



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

en breve

En este artículo se analizan para el ejercicio 2016 las novedades normativas introducidas por las Comunidades Autónomas tanto en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (“TPO”) como en la de Actos Jurídicos Documentados (“AJD”) del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos. Se incluyen en la primera entrega del artículo las Comunidades Autónomas de las Islas Baleares, Canarias, Castilla y León, Comunidad Valenciana, Galicia, Madrid, La Rioja, y las Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya.

sumario

- Islas Baleares
- Canarias
- Castilla y León
- Comunidad Valenciana
- Galicia
- Madrid
- La Rioja
- Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya

autor

Clara Jiménez

Socia de Fiscal de Pérez-Llorca

María Elizalde y Victoria Calvo

Abogadas de Fiscal de Pérez-Llorca



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



(“**ITP-AJD**”).

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

Por otro lado, para 2016, en la transmisión de vehículos se aplicarán los precios medios que publica la Orden HAP/2763/2015, de 17 de diciembre.

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

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

Además, en algunas CC.AA. esta medida

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

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

Para el ejercicio 2016, algunas CC.AA. ya han introducido novedades legislativas tanto en la modalidad de TPO, como en la modalidad de AJD, que a continuación se reproducen. Destacamos que se incluyen en esta primera entrega del artículo la mayoría de las CC.AA que ya han introducido cambios a la fecha del envío de dicho artículo a la revista (i.e. Islas Baleares, Canarias, Castilla y León, Comunidad Valenciana, Galicia, Madrid, La Rioja, y las Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya).

Se dejan para la segunda entrega de este artículo las CC.AA que, a la fecha de su envío, (i) han introducido modificaciones menos significativas a la normativa actual; (ii) aquellas para las que hay previsión de que vayan a introducir cambios para este ejercicio pero que todavía no han sido publicados; o (iii) aquellas para las que no hay previsión de que vayan a introducir cambios para este ejercicio porque no hay proyecto de reforma alguno.

MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE ITP-AJD

A continuación se analizan las novedades normativas respecto de cada CC.AA. y, en

caso de que no exista ninguna novedad, se señala el régimen que sigue siendo aplicable en la misma.

ISLAS BALEARES

La Ley 12/2015, de 29 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Las Illes Balears, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2016 (“**Ley 12/2015**”) ha introducido algunas novedades en el ITP-AJD en relación con el tipo de gravamen de determinadas transmisiones, modificando ligeramente el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en Materia de Tributos Cedidos por el Estado aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio (“**DL 1/2014**”).

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

La Ley 12/2015 introduce como novedad un nuevo tramo en la escala de gravamen para aquellos inmuebles con un valor real o declarado superior a 1.000.000 de euros. Por tanto, 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 €	0,00	8%
Entre 400.000,01 y 600.000 €	32.000,00	9%
Entre 600.000,01 y 1.000.000 €	50.000,00	10%
Más de 1.000.000 euros	90.000,00	11%



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

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 o declarado 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%

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 requisitos¹.
- El 4% para las transmisiones en las que sean de aplicación alguna de las exenciones renunciabiles del IVA, siempre

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

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

En relación con la **transmisión onerosa de vehículos de motor**, la Ley 12/2015 elimina el régimen anterior, basado en cuantías fijas en función del tipo de vehículo y del cubicaje del motor y aprueba los siguientes tipos de gravamen:

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

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

Actos Jurídicos Documentados

Se aplica con **carácter general** el tipo del 1,2%.

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

¹ Establecidos en el artículo 11.1 del DL 1/2014.

- 0,1% para la formalización de la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de una Sociedad de Garantía Recíproca (“SGR”) con domicilio social en el territorio de Baleares.
 - 0,1% para las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución de hipotecas unilaterales sujetas a la cuota gradual de la modalidad de AJD 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 cesión; y (iv) que la Administración Pública beneficiaria acepte la hipoteca.
 - 0,5% en las escrituras notariales que documenten la constitución de préstamos y créditos hipotecarios para financiar la adquisición de inmuebles que tengan que constituir el domicilio fiscal o un centro de trabajo de sociedades o empresas de nueva creación, siempre que se cumplan determinados requisitos².
 - 0,6% en las escrituras notariales que documenten las transmisiones de determinados bienes de carácter cultural³.
- Por último, se mantiene el **tipo incrementado** del 2% aplicable a los documentos en los que se haya renunciado a la exención del IVA.
- Finalmente, en lo que se refiere a la **ges-**



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

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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

ción 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 11/2015, de 29 de diciembre**, de la Comunidad Autónoma de Canarias, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2016, ha introducido cambios mínimos en el ITP-AJD.

