



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

en breve

En este artículo se analizan para el ejercicio 2018 las novedades normativas introducidas por las Comunidades Autónomas tanto en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (“TPO”) como en la de Actos Jurídicos Documentados (“AJD”) del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos. Se incluyen en la primera entrega del artículo las Comunidades Autónomas de las Islas Baleares, Cantabria, Castilla y León, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, La Rioja, la Región de Murcia y las Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya.

sumario

- Islas Baleares
- Cantabria
- Castilla y León
- Comunidad Valenciana
- Extremadura
- Galicia
- La Rioja,
- Región de Murcia
- Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya

autor

Clara Jiménez, Socia de Fiscal de Pérez-Llorca
Daniel Olábarri, Abogado de Fiscal de Pérez-Llorca
Yi Zhou, Abogado de Fiscal de Pérez-Llorca



La Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas (“CC.AA.”) de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias faculta a las CC.AA. para asumir competencias normativas en cuanto al tipo de gravamen tanto en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (“TPO”) como en la de Actos Jurídicos Documentados (“AJD”) del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”).

Por su parte, los artículos 11 y 31.2 del Texto Refundido de la Ley del ITP-AJD, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (“**Ley de ITP-AJD**”), establecen los tipos residuales para el caso de que las CC.AA. no hagan uso de sus competencias normativas. Así, en TPO, en defecto de normas autonómicas para la transmisión de bienes muebles o inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, exceptuando los derechos reales de garantía, se establece un tipo del 6% si se trata de inmuebles y del 4% si se trata de muebles, mientras que los arrendamientos tributan según la escala establecida y las concesiones administrativas al 4%. En AJD, en defecto de regulación del tipo por la CC.AA., el tipo residual es el 0,5%.

Por otro lado, para 2018, en la transmisión de vehículos se aplicarán los precios medios que publica la Orden HFP/1258/2017, de 5 de diciembre.

En ejercicio de sus facultades, todas las CC.AA. han establecido tipos propios, tanto incrementados como reducidos, respecto a los estatales. A este respecto, las Ciudades con Estatuto de Autonomía (Ceuta y Melilla) no tienen transferidas competencias sobre ITP-AJD, al no haberse adoptado la preceptiva Ley de Cesión, por lo que se aplican los tipos estatales expuestos.

Así, por ejemplo, la mayor parte de las CC.AA. han establecido un tipo incremen-

tado en AJD para aquellas transmisiones de inmuebles en las que se ejercite la opción de renuncia a las exenciones en el Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”) previstas en el artículo 20. Uno números 20, 21 y 22 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido (“LIVA”) para, de esta forma, compensar la disminución que les produce dicha renuncia en la recaudación por la modalidad de TPO.

Además, en algunas CC.AA. esta medida viene acompañada del establecimiento de tipos reducidos en la modalidad de TPO para determinadas operaciones inmobiliarias en las que, teniendo derecho a ello, el vendedor no renuncie a la exención del IVA, incentivando aún más la decisión de no renunciar a la exención del IVA y tributar por TPO.

Las CC.AA. también tienen competencia para regular el plazo de presentación de las declaraciones-liquidaciones del ITP-AJD. No obstante, muchas de ellas mantienen el plazo de presentación que prevé el artículo 102 del Reglamento del ITP-AJD, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo y que se fija en treinta días hábiles a contar desde el momento en que se cause el acto o contrato.

Para el ejercicio 2018, algunas CC.AA. ya han introducido novedades legislativas tanto en la modalidad de TPO, como en la modalidad de AJD, que a continuación se reproducen. Destacamos que se incluyen en esta primera entrega del artículo la mayoría de las CC.AA que ya han introducido cambios a la fecha del envío de dicho artículo a la revista (i.e. Islas Baleares, Cantabria, Castilla y León, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, La Rioja, la Región de Murcia y las Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya).

Se dejan para la segunda entrega de este artículo las CC.AA que, a la fecha de su envío, (i) hay previsión de que vayan a introducir cambios para este ejercicio pero que todavía no han sido publicados; o (ii)

algunas CC.AA. para las que no hay previsión de que vayan a introducir cambios para este ejercicio porque no hay proyecto de reforma alguno.

MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE ITP-AJD

A continuación se analizan las novedades normativas respecto de cada CC.AA. y, en caso de que no exista ninguna novedad, se señala el régimen que sigue siendo aplicable en la misma.

ISLAS BALEARES

La Ley 13/2017, de 29 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2018 (“Ley 13/2017”) no introduce ninguna modificación en relación en el ITP-AJD.

Por otro lado, no se ha aprobado ninguna ley de acompañamiento que introduzca modificaciones en dicho impuesto.





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Se mantiene el tipo general aplicable a las transmisiones de bienes inmuebles, así como a la constitución y cesión de derechos

reales que recaigan sobre los mismos, con excepción de los derechos reales de garantía, al tipo medio que resulte de aplicar la siguiente tarifa:

VALOR	CUOTA INTEGRAL	TIPO IMPOSITIVO
Entre 0 y 400.000 euros	0,00	8%
Entre 400.000,01 y 600.000 euros	32.000,00	9%
Entre 600.000,01 y 1.000.000 euros	50.000,00	10%
Más de 1.000.000 euros	90.000,00	11%

Asimismo, se mantiene el tipo general aplicable a inmuebles cuya calificación urbanística conforme a la normativa aplicable sea la de plaza de garaje –excepto en el caso de garajes anexos a viviendas hasta un máximo de dos en que se aplicará la regla

anterior–, cuyo tipo medio aplicable será el que resulte de aplicar la siguiente tarifa en función del valor real o declarado del garaje objeto de transmisión o de constitución o cesión del derecho real:

VALOR	CUOTA INTEGRAL	TIPO IMPOSITIVO
Entre 0 y 30.000 euros	0,00	8%
Más de 30.000 euros	2.400,00	9%

Por otro lado, se mantienen los siguientes tipos reducidos:

- El 0,5% para las transmisiones de inmuebles y cesión de derechos reales, excepto los de la garantía, que estén situados en el ámbito territorial del Parque Balear de Innovación Tecnológica.
- El 3,5% para las transmisiones onerosas de inmuebles en las que el adquirente sea una sociedad mercantil o una empresa de nueva creación y el inmueble tenga que constituir la sede del domicilio fiscal o un centro de trabajo de la sociedad o empresa, siempre y cuando concurren determinados requisitos¹.
- El 4% para las transmisiones en las que sean de aplicación alguna de las exenciones renunciables del IVA, siempre

que el adquirente sea sujeto pasivo de IVA, actúe en el ejercicio de una actividad empresarial o profesional, tenga derecho a la deducción del IVA soportado por estas adquisiciones y que, con carácter previo o simultáneo a la entrega, se haga constar expresamente por parte del transmitente que, a pesar de poder acogerse a la renuncia a la exención del artículo 20.2 de la LIVA, opta por no renunciar.

Respecto de la transmisión de bienes muebles, se mantiene un tipo del 4% para los bienes muebles, semovientes y constitución de concesiones administrativas.

En relación con la transmisión onerosa de vehículos de motor, la Ley 13/2017 mantiene el régimen basado en cuantías fijas en función del tipo de vehículo y del

¹ Establecidos en el artículo 11.1 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en Materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto

cubicaje del motor y continúan en vigor los siguientes tipos de gravamen:

- 0% para las transmisiones onerosas por actos entre vivos de ciclomotores.
- 8% para las transmisiones onerosas por actos entre vivos de vehículos de turismo y de vehículos todoterreno que, según la clasificación de precios medios de venta, supere los 15 caballos de potencia fiscal.

En relación con la transmisión de bienes muebles de carácter deportivo o cultural o científico a los que se refiere la Ley 3/2015, de 3 de marzo, de Mecenazgo Cultural y la Ley 6/2015, de 30 de marzo, de Mecenazgo Deportivo se mantiene el tipo de gravamen del 1%.

Las Islas Baleares pone a disposición de los contribuyentes la posibilidad de solicitar una valoración previa de bienes inmuebles urbanos y rústicos, amarres, vehículos y bienes náuticos.

Actos Jurídicos Documentados

En Baleares se aplica con carácter general el tipo del 1,2%.

Además, existen los siguientes tipos impositivos reducidos:

- 0,1% para la formalización de la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de una sociedad de garantía recíproca (“SGR”) con domicilio social en el territorio de Baleares.
- 0,1% para las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución de hipotecas unilaterales sujetas a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados siempre que (i) el hipotecante y el deu-

dor sean sujetos pasivos del IVA, con domicilio fiscal en las Baleares, (ii) que el acreedor garantizado sea una Administración Pública (iii) que en el documento público en el que se formalice el derecho real de garantía se haga constar expresamente que su finalidad es garantizar las obligaciones derivadas del incumplimiento del aplazamiento o fraccionamiento concedido, así como la resolución administrativa que fundamenta la concesión y (iv) que la Administración Pública beneficiaria acepte la hipoteca.

- 0,5% en las escrituras notariales que documenten la constitución de préstamos y créditos hipotecarios para financiar la adquisición de inmuebles que tengan que constituir el domicilio fiscal o un centro de trabajo de sociedades o empresas de nueva creación, siempre que se cumplan determinados requisitos²
- 0,6% en las escrituras notariales que documenten las transmisiones de determinados bienes de carácter cultural³.

Por último, se mantiene el tipo incrementado del 2% aplicable a los documentos en los que se haya renunciado a la exención del IVA.

Finalmente, en lo que se refiere a la gestión del impuesto, se establece que el plazo de presentación de la autoliquidación por el impuesto de ITP-AJD será un mes a contar desde la fecha de devengo.

CANTABRIA

La Ley 9/2017, de 26 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, de Medidas Fiscales y Administrativas (la “Ley 9/2017”) ha introducido algunas novedades en

² Establecidos en el artículo 17.1 del DL 1/2014.

³ Establecidos en el artículo 19 bis del DL 1/2014, en vigor desde 29 de marzo de 2015.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

la regulación autonómica del ITP-AJD, que se contiene en el Texto Refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio (el “DL 62/2008”)

Sin embargo, la Ley 8/2017, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2018, no introduce modificación alguna en este impuesto.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

La Ley 9/2017 aumenta en Cantabria el tipo general aplicable a la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, a excepción de los derechos reales de garantía, del 8% al 10%.

No obstante, se aplicará un tipo reducido del 8% para aquellos sujetos pasivos cuya base imponible del IRPF del período inmediatamente anterior a la realización del hecho imponible, sea inferior a 30.000 euros.

Será de aplicación un tipo reducido del 5% en los siguientes casos:

- En las transmisiones de vivienda habitual, siempre que el sujeto pasivo reúna alguna de las circunstancias que menciona el artículo 9.3 del DL 62/2008 (i.e. tener la consideración de titular de familia numerosa o cónyuge del mismo; tener minusvalía física, psíquica o sensorial con un grado de disminución igual o superior al 33% e

inferior al 65%; tener, a la fecha de adquisición del inmueble, menos de 30 años cumplidos; tratarse de la transmisión de una vivienda de protección pública que no goce de exención según la normativa estatal)⁴.

- En las adquisiciones de viviendas que vayan a ser objeto de inmediata rehabilitación, condicionado a: (i) que se haga constar en el documento público en el que se formalice la compraventa que la vivienda va a ser objeto de dicha inmediata rehabilitación; (ii) que la edificación objeto de compraventa mantenga su uso de vivienda tras la rehabilitación; y (iii) que el coste total de las obras de rehabilitación sea como mínimo del 15% del precio de adquisición de la vivienda⁵.

La Ley 9/2017 incluye expresa mención a la no aplicabilidad de este tipo reducido en caso de que no conste la mencionada declaración en el documento público o cuando se produzcan rectificaciones del documento que subsanen su omisión una vez pasados tres meses desde la compraventa.

Por otro lado, será de aplicación un tipo superreducido del 4% en los siguientes casos:

- En las transmisiones de inmuebles en las que pudiendo renunciarse a la exención en IVA, no se haya efectuado tal renuncia, y en consecuencia se haya tributado por TPO.

En las transmisiones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, cuando éste sea una

⁴ Cuando, como resultado de la adquisición de la propiedad de la vivienda, ésta pase a pertenecer en pro indiviso a varias personas, cumpliendo unas el requisito de la minusvalía y/o la edad y otras no, sólo se aplicará el tipo reducido a los sujetos pasivos que lo cumplan, en proporción al porcentaje de participación en la adquisición. No obstante, si la adquisición se realizara con cargo a la sociedad de gananciales, siendo uno de los cónyuges menor de treinta años y el otro no, se aumenta el tipo aplicable del 6,5% anteriormente vigente al 7,5 %.

⁵ Asimismo, la aplicación del tipo reducido se condiciona a que la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Cantabria se pronuncie sobre la consideración de las obras como de rehabilitación según los criterios dispuestos en el DL 62/2008 y, como novedad, a que los importes satisfechos por la rehabilitación sean justificados con facturas y abonados por tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta.

persona con minusvalía física, psíquica o sensorial de grado igual o superior al 65%.

- En las transmisiones onerosas de inmuebles adquiridos por sociedades constituidas por jóvenes empresarios menores de 36 años.

Hay que tener en cuenta que todos los tipos reducidos comentados hasta ahora sólo son aplicables hasta el límite cuantitativo de los 300.000 euros, por encima del cual se aplica el tipo que corresponda (salvo en el caso de no renuncia a la exención en IVA).

