



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

en breve

Se ofrece al lector la segunda parte del artículo en el que se analizan para el ejercicio 2015 las novedades normativas introducidas por las Comunidades Autónomas, tanto en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas ("TPO"), como en la de Actos Jurídicos Documentados ("AJD") del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("ITP-AJD").

sumario

- Andalucía
- Baleares
- Canarias
- Cantabria
- Cataluña
- Comunidad Valenciana
- Extremadura
- Galicia
- Navarra
- Principado de Asturias

autores

Clara Jiménez

Socia de Fiscal. Pérez-Llorca Abogados

María Elizalde

Abogada de Fiscal. Pérez-Llorca Abogados

Victoria Calvo

Abogada de Fiscal. Pérez-Llorca Abogados

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 Co-

munidades 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 2015, la mayoría de las CC.AA. han introducido escasas 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 revista (i.e. Aragón, Castilla y León, La Rioja, Madrid, Murcia y las Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya).

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: Andalucía, Baleares, Canarias, Cantabria, Cataluña, la Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, Navarra y el Principado de Asturias.

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 6/2014, de 30 de diciembre, de Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2015 introduce una nueva bonificación en la modalidad de TPO.

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

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 aplicable %
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

Igualmente, 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 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 de hecho, 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.

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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (“LIP”).

Se introduce una **bonificación** del 100% de la cuota tributaria del impuesto para 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. El beneficio fiscal se aplica tanto a la constitución de la opción de compra documentada en los contratos de arrendamiento como al ejercicio de dicha opción.

Por último, la Junta de Andalucía aprueba con carácter anual los coeficientes aplicables sobre el valor catastral para estimar el valor real de determinados inmuebles de naturaleza urbana, a efectos de la comprobación de valores en el ámbito de ITP-AJD. A falta de aprobación de los coeficientes aplicables a los hechos imposables devengados a partir de 1 de enero de 2015, debe entenderse automáticamente prorrogada la Orden de 9 de julio de 2014.

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%, siendo el valor real máximo de de 180.000 euros.

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 IVA.

Finalmente, en lo que se refiere a la **gestión del impuesto**, se establece que el plazo de presentación de la autoliquidación por el impuesto de ITP-AJD será de 30 días hábiles a contar desde la fecha de devengo.

ISLAS BALEARES

Por un lado, se ha aprobado el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en Materia de Tributos Cedidos por el Estado mediante el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio (“DL 1/2014”).

Por otro lado, la Ley 13/2014, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears para el año 2015 (“Ley 13/2014”) 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 en 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 INTEGRAL	TIPO IMPOSITIVO
Entre 0 y 400.000 euros	0,00	8%
Entre 400.000,01 y 600.000 euros	32.000,00	9%
Más de 600.000 euros	50.000,00	10%

No obstante, si el bien transmitido es calificable urbanísticamente como plaza de garaje –excepto en el caso de garajes anexos 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 o declarado del garaje objeto de transmisión o de constitución o cesión del derecho real:

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

Por otro lado, resultan de aplicación los siguientes **tipos reducidos**:

- El 0,5% para las transmisiones de inmuebles y cesión de derechos reales, excepto los de la garantía, que estén situados en el ámbito territorial del Parque Balear de Innovación Tecnológica.
- El 1% para los supuestos de constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas, préstamos y cesión de créditos.
- 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 requisitos.
- 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.Dos de la LIVA, opta por no renunciar.

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

No obstante, se simplifica el régimen aplicable a la transmisión onerosa de vehículos a motor, fijándose cuantías fijas en función del tipo de vehículo y del cubaje del motor. Se incluye a continuación la tabla aprobada:

Tipo de vehículo	Emisiones de CO ₂	Tipo de gravamen en euros
Ciclomotores, motocicletas y quads	Hasta 50 cc	0
	Más de 50 cc y hasta 125 cc	40
	Más de 125 cc y hasta 500 cc	96
	Más de 500 cc y hasta 750 cc	144
	Más de 750 cc y hasta 1.500 cc	176
Automóviles y autocaravanas, vehículos mixtos y resto de vehículos	Más de 1.500 cc	208
	Hasta 1.200 cc	88
	Más de 1.200 cc y hasta 1.400 cc	116
	Más de 1.400 cc y hasta 1.600 cc	128
	Más de 1.600 cc y hasta 2.000 cc	304
	Más de 2.000 cc y hasta 2.500 cc	464
	Más de 2.500 cc	1.024

El gravamen resultante del cuadro anterior se reducirá en un 20% si el vehículo tiene una antigüedad superior a cinco años e inferior a diez; en un 50% si el vehículo tiene una antigüedad superior a diez años e inferior a veinticinco, y en un 100% si el vehículo tiene una antigüedad superior a veinticinco años, todo ello a contar desde la fecha de la primera matriculación del vehículo en España.