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 los 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 los siguientes contribuyentes:

- Familias numerosas⁴, siempre que (i) la suma de las bases imponibles en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**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 concorra 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.

⁴ En cuanto al concepto de familia numerosa, debe atenderse a lo dispuesto por la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas (“**Ley de Familias Numerosas**”).

- 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 correspondiente a cada contribuyente no exceda de 25.000 euros, cantidad que debe incrementarse en 6.000 euros por cada persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo 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 viviendas de protección oficial (“VPO”) que tengan la consideración de primera vivienda habitual del contribuyente.

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, cuando se trate de documentos relativos a operaciones sujetas al Impuesto General Canario (“IGIC”) o al IVA 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% a 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 acreedor⁵ y deudor, siempre que la modificación se refiera a condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a 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 fija⁶:

- 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.

⁵ El acreedor debe ser una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios (la “**Ley 2/1994**”).

⁶ 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 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.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

- 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).



CASTILLA Y LEÓN

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

Ni la Ley 7/2015, de 30 de diciembre, de Medidas Tributarias, ni la Ley 8/2015, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Castilla y León, introducen modificaciones en el DL 1/2013.

Así pues, la regulación del ITP-AJD en 2016 sigue siendo la misma que la vigente durante el año 2015.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

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

Además, se prevé un **tipo reducido** del 5% para las transmisiones de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual para el adquirente, en los siguientes casos:

- Cuando el adquirente sea titular de familia numerosa, siempre que (i) se procediera, en su caso, a la venta de la vivienda anterior en el plazo de un año, y (ii) la suma de las bases imponibles del IRPF totales de todos los miembros

de la familia que vayan a habitar la vivienda, menos el mínimo personal y familiar no supere los 37.800 euros, más 6.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa.

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

Se prevé la aplicación de un tipo reducido del 0,01% en el supuesto de transmisiones de inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos: (i) todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto; (ii) se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes; (iii) el inmueble

que va a constituir la residencia habitual esté situado en una población de la Comunidad de Castilla y León, quedando excluidos los municipios que excedan de 10.000 habitantes o los que tengan más de 3.000 habitantes y que disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia y tenga un valor, a efectos del impuesto, menor de 135.000 euros; y (iv) la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.

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

No obstante, en las transmisiones de vehículos de turismo y todoterreno que superen los 15 caballos de potencia fiscal y de aquellos que tengan la consideración de bienes de arte y antigüedades⁷ se aplicará el tipo del 8%.

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

Se aplicará el tipo reducido del 4% a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales en los siguientes supuestos: (i) que la empresa o negocio profesional tengan su domicilio fiscal y social en Castilla y León; (ii) que la empresa o negocio profesional no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario⁸; (iii) que la empresa o negocio profesional se mantenga durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública que documente la adquisición; y (iv) que la

⁷ Según la definición de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio ("LIP").

⁸ De acuerdo con lo establecido en el artículo 4º Ocho. Dos. a) de la LIP.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

empresa o negocio profesional incremente su plantilla global de trabajadores en el ejercicio en que se adquiera el inmueble respecto al año anterior, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral y mantenga esta plantilla al menos tres años.

Actos Jurídicos Documentados

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

Se aplica el **tipo reducido** del 0,5% a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual, así como la constitución de préstamos hipotecarios y créditos hipotecarios para esta adquisición, siempre que en estos últimos la financiación obtenida se destine inicialmente a dicha adquisición y se cumplan los siguientes requisitos:

- El adquirente sea titular de una familia numerosa en las siguientes condiciones: (i) que en el supuesto de ser titular de una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año; (ii) que la suma de las bases imponibles totales (menos el mínimo personal y familiar) del IRPF, de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda, menos el mínimo personal y familiar no supere los 37.800 euros, más 6.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa.
- El adquirente, o cualquiera de los miembros de su unidad familiar, tenga la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 65%, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos: (i) que en el supuesto de tener ya una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición de la nueva; (ii) que la suma de las bases imponibles

totales del IRPF de la unidad familiar, menos el mínimo personal y familiar no supere los 31.500 euros.