Asimismo, se mantiene también el tipo impositivo reducido aplicable a las transmisiones de determinadas explotaciones agrarias. Así, las transmisiones onerosas de una explotación agraria prioritaria familiar, individual, asociativa o asociativa cooperativa especialmente protegida en su integridad tributarán, por la parte de la base imponible no sujeta a reducción, al tipo reducido del 4%.

La Ley 9/2017 añade una bonificación del 99% sobre la cuota tributaria del Impuesto en aquellas operaciones que sean realizadas entre entidades pertenecientes al sector público regional íntegramente participadas por la Administración de la Comunidad Autónoma cántabra.

Adicionalmente, se aumenta del 7% al 10% el tipo aplicable para el otorgamiento de concesiones administrativas, así como la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las mismas, excepto derechos reales de garantía, y en los actos o negocios administrativos equiparados a ellas.

En cuanto a las transmisiones de bienes

muebles, el tipo general se aumenta del 4% anteriormente vigente hasta el 8% actual.

Por último, la Resolución de 2 de enero de 2018, establece los coeficientes aplicables sobre el valor catastral para estimar el valor real de determinados inmuebles⁶ de naturaleza urbana para el año 2018, a efectos de la comprobación de valores en el ámbito del ITP-AJD.

Actos Jurídicos Documentados

Se mantiene el tipo impositivo general de AJD del 1,5%.

Será de aplicación el tipo reducido del 0,3% en los siguientes casos:

- Para los documentos notariales en los que se recoja la adquisición o promesas u opción de compra de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente cuando éste cumpla alguno de los requisitos mencionados en el DL 62/2008 (i.e. tener la consideración de titular de familia numerosa o cónyuge del mismo; tener minusvalía física, psíquica o sensorial con un grado de disminución igual o superior al 33% e inferior al 65%; tener, a la fecha de adquisición del inmueble, menos de 30 años cumplidos⁷).

Recordemos que en ningún caso los mencionados tipos de gravamen reducidos serán aplicables a los documentos notariales que protocolicen actos distintos a la adquisición de vivienda, aun cuando se otorguen en el mismo documento y tengan relación con la adquisición de la vivienda habitual.

- Para los actos y contratos relacionados con las transmisiones de viviendas de

⁶ En concreto, estos coeficientes serán de aplicación únicamente a los pisos y sus correspondientes anejos, garajes y trasteros independientes, y viviendas unifamiliares cuya parcela aneja no exceda de 500 m², oficinas, almacenes y naves (excepto industrias fabriles y servicios de transporte) y locales comerciales cuya superficie no supere los 400 m² útiles.

⁷ No obstante, si la adquisición se realizara con cargo a la sociedad de gananciales, siendo uno de los cónyuges menor de treinta años y el otro no, se aplicará el tipo del 0,9%



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

Protección Pública que no estén exentas según la normativa estatal.

Para los documentos notariales que formalicen la adquisición de inmuebles que vayan a constituir el domicilio fiscal o centro de trabajo de sociedades mercantiles de jóvenes empresarios siempre que se mantenga durante al menos los cinco años siguientes a la adquisición y que se mantenga durante el mismo periodo la forma societaria de la entidad adquirente y su actividad económica. La aplicación del tipo reducido se encuentra condicionada a que se haga constar en el documento público en el que se formalice la compraventa la finalidad de destinarla a ser la sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la mercantil adquirente, así como la identidad de los socios de la sociedad y la edad y la participación de cada uno de ellos en el capital social.

Se mantiene el tipo reducido del 0,15% para las transmisiones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, cuando éste sea una persona con minusvalía física, psíquica o sensorial de grado igual o superior al 65%.

Los tipos reducidos mencionados anteriormente son sólo aplicables al tramo que no supere los 300.000 euros, mientras que al tramo por encima de esa cifra se aplicará el tipo general del 1,5%.

Asimismo, Cantabria prevé un tipo incrementado del 2% para las primeras copias de escrituras donde se recoja la renuncia a la exención del IVA.

Por otro lado, se mantiene el tipo reducido del 0,5% a los documentos notariales que formalicen la adquisición o constitución de derechos reales sobre inmuebles destinados a usos productivos situados en polígonos industriales o parques empresariales desarrollados mediante actuaciones integradas o sistemáticas dentro de Cantabria, que vayan a constituir el domicilio fiscal o centro de trabajo de una empresa, así como las declaraciones de obra nueva sobre dichos inmuebles⁸. Este tipo reducido no resulta de aplicación para las escrituras que recogen expresamente la renuncia a la exención del IVA.

Si la empresa anterior genera más de 100 empleos directos durante los dos primeros años de desarrollo de su actividad el tipo de gravamen será del 0,1%.

Se mantiene también el tipo del 0,3% aplicable a los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuando el sujeto pasivo sea una sociedad de garantía recíproca.

Es necesario destacar que en esta Comunidad Autónoma existe una bonificación en la cuota tributaria del 99% en los casos de arrendamientos de vivienda que constituyan



⁸ Para la aplicación de este tipo reducido es necesario que el obligado tributario sea la empresa que se establezca en el polígono y que experimente, durante el año de establecimiento, un incremento de empleo de, al menos, un 10% de su plantilla media del año anterior (en caso de ser una empresa de nueva creación bastará con que se produzca un aumento neto de empleo).

la vivienda habitual del arrendatario, y siempre que se dé alguno de los supuestos establecidos en TPO (i.e. tener la consideración de titular de familia numerosa o cónyuge del mismo; tener minusvalía física, psíquica o sensorial con un grado de disminución igual o superior al 33%; tener, a la fecha de adquisición del inmueble, menos de 30 años cumplidos; tratarse de la transmisión de una vivienda de protección pública que no goce de exención según la normativa estatal) y sólo para los casos en que la renta anual no supere los 8.000 euros.

Asimismo, esta misma bonificación es aplicable a los colectivos indicados en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley de Cantabria 2/2014, de 26 de noviembre modificado por la Ley 2/2017 (i.e. los perceptores de la renta social básica, perceptores de pensiones no contributivas de jubilación o invalidez, perceptores de subsidio por desempleo, y perceptores de ayuda a la dependencia, con capacidad económica de la unidad familiar igual o inferior a 1,5 veces el IPREM).

Por otro lado, se mantiene la tasación previa de inmuebles y que afecta tanto a TPO como a AJD. A este respecto, se establece que el sujeto pasivo tendrá derecho a deducirse la tasa de valoración previa de inmuebles objeto de adquisición o transmisión en los casos en que adquiera, inter vivos, bienes valorados por el perito de la Administración. Las condiciones previstas para poder deducirse la citada tasa son (i) que ésta haya sido efectivamente ingresada y no proceda devolución de ingresos indebidos; (ii) debe coincidir el sujeto pasivo de la tasa y del impuesto; (iii) el valor declarado del bien, a efectos del ITP-AJD, debe ser igual o superior al atribuido por la Administración; (iv) el ITP-AJD debe ser gestionado por la Comunidad Autónoma de Cantabria; (v) la operación sujeta debe ser objeto de declaración-liquidación e ingreso correspondiente; y (vi) la deuda del ITP-AJD deberá ser superior a la tasa pagada.

Cabe destacar que tanto en ITP como

en AJD, los adquirentes que soliciten la aplicación de los tipos reducidos deberán presentar certificación acreditativa de estar en la situación requerida por los mismos.

Finalmente, en lo que se refiere a la gestión del impuesto, cabe destacar lo siguiente:

- En la Comunidad Autónoma cántabra se utiliza el método de comprobación de valores del artículo 57.1.b) de la Ley 58/2003 General Tributaria, es decir, una estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal, en este caso, el valor catastral de los mismos. La Comunidad cuenta con un servicio de valoración de bienes inmuebles de naturaleza urbana para determinar una valoración previa de los mismos a los efectos, entre otros, del ITP-AJD.
- Se establece que el plazo de presentación de la autoliquidación por el impuesto de ITP-AJD será de 30 días hábiles a contar desde la fecha de devengo.

CASTILLA Y LEÓN

El texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre (“DL 1/2013”), es la norma que regula este impuesto en Castilla y León.

Ley 8/2017, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Castilla y León para el año 2018 no introduce modificaciones en el DL 1/2013.

Por otro lado, la Ley 7/2017, de 28 de diciembre, de Medidas Tributarias (la “Ley 7/2017”) sí que introduce modificaciones al DL 1/2013.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

En la transmisión de inmuebles, así como en la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, salvo que se trate de derechos reales de garantía, se mantiene el tipo general del 8%.

No obstante, en las transmisiones de inmuebles así como en el caso de la constitución y en la cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, cuya base imponible supere los 250.000 euros, se aplicará el tipo del 8% a la parte de la base que no exceda de esa cantidad y un tipo del 10% a la parte de la base que exceda esa cantidad.

También se aplicará el tipo del 8% a las transmisiones de vehículos de turismo y todoterreno que superen los 15 caballos de potencia fiscal y de aquellos que tengan la consideración de bienes de arte y antigüedades⁹.

Por otro lado, en las concesiones administrativas y demás actos equiparados a ellas, así como en la constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas excepto de los derechos reales de garantía se aplicará el tipo del 7%.

En la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como en la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto de los derechos reales de garantía, se aplicará el tipo del 5%.

Además, se reduce al 4% el tipo reducido previsto para las transmisiones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual para el adquirente, en los siguientes casos:

- Cuando el adquirente sea titular de familia numerosa, siempre que (i) se procediera a la venta de la vivienda anterior, si la hubiere, en el plazo

de un año, y (ii) la suma de las bases imponibles del IRPF totales de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda, menos el mínimo personal y familiar no supere los 37.800 euros, más 6.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa.

- Cuando el adquirente o cualquiera de los miembros de su unidad familiar tenga la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 65%, siempre que (i) en caso de tener una vivienda anterior procediera a su venta en el plazo de un año, y (ii) la suma de las bases imponibles totales del IRPF, menos el mínimo personal y familiar no supere los 31.500 euros.
- Cuando todos los adquirentes sean menores de 36 años a la fecha de devengo del impuesto, siempre que (i) se trate de la primera vivienda adquirida por cada uno de los adquirentes, y (ii) la suma de las bases imponibles totales del IRPF, menos el mínimo personal y familiar de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.
- Cuando se trate de la transmisión de VPO según la normativa de esta Comunidad Autónoma o cualquier otra normativa, siempre que (i) se trate de la primera vivienda de todos los adquirentes, y (ii) la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.

También se aplicará el tipo reducido del 4% a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales que cumplan los siguientes requisitos: (i) que la empresa o negocio profesional tengan su

domicilio fiscal y social en Castilla y León; (ii) que la empresa o negocio profesional no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario¹⁰; (iii) que la empresa o negocio profesional se mantenga durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública que documente la adquisición; (iv) que la empresa o negocio profesional incremente su plantilla global de trabajadores en el ejercicio en que se adquiera el inmueble respecto al año anterior, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral y mantenga esta plantilla al menos tres años.

Por último, se prevé la aplicación de un tipo superreducido del 0,01% en el supuesto de transmisiones de inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos: (i) todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto; (ii) se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes; (iii) el inmueble que va a constituir la residencia habitual esté situado en una población de la Comunidad de Castilla y León, quedando excluidos los municipios que excedan de 10.000 habitantes o los que tengan más de 3.000 habitantes y que disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia y tenga un valor, a efectos del impuesto, menor de 135.000 euros, y (iv) la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.

Actos Jurídicos Documentados

En esta modalidad se mantiene el tipo de gravamen general del 1,5%.

Se aplica el tipo reducido del 0,5% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la

vivienda habitual, así como la constitución de préstamos hipotecarios y créditos hipotecarios para esta adquisición, siempre que en estos últimos la financiación obtenida se destine inicialmente a dicha adquisición en los siguientes supuestos:

- El adquirente sea titular de una familia numerosa en las siguientes condiciones: (i) que en el supuesto de ser titular de una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año; y (ii) que la suma de las bases imponibles totales (menos el mínimo personal y familiar) del IRPF, de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda, menos el mínimo personal y familiar no supere los 37.800 euros, más 6.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa.
- El adquirente, o cualquiera de los miembros de su unidad familiar, tenga la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 65%, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos: (i) que en el supuesto de tener ya una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición de la nueva; y (ii) que la suma de las bases imponibles totales del IRPF de la unidad familiar, menos el mínimo personal y familiar no supere los 31.500 euros.
- En las transmisiones de VPO según la normativa de la Comunidad o calificadas por cualquier otra normativa como tal, cuando no gocen de la exención prevista en el artículo 45 de la Ley ITP-AJD, siempre que (i) se trate de la primera vivienda de todos los adquirentes y (ii) siempre que la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.

10 De acuerdo con lo establecido en el artículo 4º Ocho. Dos. a) de la LIP.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

- Cuando todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto, siempre que (i) la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros y (ii) la vivienda adquirida sea la primera de cada uno de los adquirentes.

Este tipo reducido no será de aplicación cuando se incurra en los supuestos de aplicación del tipo superreducido del 0,01%.

