



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

en breve

En este artículo se publica la segunda parte del artículo relativo a las novedades normativas en materia del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para el ejercicio 2014.

sumario

- INTRODUCCIÓN
- MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE ITP-AJD
 - Andalucía
 - Aragón
 - Baleares
 - Canarias
 - Cataluña
 - Galicia
 - La Rioja
 - Diputaciones Forales de Álava, Guipuzcoa y Vizcaya
 - Principado de Asturias

autor

Clara Jiménez. Socia
Victoria von Richetti. Abogado
Ana Mata. Abogado
Pérez Llorca Abogados



INTRODUCCIÓN

Esta es la segunda entrega del artículo que esta revista publica anualmente analizando el régimen vigente 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”). Tal como se indicó en la introducción de la primera entrega de este artículo, las Comunidades Autónomas (“CC.AA.”) han asumido competencias normativas en dicho impuesto, y han establecido tipos propios, tanto incrementados como reducidos, respecto a los estatales.

Por su parte, el Texto Refundido de la Ley del ITP-AJD, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (“LITP”), establece 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%.

Para el ejercicio 2014, la mayoría de las CC.AA. han introducido novedades legislativas tanto en la modalidad de TPO, como en la modalidad de AJD. En la primera entrega del artículo se comentaban las CC.AA. que ya habían introducido cambios a la fecha del envío de dicho artículo a la revista¹ (i.e. Cantabria, Castilla La Mancha, Castilla León, Comunidad Valenciana, Extremadura, Madrid, Murcia y Navarra).

1. 18 de febrero de 2014

Se ha dejado sin embargo para la presente (segunda) entrega de este artículo las CC.AA. que, (i) a la fecha del envío de la primera parte estaban en proceso de tramitación de normas que modificaban la normativa; o (ii) no hay previsión de que se vayan a introducir cambios para este ejercicio, porque no hay proyecto de reforma alguno.

Estas CC.AA. son: el Principado de Asturias, Andalucía, Aragón, Baleares, Canarias, Cataluña, Galicia, La Rioja y las Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya.

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.

ANDALUCÍA

La Ley 7/2013, de 23 de diciembre, de Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2014, no introduce ninguna modificación en el ITP AJD.

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

Por tanto, no existen novedades respecto al año pasado en la normativa del ITP-AJD, que se encuentra recogida en el **Texto Refundido de las Disposiciones Dicitadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre.**

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 que se indica en la tabla siguiente:

Base liquidable hasta euros	Cuota íntegra euros	Resto base liquidable hasta euros	Tipo %
0,00	0,00	400.000,00	8,00
400.000,01	32.000,00	300.000,00	9,00
700.000,01	59.000,00	en adelante	10,00

Asimismo, se mantiene el tipo general aplicable a inmuebles cuya calificación urbanística conforme a la normativa aplicable sea la de plaza de garaje, tanto por lo que se refiere a su transmisión como a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía y salvo en el caso de los garajes anejos a la vivienda con un máximo de dos, según la siguiente tarifa:

Base liquidable hasta euros	Cuota íntegra euros	Resto base liquidable hasta euros	Tipo %
0,00	0,00	30.000,00	8,00
30.000,01	2.400,00	20.000,00	9,00
50.000,01	4.200,00	en adelante	10,00

Se mantiene el **tipo de gravamen reducido del 3,5%**, para las operaciones de transmisión de inmuebles que vayan a ser destinados a vivienda habitual del adquirente, siempre que el valor real de los inmuebles no exceda de 130.000 euros (180.000 euros en las adquisiciones por



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

personas con discapacidad) y el adquirente no supere la edad de 35 años o tenga la consideración de persona con discapacidad. En los supuestos de adquisición de viviendas por matrimonios o personas unidas de hecho e inscritas en el registro de uniones o parejas Andalucía, el requisito de la edad o, en su caso, de la discapacidad, deberá cumplirlo al menos uno de los cónyuges o uno de los miembros de la pareja de hecho inscrita².

Respecto al **tipo reducido del 2%** aplicable a la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios, se mantienen los requisitos de que el adquirente sea una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad (“PGC”) al sector inmobiliario, que el adquirente incorpore la vivienda a su activo circulante y que la transmita en el plazo de los cinco años siguientes a su adquisición, siempre que esta última transmisión esté sujeta al ITP-AJD.

Igualmente, se mantiene el **tipo del 8%** aplicable a las transmisiones de vehículos de turismo y vehículos todoterreno que, según las características técnicas, superen los 15 caballos de potencia fiscal, así como a las embarcaciones de recreo con más de ocho metros de eslora y aquellos otros bienes muebles que se puedan considerar como objetos de arte y antigüedades según la definición que de los mismos se realiza en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“LIP”).

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo general** para la modalidad de AJD aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales es del **1,5%**.

De forma similar a lo comentado en TPO, se mantiene un tipo de gravamen reducido para la adquisición de viviendas y constitución de préstamos hipotecarios efectuados para la adquisición de vivienda habitual, siempre y cuando la vivienda tenga un valor no superior a 130.000 euros y el adquirente no supere la edad de 35 años –en cuyo caso el tipo reducido es del 0,3%– o tenga la consideración de persona con discapacidad –en cuyo caso, el tipo reducido es del 0,1% el valor real máximo es de 180.000 euros³.

Por otro lado, se mantiene el **tipo reducido del 0,1%** 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 (“SGR”) con domicilio social en Andalucía.

Asimismo, se mantiene el **tipo incrementado del 2%** aplicable a las escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se renuncia a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”).

ARAGÓN

La **Ley 1/2014, de 23 de enero, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2014**, no introduce ninguna modificación en este impuesto.

No obstante, la **Ley 2/2014, de 23 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón** (la “Ley 2/2014”), introduce diversas reformas en el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de sep-

2. En el artículo 6 de la Ley 5/2002, de 16 de diciembre de Parejas de Hecho.

3. De forma análoga a lo indicado en la modalidad TPO, en estos momentos, el requisito de la edad o, en su caso, de la discapacidad, deberá cumplirlo al menos uno de los cónyuges o uno de los miembros de la pareja de hecho inscrita en el Registro mencionado anteriormente.

tiembre, del Gobierno de Aragón (el “DL 1/2005”), en materia de ITP-AJD.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Aragón tiene un **tipo general del 7%** aplicable a las transmisiones de inmuebles y a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excluidos los derechos reales de garantía. Asimismo, este tipo es aplicable a las concesiones administrativas y a los actos y negocios administrativos fiscalmente equiparados a aquéllas, siempre que 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 (“CC”). La posterior transmisión onerosa *inter-vivos* de las mencionadas concesiones y actos asimilados también tributa al tipo del 7%.

En lo que respecta a tipos reducidos, es aplicable el **tipo del 4%** a 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 de una persona física (antes se indicaba “sujeto pasivo”), constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, siempre que⁴:

- Con anterioridad a la transmisión, el transmitente ejerciese la actividad empresarial o profesional en Aragón, de forma habitual, personal y directa.

- El adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto al año anterior a la transmisión, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral, durante un período de cinco años⁵.

El adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en Aragón, de forma habitual, personal y directa, durante un período mínimo de cinco años.