- En las transmisiones de VPO según la normativa de la Comunidad o calificadas por cualquier otra normativa como tal, cuando no gocen de la exención prevista en el artículo 45 de la Ley de ITP-AJD, siempre que (i) se trate de la primera vivienda de todos los adquirentes; y (ii) siempre que la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.
- Cuando todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto, siempre que (i) la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros; y (ii) la vivienda adquirida sea la primera de cada uno de los adquirentes.

El tipo impositivo aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual será del 0,01% siempre que concurren simultáneamente las siguientes circunstancias: (i) todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto; (ii) se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes; (iii) el inmueble que va a constituir la residencia habitual esté situado en una población de la Comunidad de Castilla y León, quedando excluidos los municipios que excedan de 10.000 habitantes o los que tengan más de 3.000 habitantes y que disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia y tenga un valor, a efectos del impuesto, menor de 135.000 euros y (iv) siempre que la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo el mínimo personal y familiar del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.

Será aplicable el tipo reducido del 0,01% a las escrituras y actas notariales que documenten la constitución de préstamos y créditos hipotecarios, para la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos: (i) todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto; (ii) se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes; y (iii) la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo el mínimo personal y familiar del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.

Se prevé el tipo reducido del 0,5% para los documentos notariales que formalicen la constitución de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo sea una SGR que tenga su domicilio social en esta Comunidad Autónoma.

Se mantiene durante el ejercicio 2016 un tipo reducido del 0,5% para las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales, así como la constitución de préstamos y créditos hipotecarios para su adquisición en los siguientes supuestos: (i) cuando la empresa o negocio profesional tengan su domicilio fiscal y social en Castilla y León; (ii) cuando la empresa o negocio profesional no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario; (iii) cuando la empresa o negocio profesional se mantenga durante los 5 años siguientes a la fecha de la escritura pública que documente la adquisición; y (iv) cuando la empresa o negocio profesional incremente su plantilla global de trabajadores en el ejercicio en que se adquiera el inmueble respecto al año anterior, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral y mantenga esa plantilla al menos 3 años.

Además, se aplica el **tipo incrementado**

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

Por otro lado, existe una **bonificación del 100%** de la cuota tributaria en la modalidad de AJD en las primeras copias de escrituras que documenten (i) la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios o (ii) la alteración del plazo, el tipo de interés, la amortización o cualesquiera otras condiciones de los créditos hipotecarios. En ambos casos se exige que se trate de la vivienda habitual, y se excluye expresamente la aplicación de la bonificación a la ampliación o reducción del capital del préstamo o crédito.

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





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

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 10/2015, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat, ni la Ley 11/2015, de 29 de diciembre, de Presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2016 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 2016 ha sufrido ligeras modificaciones con respecto a la regulación establecida durante el año 2015 derivadas, fundamentalmente, de que determinados beneficios fiscales resultaban de aplicación temporal hasta final del año 2015.

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, incorporeales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del transmitente, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, siempre que concurren las siguientes circunstancias: (i) que el transmitente ejerciera la actividad empresarial o profesional en la Comunidad Valenciana; (ii) que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio; (iii) que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunidad Valenciana durante un periodo de, al menos, tres años, salvo, en el caso de adquirente persona física, este fallezca dentro de dicho plazo; (iv) que el adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto del año anterior a la transmisión, en los términos de personas por año que regula la normativa laboral, durante un periodo de, al menos, tres años; (v) que durante el periodo de tres años anteriormente citado, el adquirente no realice actos de disposición u operaciones societarias que puedan directa o indirectamente minorar sustancialmente el valor de la adquisición, no transmita los inmuebles, ni desafecte los inmuebles o los destine a fines distintos; (vi) que el importe neto de la cifra de negocios de la

actividad del adquirente, no sea superior a 10 millones de euros en dicho periodo de tres años; y (vii) que en el documento público de compraventa se indique expresamente el destino del inmueble.

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

la actividad del adquirente, no podrá ser superior a 10 millones de euros en dicho periodo de tres años; y (v) que en el documento público de 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 administrativas⁹.