También se prevé el tipo reducido del 0,5% para:

- Las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales, así como la constitución de préstamos y créditos hipotecarios para su adquisición en los siguientes supuestos: (i) cuando la empresa o negocio profesional tengan su domicilio fiscal y social en Castilla y León; (ii)

cuando la empresa o negocio profesional no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario; (iii) cuando la empresa o negocio profesional se mantenga durante los 5 años siguientes a la fecha de la escritura pública que documente la adquisición; y (iv) cuando la empresa o negocio profesional incremente su plantilla global de trabajadores en el ejercicio en que se adquiera el inmueble respecto al año anterior, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral y mantenga esa plantilla al menos 3 años. No obstante, este tipo reducido no será de aplicación en el supuesto siguiente.

- Los documentos notariales que formalicen la constitución de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo sea una SGR que tenga su domicilio social en esta Comunidad Autónoma.

Como se ha mencionado anteriormente, se prevé la aplicación de un tipo superreducido del 0,01% en los siguientes supuestos:



- En las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual siempre que concurren simultáneamente las siguientes circunstancias: (i) todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto; (ii) se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes, (iii) el inmueble que va a constituir la residencia habitual esté situado en una población de la Comunidad de Castilla y León, quedando excluidos los municipios que excedan de 10.000 habitantes o los que tengan más de 3.000 habitantes y que disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia y tenga un valor, a efectos del impuesto, menor de 135.000 euros y (iv) siempre que la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo el mínimo personal y familiar del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.
- En las escrituras y actas notariales que documenten la constitución de préstamos y créditos hipotecarios, para la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos: (i) todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto, (ii) se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes, y (iii) la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo el mínimo personal y familiar del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.

Será de aplicación el tipo incrementado del 2% a las copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención del IVA.

Por otro lado, existe una bonificación del 100% de la cuota tributaria en la modalidad de AJD en las primeras copias de escrituras que documenten (i) la modificación del método o sistema

de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios o (ii) la alteración del plazo, el tipo de interés, la amortización o cualesquiera otras condiciones de los créditos hipotecarios. En ambos casos se exige que se trate de la vivienda habitual, y se excluye expresamente la aplicación de la bonificación a la ampliación o reducción del capital del préstamo o crédito.

Por último, en relación con todas las modalidades del ITP-AJD, se establece una bonificación en la cuota del 100% aplicable en aquellos actos y negocios jurídicos realizados por las comunidades de regantes de la Comunidad de Castilla y León relacionados con obras que hayan sido declaradas de interés general.

COMUNIDAD VALENCIANA

La Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del IRPF y restantes tributos cedidos (la “Ley 13/1997”) contiene el conjunto de disposiciones dictadas por la Comunidad Valenciana en materia de ITP-AJD.

En este sentido, la Ley 22/2017, de 29 de diciembre, de presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2018 no ha introducido modificaciones en la regulación del ITP-AJD en la Comunidad Valenciana.

No obstante, la Ley 21/2017 de 28 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat (“Ley 21/2017”) introduce diversas reformas en la Ley 13/1997 en materia de ITP-AJD.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El tipo de gravamen general aplicable a la transmisión de inmuebles, así como



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, exceptuando los derechos reales de garantía, se fija en el 10%.

Además, resulta de aplicación un tipo del 8% en las siguientes operaciones:

- La adquisición de VPO de régimen general que vayan a constituir la primera vivienda habitual del adquirente o cesionario, así como la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las mismas, salvo los derechos reales de garantía.
- La adquisición de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro en el IRPF no sea superior a 25.000 euros, en tributación individual, o a 40.000 euros, en tributación conjunta.
- La adquisición de bienes inmuebles incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial o profesional o de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del transmitente, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, siempre que concurren las siguientes circunstancias: (i) que el transmitente ejerciera la actividad empresarial o profesional en la Comunidad Valenciana; (ii) que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio; (iii) que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunidad Valenciana durante un periodo de, al menos, tres años, salvo, en el caso de adquirente

persona física, este fallezca dentro de dicho plazo; (iv) que el adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto del año anterior a la transmisión, en los términos de personas por año que regula la normativa laboral, durante un periodo de, al menos, tres años; (v) que durante el periodo de tres años anteriormente citado, el adquirente no realice actos de disposición u operaciones societarias que puedan directa o indirectamente minorar sustancialmente el valor de la adquisición, no transmita los inmuebles, ni desafecte los inmuebles o los destine a fines distintos; (vi) que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, no sea superior a 10 millones de euros en dicho periodo de tres años y (vii) que en el documento público de compraventa se indique expresamente el destino del inmueble.

- La adquisición de bienes inmuebles por jóvenes menores de 35 años que sean empresarios o profesionales o por sociedades mercantiles participadas directamente en su integridad por jóvenes menores de 35 años, siempre que concurren las siguientes circunstancias: (i) que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio; (ii) que el adquirente, o la sociedad participada, mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunidad Valenciana durante un periodo de, al menos, tres años, salvo que, en el caso de adquirente personal física, éste fallezca dentro de dicho plazo, y que, en el caso de adquisición por sociedades mercantiles, además, se mantenga durante dicho plazo una participación mayoritaria en el capital social de los socios existentes en el momento de la adquisición; (iii) que durante dicho periodo de tres años, el adquirente no realice

actos de disposición u operaciones societarias que puedan directa o indirectamente minorar sustancialmente el valor de la adquisición, no transmita los inmuebles, ni los desafecte ni destine a fines distintos de sede del domicilio fiscal o centro de trabajo; (iv) que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, no podrá ser superior a 10 millones de euros en dicho periodo de tres años; y (v) que en el documento público de compra-venta se determine expresamente que el destino del inmueble será la sede del domicilio fiscal o el centro de trabajo, así como la identidad de los socios, su edad y su participación social.

Se prevé un tipo del 6% aplicable a las transmisiones de bienes muebles y semovientes, a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, y a la constitución de concesiones administrativas¹¹.

Se prevé un tipo reducido del 4% aplicable a las siguientes operaciones relativas a viviendas habituales:

- La transmisión de VPO de régimen especial, así como la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las mismas, salvo los derechos reales de garantía.
- La adquisición de una vivienda habitual por parte de una familia numerosa, siempre que la suma de las bases liquidable general y del ahorro del IRPF

de las personas que vayan a habitar la vivienda habidas en el último periodo impositivo cuyo plazo reglamentario de declaración haya vencido no exceda de 45.000 euros.

- La adquisición de una vivienda habitual por parte de una persona con discapacidad física o sensorial con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, o por discapacitado psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%, únicamente por la parte del bien que el contribuyente discapacitado adquiera.

La Generalitat Valenciana pone a disposición de los contribuyentes la posibilidad de solicitar una valoración previa de bienes inmuebles urbanos, rústicos y automóviles a través de su portal tributario online.

Adicionalmente, la Ley 21/2017 introduce una bonificación que resulta aplicable a las transmisiones de la totalidad o parte de una o más viviendas y sus anexos, por parte de las personas físicas o jurídicas (a cuya actividad le sea de aplicación las normas de adaptación del Plan general de contabilidad del sector inmobiliario), siempre que cumplan los siguientes requisitos¹²:

- Que la adquisición se realice como pago total o parcial por la entrega de una vivienda al transmitente.
- Que la vivienda vaya a constituir su vivienda habitual y que la entrega esté

11 Se exceptúa de la aplicación de este tipo la adquisición de (i) automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables, vehículos todoterreno, motocicletas y ciclomotores, cuyo valor sea inferior a 20.000 euros y tengan una antigüedad superior a 12 años (excluidos los que hayan sido calificados como vehículos históricos) que tributarán por cuota fija (de 10 euros a 140 euros en función de la cilindrada); (ii) los automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables, vehículos todoterreno, motocicletas y ciclomotores con antigüedad inferior o igual a 12 años y cilindrada superior a 2.000 centímetros cúbicos, o con valor igual o superior a 20.000 euros, las embarcaciones de recreo con más de 8 metros de eslora o con valor igual o superior a 20.000 euros, y los objetos de arte y las antigüedades, que tributarán al tipo de gravamen del 8 %; (iii) los vehículos y embarcaciones de cualquier clase adquiridos al final de su vida útil para su valorización y eliminación, en aplicación de la normativa en materia de residuos, que tributarán al tipo de gravamen del 2%; y (iv) la adquisición de valores, que tributará, en todo caso, conforme a la normativa nacional.

12 La aplicación de esta bonificación es provisional, de modo que, además de incluir en la escritura pública que la adquisición se efectúa con el fin de venderlos o arrendarlos a un particular para su uso como vivienda, debe acreditar la transmisión o arrendamiento posterior de la totalidad de los bienes adquiridos.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

sujeta y no exenta del impuesto sobre el valor añadido.

- Que la actividad principal del adquirente sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa o arrendamiento de bienes inmuebles por su cuenta, y que los bienes adquiridos se incorporen al activo circulante del adquirente con la finalidad de venderlos o alquilarlos.
- Que en el plazo de tres años, se transmitan para su uso como vivienda o se destinen al arrendamiento de vivienda, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos (“LAU”).

Tanto la transmisión como la formalización del arrendamiento deberán formalizarse en documento público.

- Que la empresa adquirente esté al corriente con las obligaciones tributarias con la Generalitat.

La bonificación sobre la cuota del impuesto tendrá las siguientes modalidades:

- 50% en cuota si, en relación con la vivienda adquirida: (i) se realizan obras tendentes a conservar o mejorar el rendimiento energético, la salubridad o la accesibilidad en la vivienda, así como a suprimir barreras arquitectónicas; o si (ii) se destina al arrendamiento de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la LAU, siempre y cuando reúna condiciones de habitabilidad.
- 70% en cuota si, en relación con la vivienda adquirida: se destina al arrendamiento de vivienda, de conformidad con lo dispuesto en la LAU, tras la realización de obras tendentes a conservar o mejorar el rendimiento energético, la salubridad o la accesibilidad en la vivienda, así como a suprimir barreras arquitectónicas.

Por último, es preciso tener en cuenta las siguientes reglas especiales a efectos de aplicar la bonificación:

- Cuando se transmitan viviendas que formen parte de una edificación entera en régimen de propiedad vertical, la bonificación no será aplicable a la superficie dedicada a locales comerciales.
- La bonificación será aplicable a la vivienda y el terreno en el que se encuentra enclavada siempre y cuando formen una misma finca registral y la venta posterior del plazo de los tres años comprenda la totalidad de la misma.
- En el caso de adquisición de partes indivisas, el día inicial del plazo de tres años será la fecha de adquisición de la primera parte indivisa.

Quedan expresamente excluidas de la aplicación de esta bonificación: (i) las adjudicaciones de inmuebles en subasta pública; y (ii) las transmisiones de valores que tributen por la citada modalidad, como transmisiones onerosas de bienes inmuebles, en los casos y con las condiciones que establece el artículo 314 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

Actos Jurídicos Documentados

Se mantiene durante 2018 el tipo general aplicable a la modalidad de documentos notariales se mantiene en el 1,5%.

Asimismo, se mantiene el tipo reducido del 0,1% para las siguientes escrituras públicas:

- Las que documenten adquisiciones de vivienda habitual.
- Las que documenten préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual por una familia numerosa

cuando se cumplan los requisitos mencionados anteriormente para la aplicación del tipo reducido de TPO del 4%.

- Las que documenten la constitución de préstamos hipotecarios concertados a favor de discapacitados físicos o sensoriales con un grado de minusvalía igual o superior al 65% o por discapacitado psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%, de su vivienda habitual, únicamente por la parte del préstamo en que aquél resulte prestatario.

Además, en la Comunidad Valenciana se mantiene el tipo incrementado del 2% para los casos de transmisiones de bienes inmuebles en las que se haya renunciado a la exención del IVA.

Se mantiene la bonificación del 100% de la cuota tributaria de AJD en las escrituras de novación modificativa de crédito y préstamo con garantía pactados de común acuerdo entre el deudor y una entidad financiera a la que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo o a ambas (“Ley 2/1994”).

Asimismo, se mantiene la bonificación anterior a aquellas escrituras públicas de novación modificativa, pactadas de común acuerdo entre acreedor y deudor, que cambien el método de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras¹³ de aquellos préstamos y créditos con garantía hipotecaria que cumplan los siguientes requisitos:

- Que el préstamo se haya concertado con la finalidad de la adquisición de una vivienda.

- Que dicha vivienda constituya la vivienda habitual del deudor y/o hipotecante en el momento de la novación.

- Que el acreedor sea una de las entidades contempladas en el artículo 1 de la Ley 2/1994.

El plazo de presentación de la autoliquidación del cualquiera de las modalidades del ITP-AJD, junto con la presentación del documento o la declaración escrita sustitutiva del documento, será de un mes desde que se produzca el devengo.



13 No obstante, la bonificación no resultaría de aplicación respecto de las siguientes modificaciones: (i) ampliación o reducción de capital del préstamo; (ii) alteración del plazo o de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente; y (iii) prestación o modificación de las garantías personales.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

EXTREMADURA

El Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2013, de 21 de mayo (el "DL 1/2013") trata de regular en un único cuerpo normativo toda la regulación autonómica del ITP-AJD.

Sin embargo, con posterioridad a la aprobación de dicho Texto Refundido, se aprobó la Ley 6/2013, de 13 de diciembre, de medidas tributarias de impulso a la actividad económica en Extremadura (la "Ley 6/2013") que introdujo algunas modificaciones en la regulación del ITP-AJD pero que sin embargo no modificaron el Texto Refundido.

Asimismo, durante el año 2017, se aprobó la Ley 2/2017, de 17

de febrero, de emergencia social de la vivienda de Extremadura ("Ley 2/2017"), mediante la cual se introdujo alguna modificación en la regulación del ITP-AJD.