Por último, las Islas Baleares ponen a disposición de los contribuyentes la posibilidad de solicitar una valoración previa de bienes inmuebles urbanos y rústicos, amarres, vehículos y bienes náuticos.

Actos Jurídicos Documentados

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

Además, existen los siguientes **tipos impositivos reducidos**:



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

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

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

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

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

CANARIAS

La Ley 9/2014, de 6 de noviembre, de medidas tributarias, administrativas y sociales de Canarias y la Ley 11/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales

de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2015 no han introducido ningún cambio para el ejercicio 2015 en materia de 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 la Comunidad Autónoma de 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 administrativas, 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 numerosas, 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, y (ii) antes de la compra o dentro del plazo de dos años siguientes a la adquisición de la vivienda se proceda, en su caso, a la venta de la anterior vivienda habitual.

- Personas con minusvalía física, psíquica o sensorial o cuando la minusvalía concurra en alguno de los miembros de la unidad familiar del contribuyente. En todo 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 vivienda se proceda, en su caso, a la venta de la anterior vivienda habitual.

- Menores de 35 años. El tipo reducido aplicable en transmisiones de inmuebles no clasificados como de protección especial 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 y con anterioridad no haya sido titular de ningún otro inmueble. 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 primera vivienda habitual.

La Comunidad Autónoma de Canarias establece que la valoración de los bienes inmuebles a efectos del ITP-AJD se realiza a valor de mercado, no existiendo reglas especiales de valoración. A este respecto, la Administración tributaria autonómica puede solicitar tasaciones actualizadas de los inmuebles en cuestión.

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo general** es el 0,75%. No obstante, como novedad, cuando se trate de documentos relativos a operaciones sujetas al Impuesto General Indirecto Canario (“**IGIC**”), 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 modalidad 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 acreedor 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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

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 fija:

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

Por último, señalar que 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).

CANTABRIA

La Ley de Cantabria 7/2014, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (la "**Ley 7/2014**") ha introducido, con efectos desde el 1 de enero de 2015, alguna novedad en la regulación autonómica del ITP-AJD, que se contiene en el Texto Refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio (el "**DL 62/2008**").

Dicha novedad consiste en la introducción de un tipo reducido en AJD para empresas que se instalen en polígonos

industriales o parques empresariales de la Comunidad Autónoma.

Sin embargo, la Ley 6/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2015, no introduce modificación alguna en el este impuesto.

En primer lugar, es necesario destacar que en esta Comunidad Autónoma existe una bonificación en la cuota tributaria del 99% en los casos de arrendamientos de vivienda que constituyan la vivienda habitual del arrendatario, y siempre que se dé alguno de los supuestos establecidos en TPO (i.e. tener la consideración de titular de familia numerosa o cónyuge del mismo; tener minusvalía física, psíquica o sensorial con un grado de disminución igual o superior al 33%; tener, a la fecha de adquisición del inmueble, menos de 30 años cumplidos; tratarse de la transmisión de una vivienda de protección pública que no goce de exención según la normativa estatal) y sólo para los casos en que la renta anual no supere los 8.000 euros.

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

pondiente; y (vi) la deuda del ITP-AJD deberá ser superior a la tasa pagada.

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

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

En Cantabria se aplica con carácter general el 8% para la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, salvo que se trate de derechos reales de garantía.

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

Sin embargo, se establece un tipo del 10% para el tramo del valor del bien que supere los 300.000 euros en bienes inmuebles o los 30.000 euros en el caso de las plazas de garaje (salvo en el caso de los garajes anejos a la vivienda con un máximo de dos).

En las transmisiones de vivienda habitual el tipo se reduce al 5%, siempre que el sujeto pasivo reúna alguna de las circunstancias que menciona el DL 62/2008 (i.e. tener la consideración de titular de familia numerosa o cónyuge del mismo; tener minusvalía física, psíquica o sensorial con un grado de disminución igual o superior al 33% e inferior al 65%; tener, a la fecha de adquisición del inmueble, menos de 30 años cumplidos o tratarse de la transmisión de una vivienda de protección pública que no goce de exención según la normativa estatal)

Dicho tipo reducido del 5% resulta tam-

bién de aplicación en la adquisición de viviendas que vayan a ser objeto de inmediata rehabilitación.

Cuando, como resultado de la adquisición de la propiedad de la vivienda, ésta pase a pertenecer en pro indiviso a varias personas, cumpliendo unas el requisito de la minusvalía y/o la edad y otras no, sólo se aplicará el tipo reducido a los sujetos pasivos que lo cumplan, en proporción al porcentaje de participación en la adquisición.

Resulta de aplicación el tipo reducido del 4% para las transmisiones de inmuebles en las que, pudiendo renunciarse a la exención en IVA no se haya efectuado tal renuncia y, en consecuencia, se haya tributado por TPO.