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 habitadas 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

⁹ Se exceptúa de la aplicación de este tipo la adquisición de (i) de automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables, vehículos todoterreno, motocicletas y ciclomotores, cuyo valor sea inferior a 20.000 euros y tengan una antigüedad superior a 12 años (excluidos los que hayan sido calificados como vehículos históricos) que tributarán por cuota fija (de 10 euros a 140 euros en función de la cilindrada); (ii) los automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables, vehículos todoterreno, motocicletas y ciclomotores con antigüedad inferior o igual a 12 años y cilindrada superior a 2.000 centímetros cúbicos, o con valor igual o superior a 20.000 euros, las embarcaciones de recreo con más de 8 metros de eslora o con valor igual o superior a 20.000 euros, y los objetos de arte y las antigüedades, que tributarán al tipo de gravamen del 8 %; (iii) los vehículos y embarcaciones de cualquier clase adquiridos al final de su vida útil para su valorización y eliminación, en aplicación de la normativa en materia de residuos, que tributarán al tipo de gravamen del 2%; y (iv) la adquisición de valores, que tributarán, en todo caso, conforme a la normativa nacional.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

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 2016 el **tipo general** aplicable a la modalidad de documentos notariales se mantiene en el 1,5%.

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

- Las que documenten adquisiciones de vivienda habitual.

– Las que documenten préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual por una familia numerosa cuando se cumplan los requisitos mencionados anteriormente para la aplicación del tipo reducido de TPO del 4%.

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

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

Por último, se mantienen durante el año 2016 la **bonificación** del 100% de la cuota tributaria de AJD 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 y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo o a ambas.

Sin embargo, en 2016 no resulta de aplicación la bonificación del 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 dado que la disposición adicional decimoquinta de la Ley 13/1997, en virtud de la cual



resultaba de aplicación esta bonificación, se preveía únicamente para los años 2014 y 2015.

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.

GALICIA

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

En este sentido, en lo que respecta al régimen del ITP-AJD, el DL 1/2011 ha sido modificado en algunas de sus disposiciones por la Ley 13/2015, de 24 de diciembre, de Medidas fiscales y Administrativas de Galicia (la “**Ley 13/2015**”). Sin embargo, la Ley 12/2015, de 24 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2016 no ha introducido cambios en el DL 1/2011.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Para el ejercicio 2016 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 habitual¹⁰, son los siguientes:

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

(ii) Un tipo del 4% aplicable a las adquisiciones de vivienda habitual siempre que el adquirente sea una persona discapacitada física, psíquica o sensorial con una minusvalía igual o superior al 65%¹¹.

10 Como requisito común a todas las adquisiciones de vivienda habitual, la adquisición deberá documentarse en escritura pública y dicha escritura deberá reflejar la finalidad de destinar el inmueble adquirido a vivienda habitual. Asimismo, en caso de que la vivienda se adquiera por varias personas y solo alguna de ellas cumpla con los requisitos para la aplicación de estos tipos reducidos, éstos 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.

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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

(iii) Un tipo del 4% aplicable a las adquisiciones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de familias numerosas¹² siempre que la suma del patrimonio de todos los miembros de la familia numerosa no supere los 400.000 euros (incrementándose este límite en 50.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo legal para obtener la categoría de familia numerosa).

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

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

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 Vivienda y Suelo, al amparo de programas de fomento del alquiler.
- Deducción en la cuota del 100% en la modalidad de TPO, en el supuesto 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.

– La Ley 13/2015 eleva del 95% al 100% la deducción en la cuota de TPO para las transmisiones en propiedad o cesiones temporales de terrenos integrantes del Banco de Tierras de Galicia a través de los mecanismos previstos por la normativa de aplicación. Este beneficio está condicionado al mantenimiento por un periodo mínimo de cinco años del destino agrario del terreno, salvo supuestos de expropiación concretos y será incompatible con cualquier otro beneficio fiscal que pudiese ser aplicable a esas adjudicaciones o al encargo de mediación.

– Deducción en la cuota del 100% en TPO para las transmisiones onerosas de parcelas forestales incluidas en la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica siempre que esas transmisiones sean realizadas entre miembros de las mismas o bien con terceros que se integren en dichas agrupaciones y mantengan la propiedad por el plazo, contenido en los estatutos sociales, que reste para el cumplimiento del compromiso de la agrupación de permanencia obligatoria en la gestión conjunta de las parcelas.

¹² 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.

- Bonificación del 50% en la cuota de TPO 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 2016 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 renovables¹³.
- La Ley 13/2015 introduce una deducción del 100% en la cuota de TPO aplicable a las transmisiones intervivos de suelo rústico¹⁴. No obstante, en caso de que sobre el suelo rústico exista una construcción, la deducción no se extenderá a la parte de la cuota que se corresponda con el valor en la base liquidable de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta.
- Asimismo, la Ley 13/2015 introduce una bonificación en la cuota de TPO aplicable a las transmisiones de explotaciones agrarias de carácter prioritario de modo tal que cuando a la base imponible de una transmisión onerosa le sea de aplicación alguna de las reducciones previstas en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, se le aplicará una deducción en la cuota por el importe necesario para que dicho beneficio fiscal alcance el 100% del valor del bien

objeto de reducción.