Por otro lado, se aplica el **tipo reducido del 3%** para las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que:

- En el momento en que se efectúe la adquisición el sujeto pasivo tenga la consideración legal de miembro de una familia numerosa y destine el inmueble adquirido a constituir la vivienda habitual de la familia;
- En el plazo de los dos años anteriores o posteriores a la fecha de adquisición se proceda a la venta en firme de la anterior vivienda habitual, salvo que el inmueble adquirido sea contiguo a la anterior vivienda y se una físicamente dentro del mismo plazo para formar una única vivienda de mayor superficie, aún cuando se mantengan registralmente como fincas distintas;⁶
- La superficie útil de la nueva vivienda supere en un 10% a la de la anterior;
- La suma de la base imponible general y la parte de la base imponible del ahorro constituida por determinados

4. Se establece que en caso de incumplirse tanto el requisito de mantenimiento de la actividad como el de mantenimiento de la plantilla media, el obligado tributario deberá presentar una autoliquidación complementaria en el plazo de un mes a contar desde la fecha en que se produzca el incumplimiento y deberá ingresar la cuota del impuesto dejada de ingresar como consecuencia de aplicar el tipo reducido, incluyendo los correspondientes intereses de demora.

5. En caso de incumplimiento del requisito de venta, el sujeto pasivo está obligado a pagar el impuesto dejado de ingresar con sus correspondientes intereses de demora mediante la correspondiente autoliquidación, a presentar en los 30 días hábiles siguientes a la finalización del plazo de dos años.

6. Rendimientos del capital mobiliario previstos en el artículo 25, apartados 1 a 3 de la LIRPE.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

rendimientos del capital inmobiliario⁶, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”) de todas las personas que vayan a habitar la vivienda, no exceda de 35.000 euros. Esta cantidad se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

Si bien para la definición del concepto de vivienda habitual se debe atender al artículo 68.1 de la LIRPF, el concepto de vivienda habitual aplicable en Aragón de cara a la configuración del tipo impositivo reducido es más amplio que el contenido en el artículo 54 del Reglamento del IRPF (“RIRPF”), dado que no excluye los supuestos de transmisión de la vivienda antes del periodo de tres años que establece el RIRPF. En lo que se refiere al concepto de familia numerosa, la definición aplicable será la contenida en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas (“Ley de Familias Numerosas”), esto es, la familia integrada por uno o dos ascendientes con tres o más hijos, sean o no comunes.

Adicionalmente, también es de aplicación un **tipo reducido del 2%** a la segunda o ulterior transmisión de una vivienda a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario⁷, siempre que la transmi-

sión se realice mediante permuta o como pago a cuenta de una vivienda de nueva construcción, adquirida en el mismo acto por el transmitente y que el sujeto pasivo incorpore el inmueble adquirido a su activo circulante. La aplicación del tipo del 2% es provisional hasta que el sujeto pasivo justifique la transmisión posterior del inmueble mediante documento público, dentro del plazo de los dos años siguientes a su adquisición⁸.

También se aplica el tipo reducido del 2% a las transmisiones de inmuebles en las que siendo aplicable alguna de las exenciones renunciables del IVA (previstas en el artículo 20.Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA, “LIVA”) no se produjese la renuncia y la operación tributase por TPO.

Como **novedad para este año**, la Ley 2/2014 ha introducido un **nuevo tipo reducido del 1%** aplicable a las adquisiciones onerosas de inmuebles que se afecten como inmovilizado material al inicio de una actividad económica en Aragón, si se cumplen los siguientes requisitos: (i) el inmueble se afecte en el plazo de 6 meses al desarrollo de una actividad⁹; (ii) se cuente con al menos un trabajador empleado con contrato laboral y a jornada completa; y (iii) los requisitos anteriores se cumplan durante cinco años a partir del inicio de la actividad¹⁰.

En lo que se refiere al tipo aplicable a la constitución de derechos de arrenda-

7. Normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a empresas inmobiliarias, aprobadas por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda de 28 de diciembre de 1994.

8. En caso de incumplimiento de este plazo, el sujeto pasivo queda obligado a presentar, en el plazo de 30 días hábiles desde el día siguiente a la finalización del periodo de dos años, una autoliquidación complementaria con aplicación del tipo general más los correspondientes intereses de demora.

9. Se entenderá que la actividad económica se desarrolla en Aragón cuando el adquirente tenga en esta Comunidad Autónoma su residencia habitual o su domicilio social y fiscal. Adicionalmente, se entenderá que se inicia una actividad económica cuando el adquirente, directamente o mediante otra titularidad, no hubiera ejercido en los últimos tres años esa actividad en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

10. En caso de incumplimiento de este requisito, el contribuyente deberá presentar la autoliquidación en el plazo de un mes, ingresando, junto a la cuota que hubiera resultado de no mediar este beneficio, los intereses de demora correspondientes.

miento, se prevé una **bonificación del 100%** sobre la cuota tributaria, para los inmuebles destinados a vivienda y para fincas rústicas independientemente de su finalidad, siempre que, en ambos casos, la renta anual satisfecha no sea superior a 9.000 euros.

Se prevé también una bonificación del 100% de la cuota tributaria en la cesión de derechos sobre viviendas de protección oficial (“VPO”) en construcción.

Asimismo, se prevé una bonificación en la cuota tributaria en la constitución y ejecución de opción de compra documentada en contratos de arrendamiento vinculados a determinadas operaciones de dación en pago. En concreto, en el caso de la adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda, la constitución de la opción de compra documentada en los contratos de arrendamiento tendrá una bonificación del 100% de la cuota tributaria por el concepto de TPO, y la ejecución de la opción de compra tendrá también una bonificación del 100%.

Por último, se ha suprimido el tipo reducido de gravamen del 1% a las transmisiones patrimoniales onerosas de inmuebles que radiquen en localidades afectadas por las inundaciones de octubre de 2012.

Actos Jurídicos Documentados

En Aragón se ha establecido un **tipo general del 1%**. Por otro lado, se establece

un **tipo incrementado del 1,5%** para las transmisiones de inmuebles en las que se proceda a la renuncia a la exención del IVA.

Se prevé un **tipo reducido del 0,3%** para escrituras que documenten la transmisión de la vivienda habitual de una familia numerosa en la que se cumplan los mismos requisitos mencionados en el apartado anterior para la aplicación del tipo reducido de TPO (i.e. 3%)¹¹.

Se establece un **tipo reducido del 0,1%** en AJD en relación con las escrituras públicas que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de una SGR con domicilio social en Aragón.

Se establece un **tipo impositivo del 0,5%** para las primeras copias de escrituras otorgadas para formalizar la constitución de préstamos hipotecarios cuyo objeto sea la financiación de actuaciones protegidas de rehabilitación¹². La aplicación está condicionada a la obtención de la calificación de la actuación protegida.

Se establece una **bonificación** en la cuota variable del AJD del 100% (es decir, se excluye de tributación efectiva) para las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos y créditos hipotecarios a que se refiere el artículo 4.2 apartados ii, iii) y iv) de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (la “Ley 2/1994”).

Se prevé una bonificación del 50% de la cuota en las primeras copias de escritu-

11. Igualmente, en caso de incumplimiento del plazo establecido para la venta de la vivienda habitual anterior (dentro del plazo de los dos años anteriores y los dos posteriores a la fecha de adquisición), el sujeto pasivo queda obligado a regularizar el impuesto dejado de ingresar con los correspondientes intereses de demora.