Por último, en el 2018 se ha aprobado la Ley 1/2018, de 23 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2018 ("Ley 1/2018"), que no introduce ninguna novedad en la regulación del ITP-AJD.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Se mantienen los tramos y tipos aplicables de la escala progresiva aplicable para el cálculo del impuesto relativo a la transmisión de bienes inmuebles y a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, a excepción de los derechos reales de garantía:

Tramo de base liquidable	Tipo aplicable
Entre 0 y 360.000 euros	8%
Entre 360.000,01 y 600.000 euros	10%
Más de 600.000,00 euros	11%

La cuota íntegra se obtiene, de manera análoga al IRPF, sumando las cuotas correspondientes a las cantidades situadas dentro de cada escalón, a las que se aplica el tipo propio de cada uno de ellos.

Se mantienen, asimismo, los tipos reducidos para determinadas situaciones:

- El 4% para las transmisiones de viviendas calificadas de protección oficial con precio máximo legal que vayan a

constituir la vivienda habitual del adquirente¹⁴.

- El 7% para las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual del sujeto pasivo (no siendo de protección oficial) siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos: (i) el valor real de la vivienda no supere 122.000 euros; (ii) que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del IRPF del adquirente no supere 19.000 euros en

¹⁴ La condición de vivienda de protección oficial con precio máximo legal, a los efectos de la obtención de este beneficio fiscal, se acreditará mediante certificación expedida por el órgano correspondiente de esta Comunidad Autónoma.

tributación individual o 24.000 euros en tributación conjunta; y (iii) que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.000 euros, límite que se incrementa en 3.000 euros por cada hijo que conviva con el adquirente. A los efectos de computar los rendimientos correspondientes, se equipara el tratamiento fiscal de los cónyuges con el de las parejas de hecho inscritas.

Adicionalmente, se mantiene la bonificación del 20% de la cuota para las adquisiciones de vivienda habitual a las que fuera de aplicación el tipo reducido del 7% (es decir, un tipo efectivo del 5,60%) cuando concorra alguna de las circunstancias mencionadas a continuación:

- i. Cuando el contribuyente tenga en la fecha de devengo del impuesto menos de 35 años cumplidos, o en el caso de un matrimonio o una pareja de hecho, cuando uno de los cónyuges o miembros cumpla con ese requisito.
 - ii. Cuando vaya a constituir vivienda habitual de una familia que tenga la consideración legal de familia numerosa en la fecha de adquisición.
 - iii. Cuando el contribuyente padezca una discapacidad y tenga la consideración legal de minusválido con un grado de minusvalía igual o superior al 65%. En caso de adquisición por un matrimonio o pareja de hecho, el requisito de la discapacidad debe cumplirlo sólo uno de los cónyuges o miembros de la pareja de hecho.
- El 6% para las transmisiones de inmuebles cualquiera que sea su valor real, destinados exclusivamente a desarrollar una actividad empresarial, excepto la de arrendamiento, o un negocio pro-

fesional, siempre que (i) en la escritura pública en la que se formalice la transmisión conste de forma expresa que el inmueble se destinará exclusivamente por parte del adquirente al desarrollo de una actividad empresarial o de un negocio profesional; (ii) el adquirente sea una persona física y esté dado de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores; (iii) la actividad se lleve a cabo en plazo máximo de seis meses desde la formalización de la transmisión; y (iv) el inmueble se conserve en el patrimonio del adquirente durante los tres años siguientes a la transmisión salvo que el contribuyente fallezca durante ese plazo.

A los tipos reducidos anteriormente citados en el DL 1/2013, la Ley 6/2013 añadió los siguientes (si bien no se incluyen en el texto refundido):

- El 5% para las transmisiones onerosas de bienes inmuebles incluidos en la transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo, constituyan una unidad económica capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por su propios medios, a que se refiere el artículo 7.1.º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que:
- (i) con anterioridad a la transmisión, el transmitente ejerciese la actividad empresarial o profesional en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de forma habitual, personal y directa;
 - (ii) que el adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto al año anterior a la transmisión, en términos de personas/año regulado en la normativa laboral, durante un periodo de cinco años; y
 - (iii) que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de forma ha-



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

bitual, personal y directa, durante un período mínimo de cinco años¹⁵.

- El 5% para las transmisiones onerosas de inmuebles en las que el adquirente sea una sociedad mercantil o una empresa de nueva creación y el inmueble tenga que constituir la sede del domicilio fiscal o un centro de trabajo de la sociedad o empresa, siempre que concurren las siguientes circunstancias: (i) el empresario individual o social deberá darse de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores; (ii) al menos durante cuatro años desde la adquisición, deberá mantener el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en el territorio de Extremadura; (iii) la empresa tendrá el domicilio social y fiscal en Extremadura; (iv) la adquisición deberá formalizarse en documento público, donde deberá constar expresamente la finalidad de destinar el inmueble a la sede del domicilio fiscal o a un centro de trabajo, así como la identidad de los socios y las participaciones de cada uno; (v) la adquisición del inmueble deberá tener lugar antes del transcurso de un año desde la creación de la empresa; (vi) la empresa deberá desarrollar una actividad económica, no pudiendo tener como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, ni dedicarse a la actividad de arrendamiento de inmuebles; y (vii) como mínimo, la empresa deberá emplear a una persona domiciliada fiscalmente en Extremadura con un contrato laboral a jornada completa y dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social, durante los cuatro años desde la adquisición¹⁶.
- El 4% para las transmisiones de vehículos comerciales e industriales ligeros usados de hasta 3.500 kg., siempre que el adquirente sea sujeto pasivo de IRPF o IS y se afecten a la actividad.

Por otro lado, se mantiene el tipo impositivo del 8% aplicable a las concesiones administrativas y a los actos y negocios administrativos fiscalmente equiparados a aquéllas, como constitución de derechos, siempre que dichos actos lleven aparejada una concesión demanial, derechos de uso o facultades de utilización sobre bienes de titularidad de entidades públicas calificables como inmuebles conforme al artículo 334 del Código Civil. La transmisión onerosa por actos inter vivos de las concesiones y actos asimilados tributará, asimismo, al tipo impositivo del 8%.

Asimismo, se mantiene el tipo del 6% en la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía.

Finalmente, la Administración Autonómica de Extremadura facilita a los contribuyentes el conocimiento de la valoración que la Administración atribuye a los bienes inmuebles que se vayan a adquirir o transmitir y figuren en las liquidaciones del ITP-AJD. Así, la Junta de Extremadura ofrece dos vías para facilitar a los contribuyentes la valoración de los bienes inmuebles adquiridos y/o transmitidos: (i) consulta online de valoraciones de bienes; y (ii) solicitud de valoración previa de inmuebles.

Actos Jurídicos Documentados

Se mantiene el tipo aplicable a la modalidad de documentos notariales en un 1,50%.

A las escrituras notariales que documenten la adquisición de una vivienda habitual, así como la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, les será de aplicación el tipo de gravamen del 0,75%, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (i) que el valor real

15 En caso de incumplirse los dos últimos requisitos, deberá pagarse la parte de la cuota del impuesto dejado de ingresar por la aplicación del tipo reducido.

16 El incumplimiento de los requisitos supondrá la pérdida del beneficio fiscal, y el obligado tributario deberá presentar una autoliquidación complementaria en el plazo de un mes desde la fecha que se produzca el incumplimiento.

de la vivienda no supere 122.000 euros; (ii) que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del IRPF del adquirente no supere 19.000 euros en tributación individual o 24.000 euros en tributación conjunta; y (iii) que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.000 euros anuales, límite que se incrementa en 3.000 euros por cada hijo que conviva con el adquirente. A estos efectos se equipara el tratamiento fiscal de los cónyuges con el de las parejas de hecho inscritas.

En este sentido, se mantiene el tipo reducido del 0,1% para los supuestos previstos en el apartado anterior, siempre que además concurren las siguientes circunstancias:

- Que el devengo del hecho imponible se produzca entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2018; y
- Que se trate de viviendas con protección pública y que sean calificadas como viviendas medias.

Por otro lado, se prevé asimismo la aplicación del tipo reducido del 0,1% a los documentos notariales de constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo sea una SGR que desarrolle su actividad en Extremadura.

Asimismo, la Ley 2/2017 introdujo una exención en el tramo autonómico del AJD a las escrituras públicas que documenten la reestructuración de deuda hipotecaria por inmuebles destinados a la vivienda habitual del sujeto pasivo, así como ampliaciones u otras operaciones destinadas al mismo fin, siempre y cuando se cumplan los requisitos previstos para la aplicación de las medidas contenidas en el Código de Buenas Prácticas anexo al Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, para las entidades adheridas a dicho Código de Buenas Prácticas. En dichos supuestos el impuesto se aplica únicamente sobre la cantidad que constituya el principal de la ampliación a escriturar.





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

Además, se mantiene el tipo aplicable del 3% en los supuestos de transmisión de bienes inmuebles con renuncia a la exención del IVA.

Asimismo, se mantienen los tipos reducidos en las siguientes situaciones:

- El 0,75% a las escrituras públicas que documenten la constitución de préstamos y créditos hipotecarios, cuando el prestatario sea una sociedad o empresa de nueva creación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (i) el empresario individual o social deberá darse de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores; (ii) la empresa tendrá el domicilio social y fiscal en Extremadura; (iii) la base sobre la que se podrá aplicar el beneficio fiscal será la parte financiada del precio del inmueble que vaya a constituir el domicilio social o un centro de trabajo, excluidos los impuestos indirectos aplicables y el resto de gastos inherentes a la adquisición; (iv) la empresa deberá desarrollar una actividad económica, no pudiendo tener como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, ni dedicarse a la actividad de arrendamiento de inmuebles; (v) la constitución del préstamo y la adquisición del inmueble deberán tener lugar antes del transcurso de un año desde la creación de la empresa; (vi) como mínimo, la empresa deberá emplear a una persona domiciliada fiscalmente en Extremadura con un contrato laboral a jornada completa y dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social, durante los cuatro años desde la adquisición; (vii) al menos durante cuatro años desde la adquisición, deberá mantenerse el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en el territorio de Extremadura, salvo declaración legal de concurso que impida la continuación de la actividad; (viii) el préstamo o crédito deberá formalizarse en un documento público, en el que

hará constar expresamente la finalidad de destinar la totalidad o una parte de los fondos obtenidos a la adquisición de un inmueble en los términos arriba señalados .

- El 0,75% a las escrituras públicas que documenten la adquisición de inmuebles por parte de contribuyentes que realicen actividades económicas sujetas al IRPF o al IS y que se destinen a ser su domicilio social o centro de trabajo, siempre cumplan los siguientes requisitos: (i) la adquisición deberá realizarse mediante financiación ajena; (ii) no resultará aplicable a operaciones que hayan sido objeto de renuncia a la exención de IVA; (iii) en el caso de personas jurídicas, no será aplicable a aquellas en las que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto a actividades empresariales o profesionales; y (iv) la adquisición deberá formalizarse en documento público, donde deberá constar expresamente la finalidad de destinar el inmueble a la sede del domicilio fiscal o a un centro de trabajo del adquirente.

Finalmente, en lo que se refiere a la gestión del impuesto, se establece que el plazo de presentación de la autoliquidación por el impuesto de ITP-AJD será de un mes desde el devengo.

GALICIA

El Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado (el “DL 1/2011”) trata de regular en un único cuerpo normativo toda la regulación autonómica del ITP-AJD.

Con efectos 1 de enero de 2018 se han introducido modificaciones mediante la aprobación de la Ley

9/2017 de 26 diciembre, de medidas fiscales y administrativas (la “Ley 9/2017”).

Asimismo, se ha aprobado la Ley 8/2017, de 26 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2018, pero no introduce ninguna novedad en este sentido.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Para el ejercicio 2018 se mantiene el tipo de gravamen del 10% previsto para la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

Se prevé un tipo general del 8% de aplicación a la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía.

Para la transmisión de turismos y todoterrenos con un uso igual o superior a 15 años la cuota será de 22 euros para aquellos vehículos de hasta 1.199 centímetros cúbicos de cilindrada, y de 38 euros para los que tengan de 1.200 a 1.599 centímetros cúbicos.

Asimismo, se establecen tipos reducidos para la adquisición de vivienda habitual¹⁸, son los siguientes:

- i. Un tipo del 8% aplicable a la adquisición de vivienda habitual cuando la suma de los patrimonios de los adquirentes para los cuales vaya a constituir su vivienda habitual, y en su caso, el de los restantes miembros de la unidad familiar, no sobrepase la cifra de 200.000 euros, más 30.000 euros por cada miembro adicional de la unidad familiar que exceda al primero.

- ii. Un tipo del 4% aplicable a las adquisiciones de vivienda habitual siempre que el adquirente sea una persona discapacitada física, psíquica o sensorial con una minusvalía igual o superior al 65%¹⁹.

- iii. Un tipo del 4% aplicable a las adquisiciones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de familias numerosas²⁰ siempre que la suma del patrimonio de todos los miembros de la familia numerosa no supere los 400.000 euros (incrementándose este límite en 50.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo legal para obtener la categoría de familia numerosa).