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

Se mantiene el tipo impositivo reducido del 4%, aplicable a las transmisiones onerosas de inmuebles adquiridos por sociedades constituidas por jóvenes empresarios, de tal manera que las transmisiones onerosas de inmuebles en las que el adquirente sea una sociedad mercantil participada en su integridad por jóvenes menores de 36 años con domicilio fiscal en Cantabria siempre que el inmueble se destine a ser la sede de su domicilio fiscal o un centro de trabajo durante al menos los cinco años siguientes a la adquisición y que se mantenga durante el mismo periodo la forma societaria de la entidad adquirente y el domicilio fiscal en Cantabria.

Finalmente, se mantiene el tipo impositivo reducido aplicable a las transmisiones de determinadas explotaciones agrarias. Así, las transmisiones onerosas de una ex-



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

plotación agraria prioritaria familiar, individual, asociativa o asociativa cooperativa especialmente protegida en su integridad tributarán, por la parte de la base imponible no sujeta a reducción, al tipo reducido del 4%.

En cuanto a las transmisiones de bienes muebles, el tipo general es del 4%. No obstante, el tipo será del 8% para las transmisiones de vehículos de turismo y todoterreno que superen los 15 caballos fiscales, las embarcaciones de recreo de más de ocho metros de eslora y los objetos de arte y antigüedades.

Por último, la Orden HAC/55/2014, de 23 de diciembre, establece los coeficientes aplicables sobre el valor catastral para estimar el valor real de determinados inmuebles de naturaleza urbana para el año 2015, a efectos de la comprobación de valores en el ámbito del ITP-AJD.

Actos Jurídicos Documentados

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

Asimismo, se mantiene el **tipo reducido** del 0,3% para los documentos notariales en los que se recoja la adquisición o promesas u opción de compra de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente cuando éste cumpla alguno de los requisitos mencionados en el DL 62/2008 (i.e. tener la consideración de titular de familia numerosa o cónyuge del mismo; tener minusvalía física, psíquica o sensorial con un grado de disminución igual o superior al 33% e inferior al 65%; tener, a la fecha de adquisición del inmueble, menos de 30 años cumplidos).

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

tengan relación con la adquisición de la vivienda habitual.

El tipo del 0,3% también se aplica a los actos y contratos relacionados con las transmisiones de Viviendas de Protección Pública que no estén exentas según la normativa estatal.

Del mismo modo que en TPO, para el caso de AJD también se mantiene un tipo impositivo reducido del 0,3% para los documentos notariales que formalicen la adquisición de inmuebles que vayan a constituir el domicilio fiscal o centro de trabajo de sociedades mercantiles de jóvenes empresarios siempre que se mantenga durante al menos los cinco años siguientes a la adquisición y que se mantenga durante el mismo periodo la forma societaria de la entidad adquirente y su actividad económica. La aplicación del tipo reducido se encuentra condicionada a que se haga constar en el documento público en el que se formalice la compraventa la finalidad de destinarla a ser la sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la mercantil adquirente, así como la identidad de los socios de la sociedad y la edad y la participación de cada uno de ellos en el capital social.

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

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

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

Por último, la Ley 7/2014 introduce como novedad la aplicación de un tipo reduci-

do del 0,5% a los documentos notariales que formalicen la adquisición o constitución de derechos reales sobre inmuebles destinados a usos productivos situados en polígonos industriales o parques empresariales desarrollados mediante actuaciones integradas o sistemáticas dentro de Cantabria, que vayan a constituir el domicilio fiscal o centro de trabajo de una empresa, así como las declaraciones de obra nueva sobre dichos inmuebles.

Finalmente, en lo que se refiere a la **gestión del impuesto**, se establece que el plazo de presentación de la autoliquidación por el impuesto de ITP-AJD será de 30 días hábiles a contar desde la fecha de devengo.

CATALUÑA

Ni la Ley 2/2015, de 11 de marzo, de presupuestos de la Generalidad de Cataluña para 2015, ni la Ley 3/2015, de 11 de marzo, de medidas fiscales, financieras y administrativas, introducen modificaciones en el ITP-AJD. Por tanto, en el ejercicio 2015 se mantiene la normativa en vigor en 2014.

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.

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 imponible 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 Generalitat de Cataluña dispone de un servicio de valoraciones previas de bienes inmuebles, de modo tal que se puede solicitar a dicha Administración una valoración previa vinculante de este tipo de bienes. Igualmente, la Generalitat de Cataluña pone a disposición de los contribuyentes a través de su página web la “Instrucción para la comprobación del valor de los bienes inmuebles en los impuestos sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados y sobre sucesiones y donaciones” donde se contienen las pautas básicas que la Generalitat de Cataluña sigue a la hora de valorar este tipo de bienes.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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 será del 10%.