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

1. Sistema Web: si por las características del bien está dentro del ámbito de aplicación de la Orden por la que se desarrolla el medio de comprobación de valores de precios medios aplicables a determinados 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 Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (“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.¹⁵

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

¹³ A estos efectos, no se entenderá como primera concesión o autorización la ampliación posterior de su contenido.

¹⁴ A estos efectos, se entenderá por suelo rústico el definido como tal en el artículo 15 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y ordenación del medio rural de Galicia.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

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 primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, cuando el adquirente sea miembro de una familia numerosa. Asimismo deberá cumplir con los requisitos ya mencionados a efectos de aplicación del tipo reducido en la modalidad de TPO.
- Un tipo del 0,5% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habi-

tual 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:
 - (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 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 circunstancias¹⁶.

- 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.
- - 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 profesional¹⁷.

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

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

La bonificación se entenderá concedida con carácter provisional y estará condicionada a que, dentro de los diez años siguientes a la finalización de la construcción, no se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias: a) Que exista alguna vivienda que no estuviera arrendada durante un periodo 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 periodo 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.

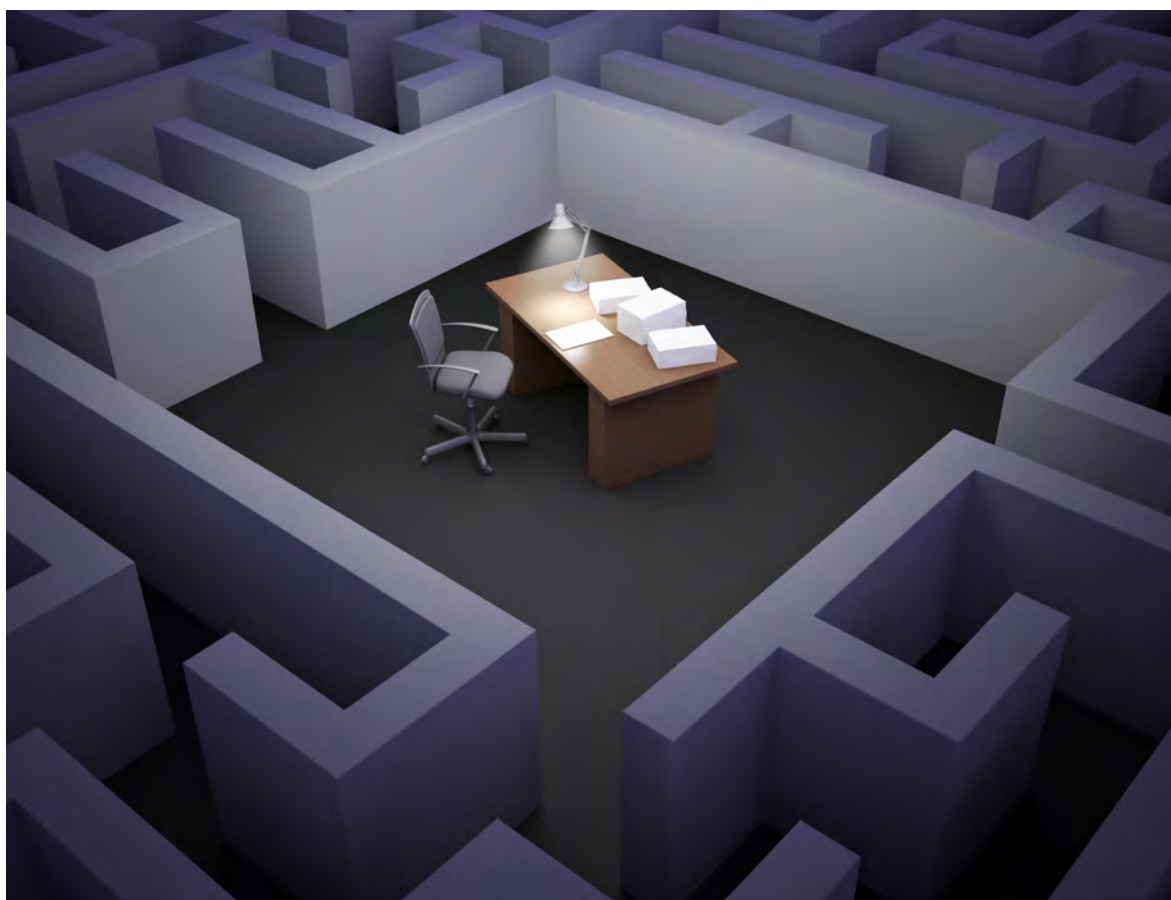
17 Por tales se entenderá el inicio del ejercicio de una actividad económica por una persona física o por medio de una entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la LGT, o la constitución de cualquier forma de sociedad que tenga por objeto la realización de una actividad económica, siempre que el número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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