- iv. Un tipo del 4% aplicable a las adquisiciones de vivienda habitual por adquirentes que a la fecha de devengo del impuesto tengan menos de 36 años de edad, siempre y cuando el patrimonio de los adquirentes para los que el inmueble vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, de los demás miembros de sus unidades familiares, no supere los 200.000 euros (incrementándose este límite en 30.000 euros adicionales por cada miembro de la unidad familiar que exceda del primero).

Por otro lado, es de aplicación el tipo del 1% aplicable a las transmisiones de embarcaciones de recreo y motores marinos.

Se mantienen las siguientes deducciones y bonificaciones en la cuota:

- Bonificación en la cuota del 100% para aquellos arrendamientos de vivienda que se realicen entre particulares con intermediación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo, al amparo de programas de fomento del alquiler.
- Deducción en la cuota del 100% en la modalidad de TPO, en el supuesto

18 Como requisito común a todas las adquisiciones de vivienda habitual, la adquisición deberá documentarse en escritura pública y dicha escritura deberá reflejar la finalidad de destinar el inmueble adquirido a vivienda habitual. Asimismo, en caso de que la vivienda se adquiriera por varias personas y solo alguna de ellas cumpla con los requisitos para la aplicación de estos tipos reducidos estos se aplicarán a la parte proporcional de la base liquidable correspondiente al porcentaje de participación de las personas que si cumplan todos los requisitos en la adquisición.

Cuando la aplicación de estos tipos reducidos requiera que se cumpla con el requisito de no alcanzar un determinado valor de patrimonio, esa valoración se hará conforme a las normas del Impuesto sobre el Patrimonio referidos a la fecha de la adquisición.

19 Dicha discapacidad y el grado de minusvalía deberán acreditarse en el momento de presentación del impuesto mediante la justificación documental adecuada y suficiente conforme a lo dispuesto en el artículo 3.Tres del DL 1/2011.

20 La condición de familia numerosa se acreditará mediante el título oficial en vigor establecido al efecto en el momento de presentación de la declaración del impuesto, conforme a lo señalado en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección de las familias numerosas.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

de arrendamiento de fincas rústicas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

i. Que las personas arrendatarias tengan la condición de agricultores profesionales en cuanto a la dedicación de trabajo y procedencia de rentas.

ii. Que sean titulares de una explotación agraria, o bien sean socios de una sociedad agraria de transformación, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra o sociedad civil que sea titular de una explotación agraria, a la que, en ambos casos, queden afectos los elementos arrendados.



- Se mantiene la deducción del 100% en la cuota de TPO para las transmisiones en propiedad o cesiones temporales de terrenos integrantes del Banco de Tierras de Galicia a través de los mecanismos previstos por la normativa de aplicación. Este beneficio está condicionado al mantenimiento por un periodo mínimo de cinco años del destino agrario del terreno, salvo supuestos de expropiación concretos y será incompatible con cualquier otro beneficio fiscal que pudiese ser aplicable a esas adjudicaciones o al encargo de mediación.
- Deducción en la cuota del 100% en TPO para las transmisiones onerosas de parcelas forestales incluidas en la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica siempre que esas transmisiones sean realizadas entre miembros de las mismas o bien con terceros que se integren en dichas agrupaciones y mantengan la propiedad por el plazo, contenido en los estatutos sociales, que reste para el cumplimiento del compromiso de la agrupación de permanencia obligatoria en la gestión conjunta de las parcelas.
- Deducción del 100% en la cuota de TPO aplicable a las transmisiones intervivos de suelo rústico²¹. No obstante, en caso de que sobre el suelo rústico

21 A estos efectos, se entenderá por suelo rústico el definido como tal en el artículo 15 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y ordenación del medio rural de Galicia.

exista una construcción, la deducción no se extenderá a la parte de la cuota que se corresponda con el valor en la base liquidable de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta.

- Asimismo, se mantiene la deducción del 100% en la cuota de TPO en las transmisiones de explotaciones agrarias de carácter prioritario cuando a la base imponible de una transmisión onerosa le sea de aplicación alguna de las reducciones previstas en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias.
- Deducción del 100% de la cuota por adquisición de vivienda habitual y por constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, por personas con discapacidad, familias numerosas y menores de 36 años que pueden aplicar los tipos reducidos, en zonas del territorio gallego que estén despobladas, determinadas según la Orden de 9 de febrero de 2017.

Por otro lado, la Ley 9/2017 introduce una deducción del 100% en la cuota de TPO por las compras del suelo para la promoción de suelo industrial realizadas por entidades instrumentales del sector público que tengan entre sus funciones u objeto social dicha finalidad.

Por último, para obtener información con carácter previo a la adquisición o transmisión de bienes inmuebles situados en la Comunidad Autónoma de Galicia, a efectos del ITP-AJD, se establecen dos sistemas:

1. Sistema Web: si por las características del bien está dentro del ámbito de aplicación de la Orden por la que se desarrolla el medio de comprobación de valores de precios medios aplicables a determinados inmue-

bles rústicos y urbanos situados en la Comunidad Autónoma de Galicia y se aprueban los precios medios en el mercado aplicables en el ejercicio (la "Orden"), dictada al amparo del artículo 57.1 c) de la LGT, tiene a su disposición una herramienta adaptada a la misma en la Oficina Virtual Tributaria de la Agencia Tributaria de Galicia en su modalidad de servicios de acceso libre²².

2. Sistema presencial: en el caso de que se trate de bienes excluidos del ámbito de aplicación de la Orden o en virtud de lo dispuesto en el artículo 90 de la LGT, es posible solicitar la valoración a través de la unidad de valoración de la Agencia Tributaria de Galicia que sea competente según la situación del bien. Dicha solicitud deberá hacerse empleando los formularios establecidos al efecto. Las valoraciones previas solicitadas al amparo del artículo 90 de la LGT tendrán efectos vinculantes durante un plazo de tres meses, contados desde la notificación al interesado, siempre que la solicitud se formulara con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración y se proporcionaran datos verdaderos y suficientes a la Administración tributaria.

Actos Jurídicos Documentados

El tipo de gravamen general aplicable a la modalidad de documentos notariales es el 1,5%.

No obstante, se establecen los siguientes tipos reducidos:

- Un tipo del 1% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual

²² De acuerdo con lo establecido en el artículo 134.1 de la LGT, la Administración tributaria no procederá a la comprobación de valores si los obligados tributarios hubiesen declarado utilizando los valores resultantes de la correcta aplicación de la Orden. Esto no impide la comprobación de los elementos de hecho y circunstancias manifestados por el obligado tributario.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, siempre que se cumplan los requisitos ya mencionadas para la aplicación del tipo reducido a efectos de TPO en las adquisiciones de vivienda habitual, incluyendo los requisitos referidos a la valoración del patrimonio.

- Un tipo del 0,5% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, cuando el adquirente sea una persona discapacitada física, psíquica o sensorial de un grado de minusvalía igual o superior al 65%, siempre que se cumplan los requisitos ya mencionados referidos a la acreditación de la discapacidad.
- Un tipo del 0,5% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, cuando el adquirente sea miembro de una familia numerosa. Asimismo deberá cumplir con los requisitos ya mencionados a efectos de aplicación del tipo reducido en la modalidad de TPO.
- Un tipo del 0,5% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, cuando el adquirente sea menor de 36 años, siempre que se cumplan los requisitos ya mencionados a efectos de aplicación del tipo reducido en la modalidad de TPO, incluyendo los referidos al valor máximo del patrimonio.

tecarios para su financiación, cuando el adquirente sea menor de 36 años, siempre que se cumplan los requisitos ya mencionados a efectos de aplicación del tipo reducido en la modalidad de TPO, incluyendo los referidos al valor máximo del patrimonio.

- Un tipo del 0,1% aplicable a los documentos notariales que formalicen la constitución, modificación cancelación de derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una SGR con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Finalmente, existe un tipo incrementado del 2% para las escrituras que documenten las transmisiones de inmuebles en las que se hubiera renunciado a la exención del IVA.

Asimismo se mantienen las siguientes deducciones o bonificaciones relativas a la modalidad de AJD:

- Bonificación del 75% de la cuota de AJD de las escrituras públicas otorgadas para formalizar la declaración de obra nueva o la división en propiedad horizontal de edificios destinados a alquiler bajo determinadas circunstancias²³.
- Deducción en la cuota del 100% para las convenciones indicadas en el apartado de TPO en relación con las parcelas forestales.
- Deducción del 100% de la cuota en la constitución de préstamos o créditos

23 Para el reconocimiento de esta bonificación deberá consignarse en el documento que el promotor de la edificación va a dedicarse directamente a su explotación en el régimen de arrendamiento y destinar a esta actividad la totalidad de las viviendas existentes en la misma.

La bonificación se entenderá concedida con carácter provisional y estará condicionada a que, dentro de los diez años siguientes a la finalización de la construcción, no se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias: a) Que exista alguna vivienda que no estuviera arrendada durante un período continuado de dos años; b) Que se realizara la transmisión de alguna de las viviendas; c) Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebrara por un período inferior a cuatro meses; d) Que alguno de los contratos de arrendamiento tenga por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos; y e) Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebrara a favor de personas que tengan la condición de parientes, hasta el tercer grado inclusive, con el promotor o promotores, si éstos fueran empresarios individuales, o con los socios, consejeros o administradores, si la promotora fuera persona jurídica.

hipotecarios destinados a la cancelación de otros préstamos o créditos hipotecarios que fueron destinados a la adquisición de vivienda habitual.

En el caso de que el nuevo préstamo o crédito hipotecario sea de una cuantía superior a la necesaria para la cancelación total del préstamo anterior, el porcentaje de deducción se aplicará exclusivamente sobre la porción de cuota que resulte de aplicarle a ésta el resultado del cociente entre el principal pendiente de cancelación y el principal del nuevo préstamo o crédito.

- Deducción del 100% en las operaciones de subrogación y modificación – del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras- de préstamos y créditos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual y que cumplan los requisitos previstos en la Ley 2/1994.
- Deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota gradual de la modalidad de AJD para los supuestos de primeras copias de escrituras notariales que documenten la adquisición de locales de negocio, siempre que el adquirente destine el local a la constitución de una empresa o negocio profesional²⁴.

Para aplicar la deducción deben cumplirse determinados requisitos, pero en aras de la brevedad, nos remitimos al artículo 17.Cinco del DL 1/2011.

- Deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota gradual de la modalidad de AJD para los supuestos

de primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución o modificación de préstamos o créditos hipotecarios destinados a financiar la adquisición de locales de negocio, siempre que dicha adquisición se haya beneficiado de la deducción prevista para la adquisición de dichos locales señalada en el punto anterior.

- Deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota gradual de la modalidad de AJD para los supuestos de primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución o modificación de contratos de arrendamiento financiero destinados a financiar locales de negocio.
- Deducción del 100% de la cuota aplicable a las agrupaciones de fincas que contengan suelo rústico²⁵. No obstante, en caso de que sobre el suelo rústico exista una construcción, la deducción no se extenderá a la parte de la cuota que se corresponda con el valor en la base liquidable de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta.
- Deducción del 100% de la cuota por adquisición de vivienda habitual y por constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, por personas con discapacidad, familias numerosas y menores de 36 años que puedan aplicar los tipos reducidos, en zonas del territorio gallego que estén despobladas, determinadas según la Orden de 9 de febrero de 2017.

Por otro lado, la Ley 9/2017 establece que tendrán derecho a una deducción del 100% en la cuota:

24 Por tales se entenderá el inicio del ejercicio de una actividad económica por una persona física o por medio de una entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la LGT, o la constitución de cualquier forma de sociedad que tenga por objeto la realización de una actividad económica, siempre que el número de socios no sea superior a 5. A los efectos de la aplicación de la deducción, se entenderá producida la constitución cuando se causase alta por primera vez en el censo de empresarios, profesionales y retenedores. En el caso de personas jurídicas societarias o entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la LGT, los socios o partícipes deben ser personas físicas que no estén o estuviesen dadas de alta con anterioridad en el citado censo.

25 A estos efectos, se entenderá por suelo rústico el definido como tal en el artículo 15 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y ordenación del medio rural de Galicia.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

- Las ventas de suelo público empresarial realizadas por entidades instrumentales del sector público que tengan entre sus funciones u objeto social la promoción de dicho suelo. Asimismo, también gozarán de deducción la constitución de condiciones resolutorias, derechos de adquisición preferente u otras garantías pactadas en favor de dichas entidades transmitentes para garantizar las obligaciones de edificar, implantar actividad u otras que se impongan al adquirente, derivadas de las ventas.

Por último, los actos de agrupación, agregación, segregación y división efectuados sobre el suelo empresarial por los sujetos pasivos que tengan derecho al beneficio fiscal previsto en este apartado²⁶.

- Las compras de suelo para la promoción de suelo industrial realizadas por entidades instrumentales del sector público que tengan entre sus funciones u objeto social dicha finalidad.
- Los actos de agrupación, agregación, segregación y división que se efectúen sobre el suelo empresarial por parte de las entidades instrumentales del sector público que tengan entre sus funciones u objeto social la promoción de dicho suelo.

Finalmente, en lo que se refiere a la gestión del impuesto, se establece que el plazo de presentación de la autoliquidación por el impuesto de ITP-AJD será de treinta días hábiles desde el devengo.

