

Nº DICTAMEN: 1/2019

FECHA CONSULTA: 18/12/2018

FECHA DICTAMEN: 8/02/2019

NORMATIVA: Artículos 26 y 27 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:

El consultante aporta la siguiente documentación sobre una vivienda:

- Copia de la escritura de compraventa.
- Copia de la Resolución por la que se autoriza adelanto de pago aplazado.
- Copia de la Cédula de Calificación Definitiva de Viviendas de Protección Oficial.
- Copia de modelo 653 de declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, acompañado de escritura y documentación complementaria relativa a la adjudicación del citado inmueble por herencia.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Condiciones de aplicación en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados del tipo de gravamen establecido en el artículo 27 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.

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.

La cuestión planteada se refiere a la aplicación de los tipos de gravamen regulados por el Principado de Asturias y recogidos en el texto refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado aprobado por Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre.

Antes de entrar en el fondo de la cuestión ha de aclararse el contenido de la misma, así, si bien la literalidad de la consulta planteada se refiere a la modalidad de actos jurídicos documentados, la referencia a los tipos impositivos se corresponde con la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por ello la presente contestación parte del supuesto de que lo que se pretende es llevar a cabo una operación sujeta a la citada modalidad.

Teniendo en cuenta lo anterior, los tipos vigentes en el Principado de Asturias para la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y en la cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos se regulan en el artículo 26 del Texto Refundido en los siguientes términos:

“Artículo 26. Tipo de gravamen aplicable a inmuebles.

Con carácter general, en 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, 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:

	Valor del bien o derecho Tipo aplicable — Porcentaje
Entre 0 y 300.000 euros	8
Entre 300.000,01 y 500.000 euros	9
Más de 500.000 euros	10”

Asimismo, el artículo 27 del citado texto prevé la siguiente excepción a la regla general:

“Artículo 27. Tipo de gravamen aplicable a la adquisición de viviendas calificadas de protección pública por el Principado de Asturias, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos.

1. El tipo de gravamen aplicable a las segundas o ulteriores transmisiones de viviendas calificadas de protección pública por el Principado de Asturias, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas, con exclusión de los de garantía, será del 3 por ciento siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente y a fecha del devengo del impuesto:

a) No hayan perdido la condición de viviendas protegidas, y se encuentren sujetas a precio máximo de venta.

b) El adquirente, como consecuencia de esta adquisición, no resulte propietario u ostente derechos reales sobre más de una vivienda.

2. Para la aplicación del presente tipo reducido, la vivienda debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el adquirente, en un plazo de seis meses, contados a partir de la fecha de adquisición salvo que medie justa causa y ha de constituir su residencia permanente durante un plazo continuado de al menos tres años.

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

a) Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.

b) Cuando el contribuyente 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.

c) Cuando se justifique la realización de obras previas a ser habitada por el adquirente. En este caso el plazo para su ocupación será de 3 meses desde la finalización de las obras, con el límite de un año desde la fecha de adquisición.”

En definitiva, de la normativa en vigor se desprende que para la aplicación del tipo reducido del 3% han de cumplirse los siguientes requisitos:

1. Que el inmueble constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente en los términos previstos en el apartado 2. del artículo 27 reproducido en el presente documento.
2. Que el inmueble no haya perdido la condición de vivienda protegida.
3. Que el inmueble se encuentre sujeto a precio máximo de venta.
4. Que el adquirente, como consecuencia de esta adquisición, no resulte propietario u ostente derechos reales sobre más de una vivienda.

De la documentación que acompaña a la consulta planteada no resulta posible deducir si se cumplen los requisitos 1, 3 y 4 anteriores, recomendándose a estos efectos una consulta específica a los órganos del Principado de Asturias en materia de vivienda con el fin de comprobar si el inmueble está actualmente sometido a la limitación del precio máximo de venta. En lo que respecta al requisito 2, es decir, al mantenimiento de la condición de vivienda protegida, dado que la normativa específica establece un

plazo de 50 años desde la calificación definitiva, y salvo que se hayan producido hechos que no consten en la documentación remitida, nos encontraríamos efectivamente ante una vivienda de protección pública.