12. El concepto de actuaciones protegidas de rehabilitación es el establecido en el Decreto 60/2009 de 14 de abril, del Gobierno de Aragón, regulador del Plan Aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación, o en la normativa aplicable en esta materia vigente en cada momento.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

ras públicas que documenten contratos de préstamo concedidos a microempresas autónomas¹³. Para que la misma resulte aplicable, se deben cumplir los siguientes requisitos:

- La microempresa deberá tener su domicilio fiscal en Aragón.
- Al menos el 50% del préstamo debe destinarse a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado material ubicados en Aragón afectos a una actividad económica. La puesta en funcionamiento de la inversión ha de producirse antes del transcurso de dos años desde la obtención del préstamo.
- El inmovilizado material deberá mantenerse durante el plazo mínimo de cinco años, excepto que su vida útil fuera inferior.
- Deberá constar en la escritura pública de formalización del préstamo el destino de los fondos obtenidos.

Como **novedad para 2014**, la Ley 2/2014 ha introducido un tipo impositivo reducido para las actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas y adaptación funcional de la vivienda habitual de las personas con discapacidad igual o superior al 65%. Por ello, a las primeras copias de escrituras otorgadas para formalizar la constitución de préstamos hipotecarios cuyo objeto sea la financiación de este tipo de actuaciones, se les aplicará el tipo reducido del 0,1%¹⁴.

Al igual que en el TPO, se ha suprimido el tipo reducido de AJD aplicable a los inmuebles sitos en las localidades afectadas por las inundaciones de 2013.

CANARIAS

La **Ley 6/2013, de 27 de diciembre de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2014** y la **Ley 5/2013, de 26 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2003, de 3 de abril, de Medidas Tributarias y de Financiación de las Haciendas Territoriales Canarias** y suspensión de la vigencia del artículo 41 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de Medidas Administrativas y Fiscales, no han introducido ningún cambio para el ejercicio 2014 en ITP-AJD.

Se mantiene, por tanto, el régimen y los tipos establecidos en ejercicios pasados.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Canarias mantiene un tipo de gravamen **general del 6,5%** que se aplica a las transmisiones de bienes inmuebles y constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

Asimismo, en relación con bienes inmuebles radicados en Canarias se establece un **tipo del 7%** si se trata de (i) concesiones administrativas, transmisiones y constituciones de derechos reales sobre las mismas, y actos y negocios administrativos equiparados a ellas; (ii) expedientes de dominio, actas de notoriedad o actas complementarias de documentos públicos; y (iii) transmisión de bienes inmuebles realizada por subasta judicial, administrativa o notarial.

Por otro lado, en relación con bienes muebles, se establece un **tipo del 5,5%** si se trata de (i) concesiones administra-

13. Según la definición dada por la Recomendación de la Comisión de las Comunidades Europeas de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas.

14. Tienen la consideración de actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas y adaptación funcional del hogar las recogidas en la normativa de desarrollo de la Ley 3/1997, de 7 de abril, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas, de Transportes y de la Comunicación, o en la normativa aplicable en esta materia vigente en cada momento.

tivas, transmisiones y constituciones de derechos reales sobre las mismas, y actos y negocios administrativos equiparados a ellas; y (ii) transmisión, constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto derechos reales de garantía.

Además, se establece un **tipo impositivo del 1%** en los casos de la constitución de una opción de compra sobre bienes inmuebles.

Por último, se mantiene un **tipo reducido del 4%** aplicable a las adquisiciones de viviendas habituales realizadas por las siguientes personas:

- Familias numerosas¹⁵, siempre que (i) la suma de las bases imponibles en el IRPF correspondiente a la familia numerosa no exceda de 30.000 euros, cantidad que debe incrementarse en 12.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente establezca como mínimo para que una familia tenga la consideración legal de numerosa, (ii) dentro del mismo plazo se proceda, en su caso, a la venta de la anterior vivienda habitual.
- Personas con minusvalía física, psíquica o sensorial o cuando la minusvalía concorra en alguno de los miembros de la unidad familiar del contribuyente. En este caso, se requiere que (i) el contribuyente o el miembro de su unidad familiar tenga la consideración legal de minusválido con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, (ii) la suma de las bases imponibles en el IRPF correspondientes a los miembros de la unidad familiar no exceda de 40.000 euros, cantidad que debe incrementarse en 6.000 por cada miembro de la unidad familiar, excluido el contribuyente, y (iii) antes de la compra o dentro del plazo de dos años siguientes a la adquisición de la vivien-

da se proceda, en su caso, a la venta de la anterior vivienda habitual.

- Menores de 35 años. El tipo reducido exige que (i) la suma de las bases imponibles en el IRPF correspondientes a los miembros de la unidad familiar del contribuyente no exceda de 25.000 euros, cantidad que debe incrementarse en 6.000 euros por cada miembro de la unidad familiar, excluido el contribuyente, y (ii) se trate de la primera vivienda habitual del contribuyente. En caso de adquisiciones por la sociedad de gananciales, el tipo del 4% se aplica al 50% de la base liquidable cuando uno sólo de los cónyuges sea menor de 35 años.

El **tipo del 4%** también se mantiene para la adquisición de VPO que tengan la consideración de vivienda habitual.

Se mantiene como plazo para la presentación de las autoliquidaciones relativas a actos o contratos sujetos al ITP-AJD un mes a contar desde el momento en que se cause el acto o contrato (frente al régimen general, que es de 30 días hábiles).

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo general es el 0,75%**. No obstante, cuando se trate de documentos relativos a operaciones sujetas al Impuesto General Canario, se fija el tipo en el 1%.

Asimismo, se mantiene un **tipo reducido del 0,4%** para las escrituras que documenten la adquisición de inmuebles o la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, siempre que se trate de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de familias numerosas, minusválidos o menores de 35 años. Deben concurrir los mismos requisitos que, en cada caso, son exigidos para la aplicación del tipo del 4% de la moda-

15. En cuanto al concepto de familia numerosa, debe atenderse a lo dispuesto por la Ley de Protección de las Familias Numerosas.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

lidad de TPO.

Se aplica un **tipo impositivo del 0,1%** para los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de una SGR con domicilio social en el territorio de Canarias.

Se prevé un **tipo cero** en los casos de escrituras públicas de novación modificativa de créditos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor¹⁶ y deudor, siempre que la modificación se refiera a condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, o la alteración de plazo, o ambas.

Por último, en relación con la adquisición de vehículos de turismo a motor, el tipo de gravamen aplicable será el establecido para los bienes muebles, excepto de los siguientes vehículos usados con más de diez años de matriculación para los que se establece una cuota fija¹⁷:

- Vehículos con cilindrada igual o inferior a 1.000 centímetros cúbicos: Cuota tributaria fija de 40 euros.
- Vehículos con cilindrada superior a 1.000 centímetros cúbicos e inferior o igual a 1.500 centímetros cúbicos: 70 euros.
- Vehículos con cilindrada superior a 1.500 centímetros cúbicos e inferior o igual a 2.000 centímetros cúbicos: 115 euros.

Al igual que en la modalidad de TPO, el plazo de presentación de la autoliquidación relativa a actos o contratos sujetos a AJD será de un mes.