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

- 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.
- Sujetos pasivos que sean miembros de



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

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 minusvalía 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.

Por otro lado, se aplicará 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 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.

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%. Asimismo, los derechos reales de garantía, pensiones, fianzas, préstamos y obligaciones y condiciones resolutorias tributan al 1%.

La Ley 2/2014 de 27 de enero, de medidas fiscales, administrativas, financieras y del sector público establece que, a partir del 1 de enero de 2015, el tipo de gravamen para la modalidad de TPO aplicable a los arrendamientos es igual al 0,5%.

Se ha establecido una 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, por no poder 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.

COMUNIDAD VALENCIANA

La Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del IRPF y restantes tributos cedidos (la "**Ley 13/1997**") contiene el conjunto de disposiciones dictadas por la Comunidad Valenciana en materia de ITP-AJD. En este sentido, ni la Ley 7/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, ni la Ley 8/2014, de 26 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2015 han introducido modificaciones en la regulación del ITP-AJD en la Comunidad Valenciana.

De este modo, la regulación autonómica del ITP-AJD en esta Comunidad Autónoma durante 2015 no ha sufrido modificaciones con respecto a la regulación establecida durante el año 2014.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El **tipo de gravamen general** aplicable a la transmisión de inmuebles, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, exceptuando los derechos reales de garantía, se fija en el 10%.

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

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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

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

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

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

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

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

- La transmisión de VPO de régimen especial, así como la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las mismas, salvo los derechos reales de garantía.

- La adquisición de una vivienda habitual por parte de una familia numerosa, siempre que la suma de las bases liquidable general y del ahorro del IRPF de las personas que vayan a habitar la vivienda habidas en el último periodo impositivo cuyo plazo reglamentario de declaración haya vencido no exceda de 45.000 euros.

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

La Generalitat Valenciana pone a disposición de los contribuyentes la posibilidad

de solicitar una valoración previa de bienes inmuebles urbanos, rústicos y automóviles a través de su portal tributario online.

Actos Jurídicos Documentados

Se mantiene durante 2015 el **tipo general** aplicable a la modalidad de documentos notariales se mantiene en el 1,5%.

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

- Que documenten adquisiciones de vivienda habitual;
- Que documenten préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual por una familia numerosa cuando se cumplan los requisitos mencionados anteriormente para la aplicación del tipo reducido de TPO del 4%; o
- Que documenten la constitución de préstamos hipotecarios concertados a favor de discapacitados físicos o sensoriales con un grado de minusvalía igual o superior al 65% o por discapacitado psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%, de su vivienda habitual, únicamente por la parte del préstamo en que aquél resulte prestatario.

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

Por último, se mantienen durante el año 2015 las siguientes bonificaciones en el AJD:

- Bonificación del 100% de la cuota tributaria en las escrituras de novación modificativa de crédito con garantía hipotecaria pactados de común acuerdo entre el deudor y una entidad financiera a la que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994,

de 30 de marzo, de Mercado Hipotecario y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo o a ambas.

- Mediante la disposición adicional decimoquinta de la Ley 13/1997 se mantiene durante 2015 la bonificación de 100% de la cuota tributaria del AJD en los supuestos de constitución de préstamos y créditos hipotecarios concedidos para la financiación de la adquisición de inmuebles por jóvenes menores de 35 años que sean empresarios o profesionales o por sociedades mercantiles participadas directamente por su integridad por jóvenes, siempre que se cumplan los requisitos mencionados previamente para la aplicación del tipo del 8% de TPO.

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

EXTREMADURA

El Decreto Legislativo 1/2013, de 21 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado (el “**DL 1/2013**”) trata de regular en un único cuerpo normativo toda la regulación autonómica del ITP-AJD. Sin embargo, con posterioridad a la aprobación de dicho texto refundido, se aprobó la Ley 6/2013, de 13 de diciembre, de medidas tributarias de impulso a la actividad económica en Extremadura (la “**Ley 6/2013**”) que introdujo algunas modificaciones en la regulación del ITP-AJD, pero que sin embargo no modificaron el texto refundido.