LA RIOJA

La publicación en el Boletín Oficial de la Rioja de la Ley 10/2017, de 20 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de

La Rioja en materia de impuestos propios y tributos cedidos (la “Ley 10/2017”) dio lugar a una regulación unificada de las normas legales que hasta ese momento regulaban los tributos propios y cedidos en dicha Comunidad. En lo que al ITP-AJD se refiere la Ley 10/2017 no introdujo modificaciones significativas.

Por su parte, la Ley 2/2018, de 30 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2018 (la “Ley 2/2018”) introduce novedades en el Impuesto.

La normativa reguladora de este impuesto recoge una definición propia del concepto de “vivienda habitual” a los efectos del ITP-AJD.

A este respecto, 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 concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

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 12 meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras²⁷.

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

²⁶ Estas operaciones deberán realizarse en el plazo máximo de tres años desde la adquisición.
²⁷ Estas operaciones deberán realizarse en el plazo máximo de tres años desde la adquisición.

- Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.
- Cuando este 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.
- Los gastos de conservación o reparación, es decir, aquellos incurridos regularmente con la finalidad de mantener el uso normal de los bienes materiales.
- Las mejoras.
- La adquisición de plazas de garaje, jardines, piscinas y, en general, los anexos o cualquier otro elemento que no constituya la vivienda propiamente dicha.

La Ley 2/2018 introduce un nuevo artículo (58 bis) en el que se asimila a la adquisición de vivienda la construcción o ampliación de la misma cuando se cumplan determinados requisitos y, en concreto, cuando la construcción finalice en un plazo no superior a 4 años desde la inversión. No obstante, aclara el artículo que no se considerará adquisición de vivienda:

Si como consecuencia de hallarse en situación de concurso el promotor no finalizara las obras antes de los 4 años anteriormente mencionados, el plazo quedará ampliado en otros 4 años. En estos casos, el plazo de 12 meses comenzará a contarse desde la entrega.





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

Asimismo, cuando las obras no puedan finalizarse en el plazo de cuatro años por otras causas excepcionales ajenas al contribuyente y que supongan la paralización de las obras, el contribuyente podrá solicitar a la Administración una ampliación del plazo.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

En La Rioja, se aplica un tipo de gravamen del 7% no sólo a las transmisiones de inmuebles y constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos (salvo derechos reales de garantía), sino también a las concesiones administrativas y a la constitución y transmisión de derechos sobre aquéllas y a los actos y negocios administrativos equiparados a ellas, siempre que sean calificables como bienes inmuebles de acuerdo con el Código Civil y se generen en el territorio de La Rioja.

Además, se prevén los siguientes tipos reducidos:



– Un tipo del 5% para las siguientes hechos imponible:

- i. Adquisición de bienes inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de familias que tengan la consideración de numerosas que no reúnan las condiciones necesarias para la aplicación del tipo superreducido del 3%.
- ii. Adquisición de vivienda habitual por personas que tengan la consideración legal de minusválidos, con un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

En el último supuesto, el tipo reducido será únicamente aplicable a la parte proporcional de la base liquidable que corresponda al contribuyente que reúna los requisitos indicados.

– Un tipo del 4% para las siguientes transmisiones onerosas:

- i. Las transmisiones de bienes muebles y semovientes, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía
- ii. Las transmisiones onerosas de una explotación agraria prioritaria familiar, individual, asociativa o asociativa cooperativa especialmente protegida, por la parte de la base imponible no sujeta a reducción, según lo dispuesto en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.

– Un tipo del 3% para las adquisiciones de inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que (i) la adquisición tenga lugar en el plazo de los cinco años siguientes a que la familia alcance la consideración legal de numerosa, o si ya lo fuera, desde el nacimiento o

la adopción de cada hijo; (ii) que en este mismo plazo se proceda a la venta de la anterior vivienda habitual, si la hubiere.; (iii) que la superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10% a la superficie de la anterior, si la hubiere.; y (iv) que la suma de las bases imponibles de IRPF tras la aplicación del mínimo personal y familiar de todas las personas que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.600 euros.

Por otro lado, la Ley 2/2018 elimina determinados tipos reducidos para la adquisición de vivienda, concretamente para las VPO, la adquisición de vivienda habitual por menores de 36 años y las adquisiciones de viviendas que vayan a ser objeto de inmediata rehabilitación.

La cuota tributaria de los arrendamientos se calculará de acuerdo con la escala recogida en el artículo 44.3 de la Ley 2/2018.

Actos Jurídicos Documentados

El tipo de gravamen general aplicable a la modalidad de documentos notariales es el 1%.

Asimismo, se prevén los siguientes tipos reducidos:

- Un tipo del 0,5% para los documentos notariales que documenten adquisiciones de vivienda habitual por parte de:
 - Sujetos pasivos titulares de familias que tengan la consideración de numerosas.
 - Sujetos pasivos que tengan la consideración legal de minusválidos con un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

Respecto del segundo supuesto, se

aplica, en su caso, la misma regla proporcional indicada para la modalidad de TPO.

El tipo reducido del 0,5% se rebaja al 0,4% cuando el valor real de la vivienda sea inferior a 150.253 euros.

- El tipo reducido igual al 0,3% para las escrituras que documenten la constitución de derechos reales de garantía de las SGR que tengan su domicilio fiscal en La Rioja.

Por lo tanto, se suprime el tipo reducido del 0,5% para los documentos notariales que documenten adquisiciones de vivienda por parte de sujetos pasivos menores de 36 años o cuya base imponible a efectos del IRPF no supere determinado límite²⁸.

Igualmente se suprime la posibilidad de aplicar una deducción en la cuota resultante de la modalidad de AJD del impuesto de hasta el 20% dependiendo del valor real de la vivienda adquirida.

Asimismo, se elimina la deducción del 100% de la cuota para las escrituras que documenten determinadas operaciones de subrogación y modificación de préstamos y créditos hipotecarios.

Por otro lado, existe un tipo incrementado del 1,5% para los casos de transmisiones de bienes inmuebles en las que se haya renunciado a la exención del IVA.

Se hace notar que, de acuerdo con la normativa, cuando se presente a liquidación por AJD cualquier documento al que sea de aplicación el artículo 20.Uno.22.c) de la LIVA (i.e. no aplicación de la exención del IVA al constituir la operación la entrega de una edificación que será objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística), la Oficina Liquidadora solicitará del Registro de la Propiedad correspondiente una anotación

²⁸ PEEn concreto, el resultado de multiplicar por 3,5 el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, una vez descontado el mínimo personal y familiar.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

preventiva que refleje que dicho inmueble estará afecto al pago por el TPO, en el caso de que el adquirente no proceda a la demolición y promoción previstas en el indicado artículo 20.Uno.22.c) antes de efectuar una nueva transmisión.

Por último, destacar que:

- En la Comunidad Autónoma de la Rioja se utiliza el método de comprobación de valores del artículo 57.1.c) LGT, es decir, el sistema de valores por precios medios de mercado (PMM).
- En plazo de liquidación de ambas modalidades del Impuesto será de 30 días hábiles a contar desde el momento en que se formalice el acto o contrato gravado.

MURCIA

El Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre (“DL 1/2010”) es la norma que regula este Impuesto en la Comunidad Autónoma de Murcia.

La Ley 7/2017, de 21 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2018 no ha introducido cambios respecto de la regulación del ITP-AJD (“Ley 7/2017”).

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

La región de Murcia mantiene en 2018 el tipo general del 8% aplicable a la transmisión de inmuebles, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, exceptuando los derechos reales de garantía.

Respecto a los tipos reducidos, se establecen los siguientes:

- Un tipo impositivo reducido del 5% para las adquisiciones de inmuebles por parte de jóvenes menores de 35 años que sean empresarios o profesionales o por sociedades mercantiles participadas directamente en su integridad por jóvenes menores de 35 años y que se destinen a ser su domicilio fiscal o centro de trabajo y siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (a) que se haga constar en el documento público en el que se formalice la operación el destino mencionado, (b) el destino del inmueble deberá mantenerse durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública de adquisición, salvo que, en el caso de una persona física, éste falleciese dentro de dicho plazo. Asimismo, debe mantenerse la forma societaria de la entidad adquirente, su actividad económica y la participación mayoritaria por parte de quienes eran socios en el momento de la adquisición, (c) que la entidad no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley del IP, (d) que no sea aplicable el tipo reducido del 3% por no ejercitar el derecho de renuncia a la exención por el Impuesto sobre el Valor Añadido.
- Un tipo del 4% para la adquisición, constitución y cesión de derechos reales, con exclusión de los de garantía, de VPO de régimen especial.
- Un tipo del 3% para las siguientes operaciones:
 - i. La adquisición de inmuebles por parte de sujetos pasivos que tengan la consideración legal de familia numerosa siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (a) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual de la familia, (b) se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el

destino de ese inmueble a vivienda habitual, y (c) la suma de la base imponible general menos el mínimo personal y familiar de todas las personas que vayan a habitar la vivienda sea inferior a 44.000 euros, límite que se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

ii. La adquisición de inmuebles por parte de sujetos pasivos de edad inferior o igual a 35 años siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (a) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo y así quede reflejado expresamente en el documento público que formalice la adquisición, (b) su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 26.620 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros, y (c) el valor real de la vivienda no supere los 150.000 euros.

iii. Las transmisiones de inmuebles en las que, siendo posible haber renunciado a la correspondiente exención del IVA no se haya producido tal renuncia y, por lo tanto, se haya tributado por TPO.

iv. La Ley 1/2017, de 9 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2017, amplió hasta el 31 de diciembre de 2018 la vigencia de los beneficios fiscales aprobados por la Ley 5/2011, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales Extraordinarias para el municipio de Lorca como consecuencia del terremoto del 11 de mayo de 2011.

En concreto, esas medidas establecen un tipo del 3% en las transmi-

siones onerosas de bienes inmuebles que radiquen en el municipio de Lorca, siempre que los sujetos pasivos acrediten que a fecha 11 de mayo de 2011 residían habitualmente en el municipio de Lorca y se hubiera producido la destrucción total de la vivienda habitual, declarada en ruinas o bien, debido a su mal estado residual, sea precisa su demolición, con las siguientes condiciones: (a) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del contribuyente en el municipio de Lorca y así quede reflejado expresamente en el documento público que formalice la adquisición, (b) su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 50.000 euros y la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros, y (c) el valor real de la vivienda no supere los 200.000 euros. Esta medida tendrá validez desde el 11 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2018.





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

- Un tipo del 2% para la segunda o ulterior transmisión de una vivienda y sus anexos a una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean de aplicación las normas de adaptación del PGC del sector inmobiliario, siempre que esta adquisición constituya parte del pago de una vivienda de nueva construcción vendida por la persona física o jurídica que ejerza la actividad empresarial a la que sean de aplicación las normas mencionadas y adquirida por el transmitente objeto del tipo impositivo reducido.

La permuta debe estar documentada en escritura pública y el adquirente debe incorporar la vivienda a su activo circulante y justificar su venta posterior dentro del plazo de dos años desde su adquisición²⁹.

- Un tipo impositivo del 1% a las siguientes operaciones: (a) las adquisiciones de inmuebles por SGR como consecuencia de operaciones de dación en pago, liquidaciones en procedimientos concursales o ejecuciones hipotecarias, que deriven de obligaciones garantizadas por las mismas; (b) las adquisiciones de inmuebles que se realicen por empresarios o profesionales con financiación ajena y con el otorgamiento de garantía por una SGR, siempre que la garantía ofrecida alcance al menos el 50% del precio de adquisición; y (c) las transmisiones de inmuebles realizadas por SGR empresarios o profesionales, siempre que hayan sido adquiridos previamente por aquellas en virtud de operaciones de dación en pago, liquidaciones en procedimientos concursales o ejecuciones hipotecarias.

En los supuestos previstos en las letras (b) y (c), el bien deberá quedar afecto a la actividad empresarial o profesional

del adquirente. La operación deberá formalizarse en documento público, debiendo hacer expresa mención a la afección. Igualmente, deberá mantenerse el destino del inmueble durante los cinco años siguientes a la fecha de adquisición, salvo que, en el caso de que el adquirente sea persona física, éste fallezca dentro de dicho plazo. Por último, en el caso de entidades, su actividad principal en ningún caso podrá consistir en la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario.

La aplicación de este tipo reducido excluirá la aplicación de cualquiera de los restantes tipos impositivos regulados en el DL 1/2010, salvo que fueran más favorables para el sujeto pasivo.

Actos Jurídicos Documentados

El tipo general de AJD se mantiene en el ejercicio 2018 en el 1,5%.