CATALUÑA

La **Ley 1/2013, de 16 de julio, del tipo impositivo aplicable a las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes inmuebles** (la “Ley 13/2013”), procedió a modificar el tipo aplicable a las transmisiones onerosas de inmuebles con efectos 1 de agosto de 2013, incrementándolo del 8% al 10%.

Además, recientemente, la **Ley 2/2014, de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público** (la “Ley 2/2014”) ha introducido modificaciones en el ITP-AJD. La **Ley 1/2014, de 27 de enero, de Presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2014** no ha introducido modificación alguna en este sentido.

Cataluña prevé una **bonificación del 100%** en la cuota tributaria del ITP-AJD en los siguientes casos y condiciones:

- Los contratos de arrendamiento con opción de compra firmados entre las entidades financieras acreedoras, o una filial inmobiliaria de su grupo, y los propietarios que transmiten la propiedad de su vivienda habitual a estas entidades. Los contratos de arrendamiento deben realizarse sobre las viviendas habituales que se transmiten. Esta bonificación se hace extensiva a la opción de compra.
- La adquisición de las viviendas por parte de las personas físicas que, al no hacer frente a los pagos, habían transmitido la vivienda a la entidad financiera acreedora o a una filial inmobiliaria de su grupo y que, posteriormente, y en el plazo de diez años desde dicha transmisión, lo vuelven a adquirir.

16. El acreedor debe ser una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994.

17. No obstante, la adquisición de los vehículos que tengan la consideración de históricos queda sujeta al tipo de gravamen establecido para los bienes muebles, cualquiera que sea su periodo de matriculación y su cilindrada. A estos efectos, tendrán la consideración de vehículos históricos los definidos como tales en el Real Decreto 1247/1995, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vehículos Históricos.

En ambos casos, se establece como requisito que los titulares de la vivienda sean personas físicas, así como que se trate de su vivienda habitual.

Con carácter general, para los hechos im-ponibles sujetos al ITP-AJD, el plazo de presentación de la autoliquidación e ingreso de la deuda tributaria se establece en un mes a contar desde la fecha del acto o del contrato. La Ley 2/2014 ha introducido a este respecto una aclaración técnica respecto del cómputo del plazo en los casos en los que los sujetos pasivos deben declarar conjuntamente todas las operaciones sujeta a TPO en el mes natural¹⁸.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Con efectos 1 de agosto de 2013, Ley 13/2013 elevó el **tipo general** aplicable a la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, **del 8% al 10%**.

Se mantiene, sin embargo, el **tipo impositivo del 7%** en los casos de transmisión de VPO, así como la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre éstas, salvo los derechos reales de garantía.

Además, se mantiene el **tipo reducido del 5%** para la adquisición de la vivienda habitual por parte de:

- Sujetos pasivos que sean miembros de familias numerosas, siempre que la suma de las bases imponibles en el IRPF correspondientes a los miembros de la familia numerosa no exceda de 30.000 euros, pudiéndose incrementar esta cantidad en 12.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exija como mínimo para que una familia tenga la

condición de numerosa.

- Sujetos pasivos que tengan la consideración legal de persona con disminución física, psíquica o sensorial en grado igual o superior al 65%, o cuando esta circunstancia de minusvalidez concurra en alguno de los miembros de la unidad familiar del contribuyente, siempre que las bases imponibles de los miembros de la unidad familiar en la última declaración de IRPF no exceda de 30.000 euros.
- Sujetos pasivos de edad igual o inferior a 32 años, siempre que la base imponible de su última declaración del IRPF no exceda de 30.000 euros.

Además, se prevé una **bonificación** de la cuota del 70% en los casos de transmisión de la totalidad o de parte de una o más viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario, siempre que incorpore la vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla y que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de inmuebles por cuenta propia. Para tener derecho a la aplicación de esta bonificación es necesario que se haga constar en la escritura pública que la adquisición de la finca se efectúa con la finalidad de venderla a un particular para su uso como vivienda. Además, su aplicación tendrá carácter provisional hasta que se justifique por el sujeto pasivo la venta, en el plazo de cinco años desde su adquisición, a una persona física para cubrir sus necesidades de alojamiento o a otra empresa de las mismas características que la adquirente. La Ley 2/2014 introduce a este respecto la obligación de presentar una liquidación complementaria en caso de que transcurrido el plazo de cinco años no se haya efectuado la transmisión.

18. Determinados empresarios que adquieren objetos fabricados con metales preciosos o determinados empresarios dedicados a la reventa de bienes muebles usados.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

Por otro lado, la transmisión de medios de transporte tributa al 5%.

La transmisión y constitución de derechos reales sobre bienes muebles diferentes de los medios de transporte, al igual que las concesiones administrativas tributarán al 4%.

Como **novedad**, la Ley 2/2014 establece que, durante el año 2014, el tipo de gravamen para la modalidad del TPO aplicable a los **arrendamientos** será del **0,3%** y del **0,5%** a partir del 1 de enero de 2015.

Se mantiene la bonificación del 100% en la transmisión de la vivienda habitual que efectúe su propietario en favor de la entidad financiera acreedora, o de una filial inmobiliaria de su grupo, porque no puede hacer frente al pago de los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para su adquisición, siempre y cuando el transmitente continúe ocupando la vivienda mediante contrato de arrendamiento con opción de compra firmado con la entidad financiera de duración como mínimo igual a diez años (sin perjuicio del derecho del arrendatario de volver a adquirir la vivienda antes de la finalización de ese plazo). Esta bonificación puede tener un importe máximo que se fija en la cuantía equivalente a la aplicación del tipo impositivo sobre los primeros 100.000 euros de base imponible. Por otro lado, se establece como requisito que los titulares de la vivienda sean personas físicas, así como que se trate de su vivienda habitual.

Actos Jurídicos Documentados

En Cataluña, el **tipo general** de AJD es del **1,5%** para la categoría “otros documentos”, es decir, todos aquellos que no tengan un tipo reducido asignado de forma expresa.

Se prevé un **tipo reducido del 0,1%** para documentos de adquisición de viviendas

declaradas protegidas, así como para los de préstamos otorgados para su adquisición y para el caso de documentos que formalicen la constitución y la modificación de derechos reales a favor de una SGR con domicilio social en Cataluña.

Por otro lado, se prevé el tipo impositivo reducido igual al **0,5 %** en el caso de documentos que formalicen la constitución y la modificación de préstamos hipotecarios otorgados en favor de contribuyentes de 32 años o menos o con una discapacidad acreditada igual o superior al 33%, para la adquisición de su vivienda habitual, siempre que la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar en su última declaración del IRPF no exceda de 30.000 euros.

Además, se aplica un **tipo incrementado** igual al **1,8%** para los documentos en los que se haya renunciado a la exención en el IVA.

Finalmente, se establece una **bonificación** del 100% para las primeras copias de escrituras públicas que documenten la novación modificativa de los créditos hipotecarios pactada de común acuerdo entre el deudor y el acreedor¹⁹ cuando la modificación se refiera al tipo de interés inicialmente pactado o vigente o a la alteración del plazo del crédito o a ambas modificaciones, con un límite de 500.000 euros de base imponible. Para poder gozar de esta bonificación, se exige también que los titulares de la vivienda sean personas físicas, así como que se trate de su vivienda habitual.

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

19. El acreedor debe ser una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994.

único cuerpo normativo toda la regulación autonómica del ITP-AJD.