En este sentido, en lo que respecta al régimen del ITP-AJD, la Ley 13/2014, de 30 de diciembre Presupuestos Generales



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2015 (la “**Ley 13/2014**”) ha prorrogado la aplicación de determinados tipos de AJD para el ejercicio 2015. Sin embargo, la Ley 1/2015, de 10 de febrero, de medidas tributarias, administrativas y financieras de la Comunidad Autónoma de Extremadura no ha modificado el régimen del ITP-AJD aplicable en la Comunidad Autónoma de Extremadura durante el año 2015.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

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

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

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

- El 4% para las transmisiones de viviendas calificadas de protección oficial con precio máximo legal que vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente.
- El 7% para las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual del sujeto pasivo (no siendo de protección oficial) siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos: (i) el valor real de la vivienda no supere 122.000 euros; (ii) que la suma de las bases imponibles general y del ahorro

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

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

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

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

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

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

- El 5% para las transmisiones onerosas de inmuebles en las que el adquirente sea una sociedad mercantil o una empresa de nueva creación y el inmueble tenga

que constituir la sede del domicilio fiscal o un centro de trabajo de la sociedad o empresa, siempre que concurren las siguientes circunstancias: (i) el empresario individual o social deberá darse de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores; (ii) al menos durante cuatro años desde la adquisición, deberá mantener el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en el territorio de Extremadura; (iii) la empresa tendrá el domicilio social y fiscal en Extremadura; (iv) la adquisición deberá formalizarse en documento público, donde deberá constar expresamente la finalidad de destinar el inmueble a la sede del domicilio fiscal o a un centro de trabajo, así como la identidad de los socios y las participaciones de cada uno; (v) la adquisición del inmueble deberá tener lugar antes del transcurso de un año desde la creación de la empresa; (vi) la empresa deberá desarrollar una actividad económica, no pudiendo tener como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, ni dedicarse a la actividad de arrendamiento de inmuebles; y (vii) como mínimo, la empresa deberá emplear a una persona domiciliada fiscalmente en Extremadura con un contrato laboral a jornada completa y dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social, durante los cuatro años desde la adquisición.

- El 4% para las transmisiones de vehículos comerciales e industriales ligeros usados de hasta 3.500 kg., siempre que el adquirente sea sujeto pasivo de IRPF o IS y se afecten a la actividad.

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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

sión onerosa por actos intervivos de las concesiones y actos asimilados tributará, asimismo, al tipo impositivo del 8%.

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

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

Actos Jurídicos Documentados

Con carácter **general**, se mantiene el tipo aplicable a la modalidad de documentos notariales en el 1,20%.

A las escrituras notariales que documenten la adquisición de una vivienda habitual, así como la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, les será de aplicación el tipo de gravamen del 0,75%, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (i) que el valor real de la vivienda no supere 122.000 euros; (ii) que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del IRPF del adquirente no supere 19.000 euros en tributación individual o 24.000 euros en tributación conjunta; y (iii) que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.000 euros anuales, límite que se incrementa en 3.000 euros por cada hijo que conviva con el adquirente. A estos efectos se equipara el tratamiento fiscal de los cónyuges con el de las parejas de hecho inscritas.

A este respecto, se prorroga para 2015 la vigencia de la **bonificación** consistente en rebajar al 0,1% el tipo de gravamen reducido aplicable a las escrituras públicas indicadas en el párrafo anterior siempre que, además de cumplir los requisitos señalados, se verifiquen los siguientes: (i) que se trate de una vivienda con protección pública que esté calificada como vivienda media; (ii) que el devengo se produzca en el año 2015.

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

Además, se aplica el tipo del 2% en los supuestos de transmisión de bienes inmuebles con renuncia a la exención del IVA.

Además, la Ley 6/2013 prevé la aplicación de tipos reducidos en las siguientes situaciones:

- El 0,75% a las escrituras públicas que documenten la constitución de préstamos y créditos hipotecarios, cuando el prestatario sea una sociedad o empresa de nueva creación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (i) el empresario individual o social deberá darse de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores; (ii) la empresa tendrá el domicilio social y fiscal en Extremadura; (iii) la base sobre la que se podrá aplicar el beneficio fiscal será la parte financiada del precio del inmueble que vaya a constituir el domicilio social o un centro de trabajo, excluidos los impuestos indirectos aplicables y el resto de gastos inherentes a la adquisición; (iv) la empresa deberá desarrollar una actividad económica, no pudiendo tener como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, ni dedicarse a la actividad de arrendamiento de inmuebles; (v) la constitución del préstamo y la adqui-

sición del inmueble deberán tener lugar antes del transcurso de un año desde la creación de la empresa; (vi) como mínimo, la empresa deberá emplear a una persona domiciliada fiscalmente en Extremadura con un contrato laboral a jornada completa y dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social, durante los cuatro años desde la adquisición; (vii) al menos durante cuatro años desde la adquisición, deberá mantenerse el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en el territorio de Extremadura, salvo declaración legal de concurso que impida la continuación de la actividad; (viii) el préstamo o crédito deberá formalizarse en un documento público, en el que hará constar expresamente la finalidad de destinar la totalidad o una parte de los fondos obtenidos a la adquisición de un inmueble en los términos arriba señalados.