Respecto a los tipos reducidos, resultan aplicables los siguientes:

- Un tipo del 0,1% en los documentos que formalicen las siguientes operaciones:
 - i. Constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo resulte ser una SGR. Este tipo del 0,1% también resulta aplicable a los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de entidades financieras cuando concurren en igualdad de rango con garantías constituidas a favor de SGR, siempre que garanticen al menos un 50% de las cantidades objeto de financiación ajena. Del mismo modo este tipo será aplicable a los documentos notariales que formalicen la novación del préstamo, así como el mantenimiento del rango registral o su

- alteración mediante posposición, igualación, permuta o reserva del mismo, cuando en dichas operaciones participen SGR.
- ii. Primera transmisión de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia para adquirentes de 35 años o menores.
 - iii. Préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, para la adquisición de las viviendas mencionadas en el párrafo anterior por los mismos adquirentes.
 - iv. Préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, para la adquisición de viviendas libres de nueva construcción que vayan a constituir vivienda habitual del adquirente, con determinados requisitos.
 - v. Préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por sujetos pasivos de 35 años o menores, siempre que se cumplan las mismas condiciones que en la modalidad TPO del impuesto. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, podrá superar los 150.000 euros.
 - vi. Préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por familias numerosas. Para la aplicación de este tipo reducido, se exige el cumplimiento de los mismos requisitos que los establecidos para la aplicación del tipo reducido de la modalidad de TPO para la adquisición de viviendas por parte de familias numerosas.
 - vii. Constitución de hipotecas para la adquisición de viviendas que tengan la condición de habituales, por parte de sujetos pasivos con discapacidad igual o superior al 65%. Para la aplicación de este tipo reducido se exige que la base imponible general sea inferior a 40.000 euros y que la del ahorro no supere los 1.800 euros, así como que el valor real de la vivienda no supere los 150.000 euros. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, podrá superar los 150.000 euros.
 - viii. Constitución de primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución y modificación de préstamos y créditos hipotecarios, afectos a una empresa individual o negocio profesional cuyo titular sea un trabajador por cuenta propia o autónomo, con domicilio fiscal en Murcia. Este tipo reducido sólo será de aplicación a los contribuyentes cuyo volumen de rendimientos íntegros en el año inmediato anterior no supere los límites establecidos en el artículo 31.1.3.b) de la LIRPF.
- Al igual que lo indicado respecto de la modalidad de TPO, se prorrogó la vigencia de las medidas especiales dictadas como consecuencia del terremoto de Lorca en AJD, por lo que el tipo del 0,1% resulta aplicable también a las siguientes operaciones efectuadas desde el 11 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2018:
- i. Primera transmisión de viviendas radicadas en el municipio de Lorca, por parte de sujetos pasivos que acrediten que, a fecha 11 de mayo de 2011, residían habitualmente en el municipio de Lorca y se hubiera producido la destrucción total de la vivienda habitual, declarada en ruinas o bien, debido a su mal estado



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

residual, sea precisa su demolición, con las siguientes condiciones: (a) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual, (b) se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el destino de ese inmueble a vivienda habitual, (c) su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 50.000 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros y (d) el valor real de la vivienda no supere los 200.000 euros.



ii. Préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogación con ampliación, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas ubicadas en el municipio de Lorca con los requisitos indicados en el párrafo anterior. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que en ningún caso puede superar los 200.000 euros.

iii. Constitución y modificación de préstamos y créditos hipotecarios, afectos a una empresa individual o negocio profesional radicados en el municipio de Lorca cuyo titular sea un trabajador por cuenta propia o autónomo, con domicilio fiscal en el municipio de Lorca.

Este tipo de gravamen sólo podrá ser aplicado por los contribuyentes cuyo volumen de rendimientos íntegros en el año inmediato anterior no supere en tres veces los 450.000 euros anuales para el conjunto de sus actividades económicas, y los 750.000 euros anuales para el conjunto de sus actividades agrícolas y ganaderas.

iv. Operaciones de declaración de obra nueva y/o división horizontal que se refieran a inmuebles derruidos o demolidos como consecuencia de los terremotos de Lorca y a los construidos en su sustitución.

Además, estas medidas especiales fijan un tipo de gravamen del 0,1%, aplicable a los documentos notariales otorgados para formalizar operaciones de agrupación o agregación de fincas realizadas con carácter previo a la reconstrucción de las mismas de edificios derruidos o demolidos como consecuencia de los terremotos. Esta medida tiene vigencia desde el 4 de noviembre de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2018.

Por otro lado, se mantiene la aplicación del tipo del 0,5% en la adquisición de inmuebles por parte de contribuyentes que realicen actividades económicas sujetas al IRPF o al IS y que se destinen a ser su domicilio fiscal o centro de trabajo. La aplicación de este tipo reducido estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- La adquisición deberá realizarse mediante financiación ajena.
- No resultará aplicable a operaciones que hayan sido objeto de renuncia a la exención en IVA.
- En el caso de personas jurídicas, no será aplicable a aquellas en las que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto a actividades empresariales o profesionales.

La aplicación del tipo reducido del 0,5% se encuentra en todo caso condicionada a que se haga constar en el documento público en el que se formalice la compraventa la finalidad de destinarla a ser la sede del domicilio fiscal o centro de trabajo del adquirente. No se aplicarán estos tipos si no consta dicha declaración en el documento.

Por otro lado, se establecen los siguientes tipos incrementados:

- Se establece un tipo de gravamen del 2%, aplicable a las primeras copias de escrituras públicas otorgadas para formalizar las transmisiones de bienes inmuebles sujetas y no exentas del IVA.
- Por otro lado, se establece un tipo incrementado del 2,5% para las escrituras públicas en las que se documente el ejercicio de la facultad de renuncia a la exención del IVA

Por último, se mantiene la bonificación en la cuota del impuesto del 100% aplicable en aquellos actos y negocios jurídicos realizados por las comunidades de usuarios cuyo domicilio fiscal radique en la Región

de Murcia definidas en la legislación de aguas, relacionados con contratos de cesión temporal de derechos al uso privativo de aguas públicas para uso exclusivo agrícola. Esta bonificación también será aplicable a las obras y adquisiciones realizadas por estas mismas comunidades de usuarios, cuyo fin sea la obtención, uso y distribución de agua de cualquier origen destinada a la agricultura.

PAÍS VASCO

El País Vasco ha aprobado la Ley 5/2017, de 22 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2018. Respecto de Álava, la Norma Foral 21/2017, de 22 de diciembre, de Ejecución del Presupuesto del Territorio Histórico de Álava para el año 2018 no introduce cambios en la Norma Foral 11/2003, de 31 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (la “Norma Foral 11/2003”). No obstante, se ha aprobado la Norma Foral 18/2017, de 20 de septiembre, de adaptación del sistema tributario de Álava al Derecho Civil Vasco, la cual ha introducido ciertas modificaciones en materia de ITP-AJD, pero que no afectan al contenido de este artículo.

Por lo que respecta a Guipúzcoa, se ha aprobado la Norma Foral 3/2017, de 26 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales del Territorio Histórico de Guipúzcoa para el año 2018, si bien no han introducido novedades en la regulación prevista en la Norma Foral 18/1987, de 30 de diciembre, del ITP-AJD (la “Norma Foral 18/1987”).

En cuanto a Vizcaya, la Norma Foral 4/2017, de 28 de diciembre,



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

de Presupuestos Generales del Territorio Histórico de Vizcaya para el año 2018 no introduce ninguna modificación en la regulación del ITP-AJD contenida en la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, que regula el ITP-AJD (la “Norma Foral 1/2011”). No obstante, se ha aprobado la Norma Foral 1/2017, de 12 de abril, de adaptación del sistema tributario del Territorio Histórico de Bizkaia a la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco la cual ha introducido ciertas modificaciones en materia de ITP-AJD, pero que no afectan al contenido de este artículo.

Álava

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El tipo impositivo aplicable a la transmisión de bienes inmuebles y a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, a excepción de los derechos reales de garantía, es el 7%.

La transmisión de viviendas en general, incluidas las plazas de garaje y anexos, ambos con un máximo de dos unidades, siempre que estén situados en el mismo edificio y que se transmitan conjuntamente, tributa al tipo del 4%. A estos efectos, no tendrán la consideración de anexos a viviendas los locales de negocio, aunque se transmitan conjuntamente con la vivienda. Se excluyen de la calificación de viviendas las edificaciones destinadas a su demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.

Se aplica el tipo del 2,5% a las transmisiones de viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados, así como sus garajes y anexos en los mismos términos anteriores y a las viviendas unifamiliares³⁰ cuya superficie construida

no sea superior a 120 metros cuadrados y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la edificación, no supere los 300 metros cuadrados.

Asimismo, tributarán al tipo del 2,5%, cuando el adquirente sea titular de familia numerosa, la transmisión de viviendas, así como sus garajes y anexos, ambos con un máximo de dos unidades, y la transmisión de viviendas unifamiliares.

Para la aplicación de este tipo reducido del 2,5% será necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la parte adquirente no sea propietaria de otra vivienda en un porcentaje superior al 25% dentro del término municipal en que radica la vivienda objeto de adquisición.
- Que la vivienda se destine a residencia habitual del adquirente en los términos a que se refiere la Norma Foral del IRPF y sus normas de desarrollo.
- Que en el documento de adquisición se exprese que se cumplen los requisitos indicados previamente.

Asimismo, se establece que, cuando el obligado tributario sea persona física y se trate de la habilitación de un local como vivienda, que no esté afecto a una actividad económica, la Administración tributaria, previa solicitud, devolverá la diferencia entre el impuesto efectivamente satisfecho y el importe correspondiente a aplicar al inmueble adquirido el tipo impositivo reducido aplicable (del 2,5% o del 4%, según corresponda) cuando además de cumplirse los requisitos exigidos para la aplicación del mencionado tipo, el obligado tributario acredite dentro del plazo de 18 meses a partir de la transmisión, que ha obtenido la licencia de primera utilización u ocupación como vivienda para el referido local.

30 A estos efectos, se considera vivienda unifamiliar aquella que tiene entrada independiente, bien en edificación aislada, pareada, adosada o en hilera y que en ningún momento forme parte de un edificio colectivo.

El tipo impositivo del 1% se aplica a la constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas o préstamos, incluso los representados por obligaciones, así como la cesión de créditos de cualquier naturaleza.

Asimismo, cuando un mismo acto o contrato comprenda bienes muebles e inmuebles sin especificación de la parte de valor que a cada uno de ellos corresponda, se aplicará el tipo de gravamen de los inmuebles, es decir el 7%.

Además, se prevé un tipo del 1% para los arrendamientos de bienes, obras, servicios, derechos y aprovechamientos de todas clases, con excepción de los que tengan por objeto fincas urbanas, en cuyo caso se aplica la escala establecida en el artículo 44.1 de la Norma Foral 11/2003.

Finalmente, se aplica el tipo impositivo del 4% a la transmisión de bienes muebles, semovientes y concesiones administrativas, así como la constitución y cesión de derechos sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, así como a los restantes hechos imponible sujetos al impuesto que no tengan previsto un tipo de gravamen específico.

Igualmente se aplica el tipo impositivo del 4% a las transmisiones entre particulares no sujetas al IVA o al IGIC de los derechos contemplados en la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, cualquiera que sea su naturaleza.

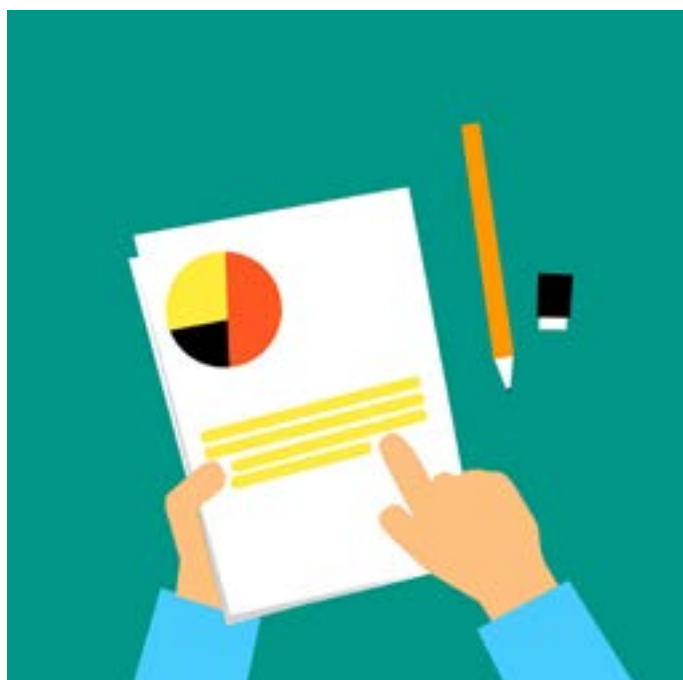
Por otro lado, se mantienen las bonificaciones para las sociedades laborales, previéndose una bonificación del 99% de las cuotas que se devenguen en la modalidad de TPO por la adquisición por cualquier medio admitido en Derecho, de bienes y

derechos provenientes de la empresa de la que proceda la mayoría de los socios trabajadores de la sociedad laboral.

Actos Jurídicos Documentados

El tipo general aplicable a la modalidad de documentos notariales es el 0,5%. No obstante, se prevén determinados beneficios fiscales, entre los que destacan los siguientes³¹.

Se mantiene la exención prevista en AJD para las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución, modificación o cancelación de derechos reales de hipoteca en garantía de pago de préstamos destinados a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual y ésta radique en territorio alavés, y la exención prevista para las escrituras que documenten la primera transmisión de una vivienda, extendiéndose la limitación de las dos unidades a los anexos, e incluyéndose como requisito que estén en un mismo edificio tanto los anexos como las plazas de garaje.



31 Debido al elevado número de beneficios fiscales previstos en la normativa, únicamente hacemos referencia a los más destacados, remitiéndonos a la Norma Foral 11/2003 para el listado completo.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

En este sentido se establece como requisito de la exención, que en caso de estar destinado el préstamo a la construcción de vivienda, la misma debe finalizarse en el plazo de 3 años a contar desde la constitución de la hipoteca.