No obstante, el DL 1/2011 ha experimentado a lo largo del último año diversas modificaciones que han afectado al régimen del ITP-AJD. En 2013, estas modificaciones han sido introducidas por la **Ley 9/2013, de 19 de diciembre, del emprendimiento y de la competitividad económica de Galicia** (la “Ley 9/2013”) así como por la **Ley 11/2013, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2014** (la “Ley 11/2013”).

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Para el ejercicio 2014 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 aque-

llos vehículos de hasta 1.199 centímetros cúbicos de cilindrada, y de 38 para los que tengan de 1.200 a 1.599 centímetros cúbicos.

Asimismo, se establecen los siguientes **tipos reducidos** para la adquisición de vivienda habitual²⁰:

- 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%²¹.
- iii. Un tipo del 4% aplicable a las adquisiciones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de familias numerosas²² 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 le-

20. Como requisito común a todas las adquisiciones de vivienda habitual, la adquisición deberá documentarse en escritura pública y que dicha escritura deberá reflejar la finalidad de destinar el inmueble adquirido a vivienda habitual. Asimismo, en caso de que la vivienda se adquiera 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 vigente en la fecha de la adquisición.

21. Dicha discapacidad y el grado de minusvalía deberán acreditarse en el momento de presentación del impuesto mediante justificación documental adecuada y suficiente conforme a lo dispuesto en el artículo 3.Tres del Decreto legislativo 1/2011, establecido para los bienes muebles, cualquiera que sea su período de matriculación y su cilindrada. A estos efectos, tendrán la consideración de vehículos históricos los definidos como tales en el Real Decreto 1247/1995, de 14 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vehículos Históricos.

22. 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 de Familias Numerosas.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

gal 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.

Por último, el DL 1/2011 establece las siguientes **deducciones y bonificaciones** en la cuota de TPO:

- 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 del programa de vivienda de alquiler.
- Deducción en la cuota del 100% en el supuesto 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.

- Deducción en la cuota del 95% 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 5 años del destino agrario del terreno, salvo supuestos de expropiación concretos.
- Deducción en la cuota del 100% 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.
- Bonificación del 50% en la cuota por los actos y contratos que contengan transmisiones de terrenos para la construcción de parques empresariales y las agrupaciones, segregaciones o declaraciones de obra nueva que se realicen sobre fincas situadas en los mismos, siempre y cuando estos parques empresariales sean consecuencia del Plan de Dinamización Económica de Galicia previsto para las áreas de Costa de la Muerte o de dinamización prioritaria de Lugo y Orense.
- Asimismo, con efectos 1 de enero de 2014, se introduce una deducción del

23. A estos efectos, no se entenderá como primera concesión o autorización la ampliación posterior de su contenido.

92,5% en la cuota de TPO aplicable a las concesiones o autorizaciones administrativas relativas a las energías renovables, siempre que se trate de la primera concesión o autorización y se refiera a energías renovables²³.

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

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.

- 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 0,1% 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.

Por último, el DL 1/2011 prevé las siguientes **deducciones o bonificaciones** relativas a la modalidad de AJD:

- Bonificación del 50% para las operaciones relacionadas con viviendas protegidas al amparo de la legislación de la CC.AA. de Galicia. Dicha bonificación aplica a las escrituras y actas notariales que documenten las siguientes operaciones:

24. 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 FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

- i. Transmisión de solares y cesión del derecho de superficie para su construcción.
 - ii. Declaraciones de obra nueva y constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal.
 - iii. Primera transmisión inter-vivos del dominio de la vivienda.
- Bonificación del 75% 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 circunstancias²⁴.
 - Deducción en la cuota del 100% para las convenciones indicadas en el apartado de TPO en relación con las parcelas forestales.
 - Bonificación del 50% de la cuota para las convenciones indicadas en el apartado de TPO relativas al Plan de Dinamización Económica de Galicia.
 - Deducción del 100% de la cuota en la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a la cancelación de otros préstamos o créditos hipotecarios que fueron destinados a la adquisición de vivienda habitual, siempre que (i) la operación se refiera a la constitución de un préstamo o crédito hipotecario y (ii) la finalidad del préstamo o crédito sea la cancelación de otro préstamo o crédito hipotecario destinado a la financiación de la adquisición de una vivienda habitual.
 - 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 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 profesional²⁵.
 - Para aplicar la deducción deben cumplirse determinados requisitos, pero en aras de la brevedad, nos remitimos al artículo 74 del DL 1/2011.
 - Deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota gradual 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.
 - Por último, como novedad, se introduce una deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota

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.

25. 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 Ley 58/2003 General Tributaria, 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.

gradual 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.

ISLAS BALEARES

La Ley 8/2013, de 23 de diciembre, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2014 (“Ley 8/2013”) ha introducido novedades en el ITP-AJD en relación con la transmisión onerosa de vehículos a motor.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Con carácter **general**, para la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los de garantía, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo medio que resulte de la siguiente tarifa atendiendo al valor real o declarado del bien o derecho:

Valor	Cuota íntegra	Tipo impositivo
Entre 0 y 400.000 €	0,00	8%
Entre 400.000,01 y 600.000 €	32.000,00	9%
Más de 600.000 €	50.000,00	10%

No obstante, si el bien transmitido es calificable urbanísticamente como plaza de garaje –excepto en el caso de garajes anejos a viviendas hasta un máximo de dos

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

Valor	Cuota íntegra	Tipo impositivo
Entre 0 y 30.000 €	0,00	8%
Más de 30.000 €	2.400,00	9%

Se mantienen los siguientes **tipos reducidos**:

- El 0,5% para las transmisiones de inmuebles que estén situados en el ámbito territorial del Parque Balear de Innovación Tecnológica.
- 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.
- 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 requisitos²⁶.

26. Establecidos en el artículo 9 de la Ley 3/2012, de 30 de abril, de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

Se aplica el **tipo reducido del 2%** en TPO para la transmisión de muebles semovientes y para las concesiones administrativas y los actos y negocios jurídicos análogos a éstas²⁷, siempre y cuando se verifique que:

- El importe neto de la cifra de negocios del último ejercicio cerrado no supere los 6 millones de euros;
- Durante los 12 meses siguientes a la constitución de la concesión administrativa o del acto o negocio análogo la plantilla media total de la empresa se incrementa respecto de la plantilla media de los 12 meses anteriores, y este incremento se mantiene a lo largo de todo el plazo de la concesión.

Asimismo, para los supuestos de constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas, préstamos y cesión de créditos se aplicará el **tipo reducido del 1%**.

Se introduce un régimen específico aplicable a la transmisión onerosa de vehículos a motor, que consiste en la fijación cuantías fijas en función del tipo de vehículo y de las emisiones de dióxido de carbono²⁸. Se incluye abajo la tabla aprobada.

Actos Jurídicos Documentados

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

Además, existen los siguientes tipos impositivos reducidos:

- 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 requisitos²⁹.

Tipo de vehículo	Emisiones de CO2	Tipo de gravamen en euros
Automóviles y autocaravanas, vehículos mixtos y resto de vehículos	Hasta 120 g/km	150
	Más de 120 g/km y hasta 160 g/km	350
	Más de 160 g/km y hasta 200 g/km	670
	Más de 200 g/km	960
	Sin acreditación de las emisiones de CO2	960
Motocicletas, ciclomotores y quads	Hasta 100 g/km	40
	Más de 100 g/km y hasta 120 g/km	90
	Más de 120 g/km y hasta 140 g/km	190
	Más de 140 g/km	280
	Sin acreditación de las emisiones de CO2	280

27 Artículo 13 apartados 1 y 2 del de la LITP.

28 La Ley 8/2013 deroga la Disposición Final Tercera de la Ley 9/2009, de 21 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2010, donde se establecía un tipo específico de TPO en las transmisiones de vehículos.