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

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

GALICIA

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

En este sentido, en lo que respecta al régimen del ITP-AJD, el DL 1/2011 no ha experimentado ningún cambio a lo largo del último año. Así, ni la Ley 11/2014, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2015, ni la Ley 12/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, han modificado el régimen del ITP-AJD aplicable en ésta.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Para el ejercicio 2015 se mantiene el **tipo de gravamen** del 10% previsto para la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

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

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

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

- Un tipo del 8% aplicable a la adquisición de vivienda habitual cuando la suma de los patrimonios de los adquirentes



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

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.

- 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%.

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

- 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:

- Bonificación en la cuota del 100% para aquellos arrendamientos de vivienda que se realicen entre particulares con intermediación del Instituto Gallego de la Vivien-

da y Suelo, al amparo de programas de fomento del alquiler.

- Deducción en la cuota del 100% en la modalidad de TPO, en el supuesto de arrendamiento de fincas rústicas, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

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

- 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%, tanto en TPO como en AJD, para las transmisiones en propiedad o cesiones temporales de terrenos integrantes del Banco de Tierras de Galicia a través de los mecanismos previstos por la normativa de aplicación. Este beneficio está condicionado al mantenimiento por un periodo mínimo de cinco años del destino agrario del terreno, salvo supuestos de expropiación concretos y será incompatible con cualquier otro beneficio fiscal que pudiese ser aplicable a esas adjudicaciones o al encargo de mediación.

- Deducción en la cuota del 100%, tanto en TPO como en AJD, 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 cumpli-

mento del compromiso de la agrupación de permanencia obligatoria en la gestión conjunta de las parcelas.

- Bonificación del 50% en la cuota, tanto en TPO como en AJD, 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 da Morte o de dinamización prioritaria de Lugo y Ourense.

- Asimismo, se mantiene durante el año 2015 una deducción del 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 renovables.

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

- Sistema Web: si por las características del bien está dentro del ámbito de aplicación de la Orden por la que se desarrolla el medio de comprobación de valores de precios medios aplicables a determinados inmuebles rústicos y urbanos situados en la Comunidad Autónoma de Galicia y se aprueban los precios medios en el mercado aplicables en el ejercicio (la “**Orden**”), dictada al amparo del artículo 57.1 c) de la LGT, tiene a su disposición una herramienta adaptada a la misma en la Oficina Virtual Tributaria de la Agencia Tributaria de Galicia en su modalidad de servicios de acceso libre.

- Sistema presencial: en el caso de que se trate de bienes excluidos del ámbito de aplicación de la Orden o en virtud de

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

Actos Jurídicos Documentados

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

No obstante, se establecen los siguientes **tipos reducidos**:

- Un tipo del 1% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual 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, incluyendo los requisitos referidos a la valoración del patrimonio.

- Un tipo del 0,5% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, cuando el adquirente sea una persona discapacitada física, psíquica o sensorial, siempre que se cumplan los requisitos ya mencionados referidos a la acreditación de la discapacidad.

- Un tipo del 0,5% aplicable a las prime-



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

ras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, cuando el adquirente sea miembro de una familia numerosa. Asimismo deberá cumplir con los requisitos ya mencionados a efectos de aplicación del tipo reducido en la modalidad de TPO.

- Un tipo del 0,5% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, cuando el adquirente sea menor de 36 años, siempre que se cumplan los requisitos ya mencionados a efectos de aplicación del tipo reducido en la modalidad de TPO, incluyendo los referidos al valor máximo del patrimonio.
- 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 Comunidad Autónoma de Galicia. Dicha bonificación aplica a las escrituras y actas notariales que documenten las siguientes operaciones:
 - Transmisión de solares y cesión del derecho de superficie para su construcción.

- Declaraciones de obra nueva y constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal.

- Primera transmisión intervivos del dominio de la vivienda.

- Bonificación del 75% de la cuota de AJD de las escrituras públicas otorgadas para formalizar la declaración de obra nueva o la división en propiedad horizontal de edificios destinados a alquiler bajo determinadas circunstancias.

- 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 de AJD para la cuota correspondiente a las convenciones indicadas en el apartado de TPO relativas al Plan de Dinamización Económica de Galicia previsto para las áreas de la Costa da Morte o de dinamización prioritaria de Lugo y Ourense.

- 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.

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

- Deducción del 100% en las operaciones de subrogación y modificación –del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras- de préstamos y créditos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual y que cumplan los requisitos previstos en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

- Deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota gradual de la modalidad de AJD para los supuestos de primeras copias de escrituras notariales que documenten la adquisición de locales de negocio, siempre que el adquirente destine el local a la constitución de una empresa o negocio profesional.

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

- Deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota gradual de la modalidad de AJD para los supuestos de primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución o modificación de préstamos o créditos hipotecarios destinados a financiar la adquisición de locales de negocio, siempre que dicha adquisición se haya beneficiado de la deducción prevista para la adquisición de dichos locales señalada en el punto anterior.

- Deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota gradual de la modalidad de AJD para los supuestos de primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución o modificación de contratos de arrendamiento financiero destinados a financiar locales de negocio.

Finalmente, en lo que se refiere a la **gestión del impuesto**, se establece que el plazo de presentación de la autoliquidación por el impuesto de ITP-AJD será de

treinta días hábiles desde el devengo

NAVARRA

Al igual que ha sucedido en los años anteriores, Navarra no ha aprobado Ley de Presupuestos para el ejercicio 2015, habiéndose prorrogado los correspondientes al ejercicio 2012. Por otra parte, ni la Ley 28/2014, de 24 de diciembre, de Medidas Tributarias, ni la Ley 29/2014, de 24 de diciembre, de reforma de la normativa fiscal y de medidas de incentivación de la actividad económica, han introducido novedades en la regulación del ITP-AJD, que se contiene en el Texto Refundido de las Disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Decreto Foral Legislativo 129/1999 de 26 de abril ("**DFL 129/1999**").

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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, se mantiene en el 6%.

Asimismo, se aplica un **tipo reducido** del 5% a los primeros 180.304 euros de base imponible (quedando el exceso gravado al tipo general de las transmisiones de inmuebles del 6%) para las transmisiones de viviendas, incluidos los anejos inseparables de ellas, siempre que (i) el adquirente forme parte de una unidad familiar en la que estén integrados dos o más hijos; (ii) que como resultado de la transmisión se adquiera el pleno dominio de la vivienda, sin que sea como consecuencia de la consolidación del dominio desmembrado con anterioridad en usufructo y nuda propiedad; (iii) que la vivienda se destine a residencia habitual de la unidad familiar; y (iv) que ningún miembro de la unidad familiar sea propietario de otra vivienda dentro del mismo término municipal.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

Igualmente, se aplica un tipo reducido del 4% en los casos de transmisión de bienes muebles y semovientes, así como en la constitución y cesión de los derechos reales que recaigan sobre los mismos -salvo los derechos reales de garantía-, la transmisión 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, las concesiones administrativas y cualquier otro acto sujeto no comprendido expresamente en el apartado que regula la cuota tributaria de la modalidad de TPO.

Se establece también un tipo reducido del 1% cuando se trate de constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianza, o de préstamos incluso los representados por obligaciones, así como la cesión de créditos de cualquier naturaleza.

En relación con los arrendamientos de fincas, el TPO que se devengue deberá pagarse en metálico según la siguiente escala (en euros):

Hasta 30,05 euros	0,09
De 30,06 a 60,10	0,18
De 60,11 a 120,20	0,39
De 120,21 a 240,40	0,78
De 240,41 a 480,81	1,68
De 480,82 a 961,62	3,37
De 961,63 a 1.923,24	7,21
De 1.923,25 a 3.846,48	14,42
De 3.846,49 a 7.692,95	30,77

El importe que exceda de 7.692,95 euros tributará al 4 por 1.000.

Se mantienen los supuestos de exención introducidos en todas las modalidades del impuesto para determinadas operaciones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructura-

ción Bancaria (“SAREB”) y los Fondos de Activos Bancarios, exención introducida con carácter general por la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

Asimismo, se mantienen en la norma foral los beneficios fiscales que para el ITP-AJD establecen el artículo 8.2 de la Ley Foral 8/2012, de 30 de octubre, sobre saneamiento y venta de los activos inmobiliarios del sector financiero, y la Disposición Adicional cuarta de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito, en relación a la exención en la transmisión de valores prevista en el artículo 108 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

Se mantienen asimismo los beneficios fiscales que para el ITP-AJD establece el artículo 34.20 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre, de apoyo a los emprendedores y su internacionalización, relativo a la emisión, transmisión y cancelación de las cédulas y bonos de internacionalización, así como a su reembolso.

En relación con la valoración de los bienes, el Real Decreto Foral 136/2005, de 21 de noviembre, prevé unas reglas orientativas de valoración de bienes mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios de mercado, aplicable únicamente a viviendas, garajes, trasteros y fincas rústicas. Actualmente, se está tramitando un nuevo proyecto de Real Decreto Foral para actualizar la regulación de la valoración de los bienes.

Actos Jurídicos Documentados

El DFL 129/1999 mantiene la regulación establecida en la LITP en cuanto al tipo aplicable del 0,5%, sin que se hayan previsto otros tipos incrementados o reducidos.

En el ejercicio 2015 se mantiene el supuesto de exención en la cuota gradual

de documentos notariales del AJD que introdujo la Ley Foral 8/2012 en relación con las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Asimismo, resulta de aplicación la no sujeción al AJD de las anotaciones preventivas que vengan ordenadas de oficio por la autoridad administrativa competente con la finalidad de evitar trámites innecesarios a las Administraciones públicas al no tener que liquidar el documento por el que se establecen estas anotaciones.

