabo de manera parcial. Es decir, partiendo de un valor real de 480.000 euros, se aplicará el tipo del 9% en cualquiera de los supuestos planteados. En el supuesto en que el inmueble se adquiera de manera íntegra por la consultante la base imponible será de 480.000 euros (suponiendo que se trata del valor real) y se aplicará el tipo del 9%. Si por el contrario, la adquisición se lleva a cabo por mitades indivisas, habrá dos adquirentes, cada uno de los cuales tendrá una base imponible de 240.000 euros sobre la que nuevamente se aplicará un tipo del 9%. Por último, y tal y como se plantea en el punto quinto de la consulta, si la adquisición se produce a favor de la sociedad de gananciales, el gravamen sería análogo al descrito para la adquisición íntegra por parte de la consultante, pues se adquiere el inmueble en su totalidad, siendo el adquirente en este caso es la sociedad de gananciales, y por tanto la base

imponible será de 480.000 euros y el tipo de gravamen del 9%. Recordar a estos efectos que, a diferencia del planteamiento que se hacía en relación con los garajes y el trastero, la vivienda es por definición un activo indivisible y que es el propio artículo de la Ley el que prevé que el tipo pueda aplicarse sobre una parte del inmueble.