29. Establecidos en el artículo 11 de la Ley 3/2012, de 30 de abril, de medidas tributarias urgentes de la Comunidad Autónoma de Illes Balears

- 0,1% para la formalización de la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de una 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 deudor 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.

Finalmente, se prevé el **tipo incrementado del 2%** aplicable a los documentos en los que se haya renunciado a la exención del IVA.

LA RIOJA

La **Ley 12/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2014** no ha introducido ninguna novedad en el ITP-AJD.

Por su parte, la **Ley 13/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2014**, ha respetado en su totalidad la regulación aplicable durante el ejercicio 2013, por lo que se mantiene vigente la regulación aplicable en el ejercicio pasado.

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 cesión de derechos sobre aquéllas y a los actos y contratos equiparados a ellas, siempre que sean calificables como bienes inmuebles de acuerdo con el CC y se generen en el territorio de la CC.AA.

Además, se prevén los siguientes **tipos reducidos**:

- Un tipo del 6% para las adquisiciones de viviendas que vayan a ser objeto de inmediata rehabilitación considerándose como obras de rehabilitación de viviendas las que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 20.Uno.22.B) de la LIVA, excepto las obras destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios, que se considerarán como obras análogas.
- La aplicación del tipo reducido está condicionada a que se haga constar en el documento público en el que se formalice la compraventa, que la vivienda va a ser objeto de inmediata rehabilitación, entendiéndose por inmediatas aquellas obras de rehabilitación que se finalicen en un plazo inferior a 18 meses desde la fecha de formalización del necesario documento público.
- 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%.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

- ii. Adquisición de VPO, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre la misma, excluidos los de garantía, siempre que la vivienda constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente o cesionario.
- iii. Adquisición de vivienda habitual por menores de 36 años.
- iv. Adquisición de vivienda habitual por personas que tengan la consideración legal de minusválidos, con un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

En los dos últimos supuestos, la bonificación será únicamente aplicable a la parte proporcional que corresponda al contribuyente que reúna los requisitos indicados.

- Un tipo del 4% para las siguientes transmisiones onerosas:
 - i. Las transmisiones onerosas de una explotación agraria prioritaria familiar, individual, asociativa o no 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.
 - ii. Las transmisiones onerosas de inmuebles en las que el adquirente sea una sociedad mercantil participada en su integridad por jóvenes menores de 36 años y con domicilio fiscal en La Rioja siempre que el inmueble se destine a ser la sede de su domicilio fiscal durante al menos los cinco años siguientes y que se mantenga durante ese período la forma societaria de la entidad adquirente. Los socios deberán ser residentes en La Rioja y, durante el período de cinco años, sólo podrán

incorporarse como accionistas menores de 36 años con domicilio fiscal en La Rioja.

- iii. Las transmisiones onerosas de inmuebles en las que el adquirente sea una sociedad mercantil participada en su integridad por jóvenes menores de 36 años y con domicilio fiscal en La Rioja siempre que el inmueble se destine a ser un centro de trabajo y que mantenga su actividad como tal al menos durante los cinco años siguientes. Los socios deberán ser residentes en La Rioja y, durante el período de cinco años, sólo podrán incorporarse como accionistas menores de 36 años con domicilio fiscal en La Rioja.

En todo caso, deberá hacerse constar en la escritura pública la finalidad de destinar el bien a los fines indicados anteriormente.

- 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; (iii) que la superficie de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10% a la superficie de la anterior; 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.

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 siguientes documentos notariales:

i. Los que documenten adquisiciones de vivienda habitual por parte de:

- Sujetos pasivos titulares de familias que tengan la consideración de numerosas.

- Sujetos pasivos menores de 36 años.

- Sujetos pasivos que tengan la consideración legal de minusválidos con un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

- Sujetos pasivos cuya base imponible a efectos del IRPF una vez descontado el mínimo personal y familiar no haya sido superior en el último periodo impositivo al resultado de multiplicar por 3,5 el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

- Respecto de los supuestos segundo, tercero y cuarto 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.

- Asimismo, se establece una deducción autonómica en el IRPF del 20% de la cuota del AJD para las escrituras que documenten la adquisición de una vivienda habitual.

ii. Los que documenten transmisiones de inmuebles que vayan a ser destinados a la sede social o centro

de trabajo de sociedades mercantiles de jóvenes empresarios.

– El tipo reducido del 0,5% se rebaja al 0,4% cuando el valor real del inmueble 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 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.

Asimismo, está prevista una **deducción del 100%** de la cuota para las escrituras que documenten:

i. Las operaciones de modificación de préstamos hipotecarios (modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras) concedidos para la inversión en vivienda habitual.

ii. Las operaciones de subrogación y modificación de créditos hipotecarios (modificación del plazo, tipo de interés, método de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras) concedidos para la inversión en vivienda habitual.

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 preventiva que refleje que dicho inmueble estará afecto al pago por el TPO, en el



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

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.

PAÍS VASCO

El Parlamento Vasco aprobó la **Ley 4/2013, de 20 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2014**, en la que no se ha introducido ninguna novedad en relación con el impuesto.

Respecto de **Álava**, la **Norma Foral 11/2003**, de 31 de marzo, del ITP-AJD, se ha visto modificada durante el ejercicio 2013, por (i) la **Norma Foral 7/2013**, de 11 de marzo, que adapta la normativa tributaria en materia de saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y de reestructuración y resolución de entidades de crédito (SAREB); (ii) la **Norma Foral 13/2013**, de 15 de abril, de medidas tributarias para el año 2013; y (iii) la **Norma Foral 32/2013**, de 27 de noviembre, que modifica la Norma Foral del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y la Norma Foral del ITP-AJD.

Por lo que respecta a **Guipúzcoa**, la **Norma Foral 9/2013, de 23 de diciembre**, por la que se aprueban los Presupuestos Generales del Territorio Histórico de Guipúzcoa para el año 2014 no incorpora modificaciones en este impuesto. Sin embargo sí se introducen novedades en el impuesto a través de la **Norma Foral 5/2013, de 17 de julio**, de medidas de lucha contra el fraude fiscal, de asistencia mutua para el cobro de créditos y de otras modificaciones tributarias.

En cuanto a **Vizcaya**, la **Norma Foral 14/2013**, de 20 de diciembre, de Presupuestos Generales del Territorio Histórico de Vizcaya para el año 2014 no ha introducido ninguna novedad en materia de ITP-AJD. No obstante, la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, que regula di-

cho impuesto, se ha visto modificada durante el año 2013 por (i) la **Norma Foral 3/2013**, de 27 de febrero, que aprueba medidas adicionales para reforzar la lucha contra el fraude fiscal y otras modificaciones tributarias; y (ii) la **Norma Foral 10/2013**, de 5 de diciembre, que modifica el texto refundido de la Norma Foral del ISD y la Norma Foral del ITP-AJD. Por su parte, la **Norma Foral 11/2013**, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades de Vizcaya 2013, incorpora en su Disposición Adicional 20ª algunas modificaciones en materia de ITP-AJD, si bien no afecta al objeto de análisis del presente artículo.

