

Nº DICTAMEN: 2/2024
FECHA CONSULTA: 22/01/2024
FECHA DICTAMEN: 20/05/2024

NORMATIVA: Artículo 32 bis del Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado regulado por Decreto Legislativo 2/2024, de 22 de octubre (en adelante Texto Refundido).

Descripción de los hechos

La consultante expone en su escrito las siguientes cuestiones:

- Con fecha 17 de enero de 2024, se adquiere un vivienda en Oviedo, con plaza de garaje y trastero en el mismo edificio.
- La adquirente tiene 35 años de edad y el inmueble va a constituir su vivienda habitual.
- La adquisición de la vivienda, el garaje y el trastero se lleva a cabo en el mismo acto y por la misma persona. Cada uno es un predio registral.
- El importe total de la compra ha sido 120.000 euros.

Cuestión planteada

El objeto de la consulta es conocer si el tipo reducido a que se refiere el artículo 32 bis del Texto Refundido resulta de aplicación únicamente a la vivienda habitual o es posible aplicarlo igualmente al garaje y trastero adquiridos conjuntamente con la vivienda.

Contestación

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 del tipo reducido previsto en el artículo 32 bis del Texto Refundido y aplicable, entre otras, a las adquisiciones de vivienda habitual realizadas por jóvenes de hasta 35 años desde el 1 de enero de 2024.

A estos efectos, establece el citado artículo:

1. El tipo de gravamen aplicable a las segundas o ulteriores transmisiones de viviendas situadas en zonas rurales en riesgo de despoblación, así como a las adquisiciones de vivienda por jóvenes de hasta 35 años, familias numerosas y mujeres víctimas de violencia de género, siempre que las mismas constituyan o vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente, serán los siguientes:

Valor del inmueble (Euros)	Tipo aplicable (Porcentaje)
Hasta 150 000,00.	4,00
Más de 150 000,00.	6,00

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.

3. A los efectos de la aplicación del presente tipo de gravamen, tendrán la consideración de concejos en riesgo de despoblación aquellos con una población de hasta 20 000 habitantes, siempre que la población se haya reducido al menos un 10 por ciento desde el año 2000.

El objeto de la presente consulta consiste en determinar si procede aplicar el tipo reducido a los anexos (garaje y trastero) adquiridos conjuntamente con la vivienda.

La consultante, se refiere en su solicitud a la definición de vivienda habitual prevista en la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, concepto que no procede extrapolar al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Esta norma ha de interpretarse en los términos estrictos de la Ley siendo la referencia a estos efectos la calificación catastral así como la situación registral. Cabe recordar igualmente que nos encontramos ante un impuesto indirecto que grava, entre otras cuestiones, la transmisión de determinados inmuebles, no se trata, como si sucede con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de un impuesto directo que tenga en cuenta, con carácter general, las circunstancias personales y familiares del contribuyente.

Como se puede comprobar, la normativa autonómica se refiere de manera estricta a la vivienda habitual y no incluye garajes, trasteros u otros anexos, los cuales, a los efectos de este impuesto son predios independientes si catastralmente y registralmente figuran como tal. Tal y como sucede en otros supuestos, si el legislador

hubiese querido aplicar el tipo reducido a otros inmuebles relacionados con la vivienda habitual lo habría indicado claramente, no siendo este el supuesto que nos ocupa.

En base a lo anterior y partiendo de los estrictos términos de la Ley del Impuesto, los nuevos tipos reducidos resultarán de aplicación única y exclusivamente a la vivienda habitual, no siendo extensivos a los anexos. Únicamente se aplicarán a los mismos en el supuesto en que los citados anexos sean indivisibles de la propia vivienda integrándose en la misma referencia catastral, ya que en esos supuestos nos encontramos ante inmuebles que no pueden ser transmitidos de manera individualizada.

En definitiva, entiende este órgano que, en los supuestos de adquisición de anexos conjuntamente con la vivienda habitual, los tipos reducidos han de aplicarse exclusivamente a la vivienda, tributando los citados anexos a los tipos generales previstos en la normativa. En todo caso, la aplicación del tipo reducido habrá de cumplir con los requisitos expuestos en el artículo 32 bis del Texto Refundido.