Se prevé una exención a las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Asimismo, la disposición adicional cuarta de la Norma Foral 11/2003 establece que no estarán sujetas al AJD las escrituras públicas que documenten la ampliación del plazo de los préstamos con garantía hipotecaria concedidos para la adquisición, construcción y rehabilitación de la vivienda habitual realizadas en el período de dos años a contar desde el 22 de abril de 2008.

Se mantiene la bonificación del 95% en favor las sociedades y fondos de inversión inmobiliaria cuando adquieran viviendas destinadas al arrendamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Norma Foral 3/1985, de 23 de marzo, de régimen Fiscal de las Sociedades de Inversión Mobiliaria y Fondos de Inversión.

Continúa la bonificación del 95% de la cuota aplicable a la constitución de arrendamientos de vivienda, siempre que la renta anual correspondiente al arrendamiento, incluidos todos los conceptos, no sea superior a 10.800 euros. En el supuesto de que la renta supere dicho umbral, la bonificación se efectuará hasta dicha cantidad. En el caso de que el arrendatario sea titular de familia numerosa, no se aplicará limitación a la cantidad bonificada.

Se mantiene la exención de la modalidad de AJD de las escrituras que contengan quitas o minoraciones de las cuantías de préstamos, créditos u otras obligaciones del deudor que se incluyan en los acuer-

dos de refinanciación o en los acuerdos extrajudiciales de pago establecidos en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, siempre que, en todos los casos, el sujeto pasivo sea el deudor.

Guipúzcoa

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El tipo impositivo para la transmisión de bienes inmuebles es del 7%, que es el mismo tipo aplicable a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, exceptuando los derechos reales de garantía.

Se aplica un tipo reducido del 4% a las transmisiones de viviendas en general (excepto la transmisión de las viviendas que mencionaremos a continuación que queda sujeta al tipo superreducido del 2,5%). Este tipo del 4% se aplica además a las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos que estén situados en un mismo edificio y se transmitan conjuntamente (no se incluyen los locales de negocio).

El tipo del 4% también resulta aplicable a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los bienes mencionados en el párrafo anterior, con excepción de los derechos reales de garantía.

Se aplica un tipo reducido del 2,5% a las transmisiones de viviendas, incluidas las plazas de garaje con un máximo de dos unidades, y anexos que estén situados en un mismo edificio cuando el adquirente sea titular de familia numerosa o en los siguientes supuestos:

- Viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados o 96 metros cuadrados útiles.
- Viviendas unifamiliares (i.e. aquella que tiene entrada independiente) cuya superficie construida no sea su-

terior a 120 metros cuadrados o 96 metros cuadrados útiles, y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la edificación, no supere los 300 metros cuadrados.

Para la aplicación de este tipo será preciso reunir los siguientes requisitos:

- Que el adquirente no hubiera aplicado el tipo reducido con anterioridad en la adquisición de la misma u otra vivienda, independientemente del porcentaje de titularidad adquirido.
- Que la vivienda se destine a vivienda habitual del adquirente.

En caso de que se incumplan los requisitos para considerar la vivienda como habitual, el sujeto pasivo deberá presentar, en el plazo de 30 días a contar desde el incumplimiento, una autoliquidación complementaria de la inicialmente practicada con los intereses de demora correspondientes.

Por otro lado, cuando el obligado tributario sea persona física y se trate de la habilitación de un local como vivienda, no estando afecto a una actividad económica, la Administración tributaria, previa solicitud, devolverá la diferencia entre el impuesto efectivamente satisfecho y el importe correspondiente a aplicar al inmueble adquirido el tipo impositivo reducido aplicable (del 2,5% o del 4%, según corresponda) cuando además de cumplirse los requisitos exigidos para la aplicación del mencionado tipo, el obligado tributario acredite dentro del plazo de 18 meses a partir de la transmisión, que ha obtenido la licencia de primera utilización u ocupación como vivienda para el referido local.

Se establece un tipo del 1% para la constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas o préstamos, incluso los representados por obligaciones, así como la cesión de créditos de cualquier naturaleza.

Por otra parte, la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como la constitución y cesión de derechos sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, queda sujeta al tipo del 4%.

Igualmente se gravarán al tipo del 4% las transmisiones entre particulares no sujetas al IVA de los derechos contemplados en la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, cualquiera que sea su naturaleza.

Se establece un tipo residual del 2% para cualquier acto o contrato no comprendido en la Norma Foral 18/1987, reguladora de este impuesto. No obstante, el tipo impositivo aplicable a las concesiones administrativas cualquiera que sea su naturaleza, duración y los bienes sobre los que recaigan, será el 4%.

En los casos de arrendamiento de viviendas, incluidos los garajes y anexos accesorios a aquellas, se satisfará el impuesto de acuerdo con la escala fijada en el artículo 12 de la Norma Foral 18/1987.

Finalmente, el tipo aplicable a la subrogación en los derechos del acreedor prendario, hipotecario o anticrético, será del 1%.

Las Sociedades Laborales siempre que tengan dicha consideración de acuerdo con la Ley 44/2015, de 14 de octubre, de Sociedades Laborales y Participadas, gozarán de un bonificación del 99% de las cuotas que se devenguen por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por la adquisición de bienes y derechos provenientes de la empresa de la que proceda la mayoría de las personas socias trabajadoras de la sociedad laboral. La pérdida de la calificación como laboral, conllevará la obligación de reintegro de los beneficios aquí señalados.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

Actos Jurídicos Documentados

El tipo general aplicable a la modalidad de documentos notariales es el 0,5%. No obstante, se prevén determinados beneficios fiscales, entre los que destacan los siguientes ³².

Se mantiene la exención de las escrituras que contengan quitas o minoraciones de las cuantías de préstamos, créditos u otras obligaciones del deudor que se incluyan en los acuerdos de refinanciación o en los acuerdos extrajudiciales de pago establecidos en la Ley Concursal siempre que, en todos los casos, el sujeto pasivo sea el deudor.

Debe señalarse que se declaran exentas las primeras copias de escrituras notariales que documenten la primera transmisión de viviendas.

Por otra parte, se prevé una exención para las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución o cancelación de hipotecas constituidas en garantía del pago de un préstamo o crédito destinado a la adquisición o rehabilitación de una vivienda habitual en el Territorio Histórico de Guipúzcoa, incluyendo a las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos que se transmitan conjuntamente con la vivienda habitual, no considerándose anexos a viviendas locales de negocio.

Igualmente, gozan de exención las primeras copias de escrituras notariales que documenten operaciones de subrogación hipotecaria, así como las que constituyan una novación modificativa de préstamos o créditos hipotecarios pactados de común acuerdo entre el acreedor y deudor, siempre que se dé cumplimiento a las condiciones que se recogen en la Ley 2/1994.



³² Debido al elevado número de beneficios fiscales previstos en la normativa, únicamente hacemos referencia a los más destacados, remitiéndonos a la Norma Foral 18/1987 para el listado completo.

Para la aplicación de esta exención, no se exigirá el requisito de que el destino del préstamo o crédito hipotecario sea la adquisición de vivienda habitual en Guipúzcoa.

Vizcaya

Se establece una exención general en ambas modalidades del ITP-AJD para la transmisión de terrenos y solares, así como la constitución o cesión del derecho de superficie para la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección pública (se entenderán incluidas, exclusivamente, las viviendas y sus anejos vinculados). Para el reconocimiento de esta exención, será preciso que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir VPO y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento (o cuatro años si se trata de terrenos o del préstamo para su adquisición), sin que obtenga la calificación provisional, o cuando en cualquier momento y por cualquier motivo no pueda realizarse el proyecto de dicha construcción. La exención se entenderá concedida con carácter provisional y condicionada al cumplimiento que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

También se establece como exenta la primera transmisión ínter vivos del dominio de las viviendas de protección pública siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a la fecha de su calificación definitiva.

Está exenta la constitución de arrendamientos acogidos al “Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP”, regulado por el Decreto 43/2012, de 27 de diciembre, y al Programa de Vivienda Vacía “Bizigune”, regulado por el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, o a otros planes y programas de vivienda forales o municipales similares. Igualmente se encontrarán exentos los arrendamientos que disfruten

del régimen de no integración de rentas en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, previsto en el régimen especial de entidades con actividad cualificada de arrendamiento de inmuebles.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Se mantiene en el 7% el tipo impositivo aplicable a la transmisión de bienes inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, a excepción de los derechos reales de garantía.

El tipo reducido del 4% resulta aplicable a las transmisiones de viviendas en general (sin perjuicio de los casos que mencionaremos a continuación, que quedan sujetos al tipo superreducido del 2,5%). Este tipo del 4% se aplica además a las plazas de garaje, con un máximo de dos unidades, y anexos situados en el mismo edificio que se transmitan conjuntamente (no se incluyen los locales de negocio).

Dicho tipo del 4% también es aplicable a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los bienes mencionados en el párrafo anterior, con excepción de los derechos reales de garantía, así como a las transmisiones a título oneroso del pleno dominio o del usufructo vitalicio de la casería y sus pertenecidos.

Asimismo, también será aplicable el tipo del 4% en la transmisión de bienes muebles y semovientes, en la constitución y cesión de derechos sobre los mismos, así como a los restantes hechos imponibles no comprendidos en otros supuestos, salvo para los derechos reales de garantía.

Igualmente, se aplicará el tipo del 4% a las transmisiones entre particulares no sujetas al IVA o al IGIC de los derechos contemplados en la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, cualquiera que sea



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2018 (PARTE 1ª)

su naturaleza.

También se aplica el tipo del 4% a las concesiones administrativas.

Quedan gravadas a un tipo del 2,5% las transmisiones de viviendas incluidas las plazas de garaje (con un máximo de dos unidades) y anexos que estén situados en un mismo edificio y se transmitan conjuntamente, cuando el adquirente sea titular de familia numerosa o en los siguientes supuestos:

- Viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados, con independencia del número de adquirentes.
- Viviendas unifamiliares (i.e. con entrada independiente) cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la construcción no supere los 300 metros cuadrados, con independencia del número de adquirentes³³

Para la aplicación del tipo del 2,5% es necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el adquirente no hubiera aplicado el tipo reducido con anterioridad en la adquisición de la misma u otra vivienda, independientemente del porcentaje de titularidad adquirido.
- Que la vivienda se destine a vivienda habitual en los términos establecidos en la Norma Foral del IRPF.

Por otro lado, cuando el obligado tributario sea persona física y se trate de la

habilitación de un local como vivienda, no estando afecto a una actividad económica, la Administración tributaria, previa solicitud, devolverá la diferencia entre el impuesto efectivamente satisfecho y el importe correspondiente a aplicar al inmueble adquirido el tipo impositivo reducido aplicable (del 2,5% o del 4%, según corresponda) cuando además de cumplirse los requisitos exigidos para la aplicación del mencionado tipo, el obligado tributario acredite dentro del plazo de 18 meses a partir de la transmisión, que ha obtenido la licencia de primera utilización u ocupación como vivienda para el referido local.

Se prevé un tipo del 1% para la constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas o préstamos, así como la cesión de créditos de cualquier naturaleza.

El arrendamiento de fincas tributa de acuerdo con la escala contenida en el artículo 14 de la Norma Foral 1/2011, para cuya aplicación se atiende a la renta media mensual.

Las Sociedades Laborales (siempre que tengan dicha consideración de acuerdo con la Ley 44/2015, de 14 de octubre, de Sociedades Laborales y Participadas) gozarán de un bonificación del 99% de las cuotas que se devenguen por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, por la adquisición de bienes y derechos provenientes de la empresa de la que proceda la mayoría de las personas socias trabajadoras de la sociedad laboral. La pérdida de la calificación como laboral, conllevará la obligación de reintegro de los beneficios aquí señalados.

Actos Jurídicos Documentados

33 En este sentido, tendrá la consideración de superficie construida aquella superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%. Asimismo, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

34 Debido al elevado número de beneficios fiscales previstos en la normativa, únicamente hacemos referencia a los más destacados, remitiéndonos a la Norma Foral 1/2011 para el listado completo.

El tipo general aplicable a la modalidad de documentos notariales es el 0,5%. No obstante, se prevén determinados beneficios fiscales, entre los que destacan los siguientes³⁴.

En concreto, se prevén las siguientes exenciones relacionadas con vivienda:

- La formalización de préstamos, hipotecarios o no, solicitados para la adquisición de viviendas de protección pública.
- Formalización de préstamos (hipotecarios o no) y las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección pública. El contenido de la exención no se extenderá a los actos previos a la transmisión de terrenos, solares o a la constitución o cesión del derecho de superficie.

La aplicación de la exención estará condicionada a la consignación en el documento de la mención de que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección pública y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento (o cuatro años si se trata de terrenos o del préstamo para su adquisición) sin que obtenga la calificación provisional, o cuando en cualquier momento y por cualquier motivo no pueda realizarse el proyecto de dicha construcción. La exención se entenderá concedida con carácter provisional y condicionada al cumplimiento que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

- Están asimismo exentas las escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas de protección pública, una vez obtenida la calificación definitiva.
- Están exentas las escrituras públicas

que documenten la constitución o cancelación de hipotecas constituidas en garantía del pago de un préstamo o crédito, siempre que el mismo se destine a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

- Se consideran exentas las escrituras que contengan quitas o minoraciones de las cuantías de préstamos, créditos u otras obligaciones del deudor que se incluyan en los acuerdos de refinanciación o en los acuerdos extrajudiciales de pago establecidos en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, siempre que, en todos los casos, el sujeto pasivo sea el deudor.