Álava

La Norma Foral 7/2013 ha adaptado la normativa tributaria en materia de SAREB incorporando las previsiones ya aprobadas en 2012 mediante el Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 13/2012.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Se modifica 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, que pasa a ser del **7%**.

Se mantiene el **tipo del 4%** para 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. 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 impositivo del **4%** a la transmisión de bienes muebles, semo-

vientes 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 imponibles 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.

Se aplica el **tipo del 2,5%** a las transmisiones de viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 m², así como a sus garajes y anexos en los mismos términos anteriores y a las viviendas unifamiliares³⁰ cuya superficie construida no sea superior a 120 m² y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la edificación, no supere los 300 m².

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 siempre 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 el apartado 8 del artículo 89 de la Norma Foral 3/2007, de 29 de enero, del IRPF, y sus normas

de desarrollo.

- Que en el documento de adquisición se exprese que se cumplen los requisitos indicados previamente.

Se establece que, cuando el obligado tributario sea persona física y se trate de la habilitación de un local como vivienda, 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 (2,5%) 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.

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.

También 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.

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%. Asimismo, en los excesos de adjudicación, cuando los bienes y derechos adjudicados sean de distinta naturaleza, se aplicarán al exceso, a efectos de determinación del tipo aplicable, los bie-

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.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

nes a cuya transmisión corresponda tipo inferior de tributación, terminando con los que tengan señalado tipo superior.

Actos Jurídicos Documentados

Se mantiene el **tipo general** aplicable a la modalidad de documentos notariales en el **0,5%**.

Se declaran exentas las primeras copias de escrituras notariales que documenten la primera transmisión de viviendas cuando la transmisión está sujeta y no exenta del IVA.

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. 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 tres años a contar desde la constitución de la hipoteca.

Existen **bonificaciones** para aquellas sociedades laborales que cumplan los requisitos contemplados en los Decretos Normativos de Urgencia Fiscal 7/1997, de 20 de mayo y 9/1997, de 31 de julio por las siguientes operaciones:

- Bonificación del 99% de las cuotas que se devenguen por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, 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.

- Bonificación del 99% de las cuotas que se devenguen por la modalidad gradual de actos jurídicos documentados, por las escrituras notariales que documenten la constitución de préstamos, incluidos los representados por obligaciones o bonos, siempre que el importe se destine a la realización de inversiones en activos fijos necesarios para el desarrollo del objeto social.

Asimismo, también gozarán de una bonificación del 95% las sociedades y los 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.

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 mencio-

nados en el párrafo anterior, con excepción de los derechos reales de garantía.

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 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 m² o 96 m² útiles.
- Viviendas unifamiliares (i.e. aquella que tiene entrada independiente) cuya superficie construida no sea superior a 120 m² o 96 m² útiles, y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la edificación, no supere los 300 m².

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.

Por otro lado, cuando el obligado tribu-

tario 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.

Las concesiones administrativas cualquiera que sea su naturaleza, duración y los bienes sobre los que recaigan tributan al tipo del 2,5%.

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.

Finalmente, se establece un **tipo residual del 2%** para cualquier acto o contrato no comprendido por la Norma Foral reguladora de este impuesto.

Asimismo, se modifica la redacción de la exención aplicable a la transmisión de valores con el fin de configurarla como una medida anti-elusión fiscal de las transmisiones de valores que sean en realidad una cobertura de una transmisión de inmuebles.

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo general** aplicable a la modalidad de documentos notariales es el **0,5%**.

Con efectos desde el 23 de julio de 2013, se extiende a los **créditos hipotecarios** la **exención** de la que ya gozaban las pri-



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

meras copias de escrituras notariales que documenten las operaciones de subrogación de préstamos hipotecarios y las escrituras notariales de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre el acreedor y el deudor, siempre que se cumplan ciertos requisitos. Para la aplicación de estas exenciones será necesario que el destino del importe del crédito sea la adquisición de la vivienda habitual del acreditado en el Territorio Histórico de Guipúzcoa.

También como **novedad**, se establece una exención para las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución o cancelación de hipotecas unilaterales otorgadas a favor del Estado y las Administraciones Públicas territoriales e institucionales y sus establecimientos de beneficencia, cultura, Seguridad Social, docentes o de fines científicos.

Debe señalarse que se declaran exentas las primeras copias de escrituras notariales que documenten la primera transmisión de viviendas, cuándo la transmisión está sujeta y no exenta a IVA.

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 los locales de negocio.

Además, las Sociedades Laborales siempre que cumplan los requisitos de (i) tener la calificación de "Sociedad Laboral" y (ii) destinar al Fondo Especial de Reserva, en el ejercicio en que se produzca el hecho imponible, el 25% de los beneficios líquidos, podrán gozar de las siguientes bonificaciones:

- Del 99% de las cuotas que se devenguen por 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.
- Del 99% de la cuota que se devengue por la modalidad gradual de AJD, por la escritura notarial que documente la transformación bien de otra sociedad en sociedad anónima laboral o sociedad limitada laboral o entre éstas.
- Del 99% de las cuotas que se devenguen por la modalidad gradual de AJD, por las escrituras notariales que documenten la constitución de préstamos, incluidos los representados por obligaciones o bonos, siempre que el importe se destine a la realización de inversiones en activos fijos necesarios para el desarrollo del objeto social.

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.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Se modifica 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, que pasa a ser del **7%**.

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 imponible 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 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, cuando el adquirente sea titular de familia numerosa o en los siguientes supuestos:

- Viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 m², con independencia del número de adquirentes.
- Viviendas unifamiliares (i.e. con entrada independiente) cuya superficie construida no sea superior a 120 m² y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la construcción no supere los 300 m², con independencia del número de adquirentes.

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.

Por otro lado, cuando el obligado tributario sea persona física y se trate de la habilitación de un local como vivienda, 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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

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, de 24 de marzo, del ITP-AJD, para cuya aplicación se atiende a la renta media mensual.

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo general** aplicable a la modalidad de documentos notariales es el **0,5%**.

Por otra parte, se prevén las siguientes **exenciones relacionadas con vivienda**:

- Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la primera transmisión de viviendas, cuando la transmisión está sujeta y no exenta del IVA.
- 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 condicionado 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.
- Como novedades introducidas por la Norma Foral 3/2013, de 27 de febrero, están exentas 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, y, por otra parte, se extiende la exención ya existente para préstamos hipotecarios a las escrituras públicas de novación modificativa de créditos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, cuando la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, la alteración del plazo, o el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

Mediante el **Decreto 127/2013, de 30 de**

diciembre, el Principado de Asturias ha acordado la prórroga de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 2013 durante el ejercicio 2014, de modo que los tipos de ITP-AJD se mantienen para el ejercicio 2014. La normativa vigente en ITP-AJD en el Principado es por tanto la Ley del Principado de Asturias 15/2002, de 27 de diciembre, de acompañamiento a los Presupuestos Generales para 2003 (“Ley 15/2002”), que ha sido modificada por última vez en relación con este impuesto por la Ley del Principado de Asturias 3/2012, 28 diciembre, de Presupuestos Generales para 2013.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Con carácter general, para la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los de garantía, la cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable el tipo que resulte de la siguiente tarifa atendiendo al valor íntegro del bien o derecho, con independencia de que la transmisión, constitución o cesión objeto de gravamen no se realice sobre la totalidad del mismo (tabla arriba a la derecha).