Por último, en el artículo 35 del DFL 129/1999 prevé variados beneficios fiscales en el ITP-AJD muy específicos, que no enumeramos en aras de la brevedad, pero recomendamos encarecidamente su consulta puntual en el caso de realizarse operaciones sujetas a cualquiera de las dos modalidades del impuesto.

Finalmente, en relación con la gestión del impuesto, el plazo para presentar la declaración será de dos meses a contar desde la fecha de devengo.

PRINCIPADO DE ASTURIAS

La Ley 11/2014, de 29 de diciembre, del Principado de Asturias, de Presupuestos Generales para 2015 no introduce ninguna modificación en el ITP AJD.

Por otro lado, se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado, mediante el Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre (“DL 2/2014”), reuniendo las distintas disposiciones en materia de tributos cedidos en un solo cuerpo legal.

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:

VALOR DEL BIEN O DERECHO	TIPO IMPOSITIVO APLICABLE
Entre 0 y 300.000 euros	8%
Entre 300.000,01 y 500.000 euros	9%
Más de 500.000 euros	10%

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

- Segundas o ulteriores 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 protegidas y se encuentren sujetas al precio máximo de venta; (ii) el adquirente no resulte propietario u ostente derechos reales 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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

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.

- 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 produzca alguna de las siguientes circunstancias: (i) que la vivienda no estuviera arrendada durante un período continuado de dos años, (ii) que se realizara la transmisión de la vivienda, (iii) que el contrato de arrendamiento se celebrara por menos de seis meses, (iv) que el contrato de arrendamiento tuviera por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligara a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etc. o que (v) el contrato de arrendamiento se celebrara a favor de parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los empresarios, si éstos fueran personas físicas, o de los socios, consejeros o administradores, si el arrendador fuera una persona jurídica.

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 fiscal, (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).

Por último, el Principado de Asturias, mediante Resolución de 26 de diciembre de 2014, ha actualizado para el ejercicio 2015, los coeficientes aplicables sobre el valor catastral para estimar el valor real de determinados inmuebles de naturaleza urbana, a efectos de la comprobación de valores en el ámbito de ITP-AJD.

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 siempre que, dentro de los 10 años siguientes a la adquisición, no se produzca alguna de las circunstancias expuestas anteriormente para la aplicación del tipo

reducido del 3% TPO en el caso de transmisión de una vivienda a una empresa a la que le sean de aplicación las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario.

- Segundas o ulteriores 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 y que, dentro de los 10 años siguientes a la adquisición, no se produzca alguna de las circunstancias expuestas anteriormente para la aplicación del tipo reducido del 3% TPO en el caso de transmisión de una vivienda a una empresa a la que le sean de aplicación las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario.

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.

Por otro lado, 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.

Finalmente, en lo que se refiere a la **gestión del impuesto**, se establece que el plazo de presentación de la autoliquidación por el impuesto de ITP-AJD será de 30 días hábiles a contar desde la fecha de devengo. ■





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (2ª PARTE)

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% 2%	8% 9% 10%	0,5% 3,5%	4%	1,2%	0,1% 0,5%	2%
Canarias	5,5%	N/A	6,5% 7%	1% 4%	N/A	0,75%	0% 0,1% 0,4%	1%
Cantabria	4%	8%	7% 8% 10%	4% 5% 6,5%	4%	1,5%	0,15% 0,3% 0,5% 0,9%	2%
Castilla La Mancha	6%	N/A	8%	7%	4%	1,25%	0,75%	2%
Castilla y León	5%	8%	8% 10%	0,01% 4% 5% 7%	N/A	1,5%	0,01% 0,5%	2%
Cataluña	4%	5%	10%	0,5% 5% 7%	N/A	1,5%	0,1% 0,5%	1,8%
Comunidad Valenciana	6%	N/A	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%	1%	10%	4% 8%	N/A	1,5%	0,1% 0,5% 1%	2%
La Rioja	4%	N/A	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%	0,1% 0,2% 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%	1% 5%	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%	2%	7%	1% 2% 2,5% 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

Nota: El presente cuadro recoge los tipos impositivos vigentes a 27 de marzo de 2015 por lo que es posible que posteriormente alguna comunidad autónoma haya modificado los mismos. Asimismo y con el objetivo de que el cuadro sea lo más claro posible, no se han incluido, en su caso, las bonificaciones aplicables. Por todo ello a nuestro entender sería necesario analizar cada caso particular por si algún tipo impositivo se ha visto modificado con posterioridad a la realización del presente cuadro o por si es de aplicación alguna de las bonificaciones mencionadas.