Además, existe un **tipo reducido del 3%** para las siguientes operaciones:

- Segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas de protección pública y constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas, salvo los de garantía, siempre que vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente y a fecha del devengo del impuesto: (i) no hayan perdido la condición de viviendas protegidas³¹ y se encuentren sujetas al a precio máximo de venta; (ii) el adquirente no resulte propietario u ostente derechos reales

Valor del bien o derecho	Tipo impositivo aplicable
Entre 0 y 300.000 €	8%
Entre 300.000,01 y 500.000 €	9%
Más de 500.000 €	10%

sobre más de una vivienda; y (iii) la vivienda sea habitada de forma efectiva y con carácter permanente en el plazo de 6 meses desde la fecha de adquisición y ésta constituya su residencia permanente durante un plazo continuado de al menos 3 años.

- Transmisión de empresas individuales o negocios profesionales cuando la actividad se ejerza por el transmitente de forma habitual, personal y directa en Asturias, se transmitan a favor de empleados o de familiares hasta el tercer grado y se adquiera el compromiso de ejercicio de la actividad por el adquirente de forma continuada durante un periodo de 10 años. En caso de incumplimiento del requisito de permanencia, deberá comunicarse a la oficina liquidadora en el plazo de 30 días hábiles a contar de la fecha de incumplimiento, y pagar la parte del impuesto no ingresada por la aplicación del tipo reducido, con los intereses de demora.
- Transmisión onerosa de una explotación agraria prioritaria, familiar o asociativa, situada en Asturias, por la parte de la base imponible no sujeta a reducción, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, cumpliendo los requisitos mencionados en dicha ley.

31. Se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando (i) se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que impidan su ocupación; (ii) el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo; y (iii) se justifique la realización de obras previas a ser habitada por el adquirente.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2014 (PARTE 2)

- Segundas o posteriores transmisiones de viviendas a empresas a las que sean de aplicación las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario, siempre que el destino del inmueble sea el arrendamiento para vivienda habitual y que, dentro de los 10 años siguientes a la adquisición, no se produzcan determinadas circunstancias³².

Por último, a las transmisiones de inmuebles adquiridos por un sujeto pasivo del IVA en las que, teniéndose derecho a ello, no se hubiera renunciado a la exención del IVA, se aplicará el **tipo reducido del 2%**.

Por otro lado, el tipo general aplicable a las transmisiones de bienes muebles, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, será del 4%.

Asimismo, se prevé un **tipo incrementado del 8%**, aplicable a las transmisiones de (i) vehículos de turismo y vehículos todo terreno que superen los 15 caballos de potencia fiscal³³, (ii) embarcaciones de recreo con más de ocho metros de eslora, y de (iii) aquellos otros bienes muebles que se puedan considerar como objetos de arte y antigüedades (según la definición que de los mismos se realiza en la LIP).

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo impositivo general** aplicable a los documentos notariales es del **1,2%**.

Además, se prevé un **tipo reducido del 0,3%** para los documentos notariales que contengan las siguientes operaciones:

Adquisición de viviendas habituales de protección pública y constitución de préstamos hipotecarios sobre las mismas cuando se trate de beneficiarios de ayudas económicas percibidas por la Administración del Estado y de la Administración del Principado de Asturias para la adquisición de vivienda habitual VPO que no goce de la exención prevista en la LITP.

Declaración de obra nueva o división horizontal de edificios destinados a viviendas en alquiler para vivienda habitual, cumpliendo determinados requisitos³⁴.

Segundas o posteriores transmisiones de vivienda a una empresa a la que se apliquen las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario, siempre que su destino sea el arrendamiento, cumpliendo las condiciones establecidas en el artículo 9.Cinco de la Ley 6/2008 de 30 de diciembre, del Principado de Asturias.

Se aplica un **tipo impositivo del 0,1%** para los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una SGR con domicilio social en Asturias.

Finalmente, se aplica el **tipo incrementado del 1,5%** a las transmisiones en las que se renuncie a la exención del IVA prevista en el artículo 20.Dos de la LIVA. ■

32. Que detalla el artículo 14.Seis de la Ley 15/2002..

33. Según la clasificación establecida en las órdenes de precios medios de venta establecidos anualmente en Orden Ministerial.

34. Establecidos en el artículo 9.Cuatro de la Ley 6/2008, de 30 de diciembre, del Principado de Asturias.

CCAA	TPO					AJD		
	Bienes muebles		Bienes inmuebles			Tipo general	Tipo reducido	Tipo incrementado por renuncia exención IVA
	Tipo general	Tipo incrementado/reducido	Tipo general	Tipo reducido	Tipo reducido por no renuncia exención IVA			
Andalucía	4%	8%	8%, 9%, 10%	2%, 3,5%	N/A	1,5%	0,1%, 0,3%	2%
Aragón	4%	N/A	7%	1%, 2%, 3%, 4%	2%	1%	0,1%, 0,3%, 0,5%	1,5%
Asturias	4%	8%	8%, 9%, 10%	3%	2%	1,2%	0,1%, 0,3%	1,5%
Baleares	4%	1%	8%, 9%, 10%	0,5%, 3,5%	4%	1,2%	0,1%, 0,5%	2%
Canarias	5,5%	2%	6,5%, 7%	1%, 4%	N/A	0,75%	0%, 0,1%, 0,4%	1%
Cantabria	4%	N/A	7%, 8%, 10%	4%, 5%, 6,5%	4%	1,5%	0,15%, 0,3%, 0,9%	2%
Castilla La Mancha	6%	8%	8%	7%	4%	1,25%	0,75%	2%
Castilla y León	5%	N/A	8%, 10%	5%, 0,01%, 7%	N/A	1,5%	0,01%, 0,5%	2%
Cataluña	4%	8%	10%	7%, 5%, 0,3%	N/A	1,5%	0,1%, 0,5%	1,8%
Comunidad Valenciana	6%	5%	10%	4%, 8%	N/A	1,5%	0,1%	2%
Extremadura	6%	N/A	8%, 10%, 11%	4%, 5%, 6%, 7%	N/A	1,2%	0,1%, 0,75%	2%
Galicia	8%	N/A	10%	8%, 4%	N/A	1,5%	0,1%, 0,5%, 1%	2%
La Rioja	4%	1%	7%	3%, 4%, 5%, 6%	N/A	1%	0,3%, 0,4%, 0,5%	1,5%
Comunidad de Madrid	4%	N/A	6%	2%, 4%	N/A	0,75%	0,3%, 0,4%, 0,5%	1,5%
Murcia	4%	N/A	8%	2%, 3%, 4%	3%	1,5%	0,1%, 0,5%	2,5%
Navarra	4%	N/A	6%	5%, 1%	N/A	0,5%	N/A	N/A
Álava	4%	N/A	7%	1%, 2,5%, 4%	N/A	0,5%	N/A	N/A
Guipúzcoa	4%	N/A	7%	1%, 2%, 4%	N/A	0,5%	N/A	N/A
Vizcaya	4%	N/A	7%	1%, 2,5%, 4%	N/A	0,5%	N/A	N/A