- 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.
 - Por último, la Ley 13/2015 añade una nueva deducción del 100% de la cuota aplicable a las agrupaciones de fincas que contengan suelo rústico¹⁸. No obstante, en caso de que sobre el suelo rústico exista una construcción, la deducción no se extenderá a la parte de la cuota que se corresponda con el valor en la base liquidable de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta.
- 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.



¹⁸ A estos efectos, se entenderá por suelo rústico el definido como tal en el artículo 15 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y ordenación del medio rural de Galicia.

MADRID

La Ley 6/2015, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2016, no introduce ninguna modificación en este impuesto, regulado en el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre.

No obstante, la Ley 9/2015 de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (la "**Ley 9/2015**"), únicamente introduce como novedad la prórroga en la aplicación de la bonificación de la cuota tributaria por adquisición de inmuebles para el desarrollo de actividades industriales en el Corredor del Henares, Sureste y Sur Metropolitano.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

En el ejercicio 2016 se mantiene en el 6% el **tipo general** para la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía.

Se mantiene el **tipo reducido** del 4% aplicable a las transmisiones de inmuebles que vayan a ser vivienda habitual de una familia numerosa cuando se cumplan simultáneamente una serie de requisitos: (i) el sujeto pasivo sea titular de una familia numerosa; (ii) el inmueble constituya la vivienda habitual de dicha familia numerosa de la que sea titular el sujeto pasivo; y (iii) en caso de que la anterior vivienda habitual¹⁹ fuera propiedad de alguno de los titulares de la familia numerosa, ésta se venda en el plazo de los dos años anteriores o posteriores a la adquisición de la nueva vivienda habitual.

Asimismo, se mantiene el tipo reducido del 2% para la transmisión de la totalidad o de parte de viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del sector inmobiliario, siempre que cumpla los siguientes requisitos:

- Que incorpore esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla.
- Que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.
- Que la transmisión se formalice en documento público en el que se haga constar que la adquisición del inmueble se efectúa con la finalidad de venderlo.
- Que la venta posterior esté sujeta a la modalidad de TPO.
- Que la vivienda se venda dentro del plazo de tres años desde su adquisición.

Además, continúan expresamente excluidas de la aplicación de este tipo reducido las adjudicaciones de inmuebles en subasta judicial y las transmisiones de valores que incurran en los supuestos a que se refiere el artículo 17.2 de la Ley de ITP-AJD.

Como se ha señalado, la Ley 9/2015 prorroga para el ejercicio 2016 la bonificación del 95% en la cuota tributaria de la modalidad de TPO para las adquisiciones durante dicho ejercicio de edificaciones vinculadas al desarrollo de una actividad industrial, así como de los terrenos en los que se construyan edificaciones o instalaciones en las que vaya a ejercer una actividad industrial, siempre que tales inmuebles se ubiquen dentro del término municipal de los municipios

¹⁹ Se considerará vivienda habitual la que se ajusta a la definición y requisitos establecidos por la normativa del IRPF.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

del Corredor del Henares, Sureste y del Sur Metropolitano. La finalidad de esta medida es la de incentivar el desarrollo de actividades industriales en el ámbito de la Comunidad de Madrid. En todo caso, en aplicación de lo establecido en la normativa comunitaria en cuanto a las ayudas de *mínimis*, el importe de esta bonificación no podrá superar el límite de 200.000 euros en tres ejercicios fiscales o, en su caso, el importe que en la normativa europea²⁰ se fije para determinados sectores. Los referidos límites serán aplicables a todas las ayudas de *mínimis* que reciba el beneficiario cualquiera que sea su forma y Administración que las conceda.

Por último, contempla la aplicación de un tipo impositivo del 0,5% en esta modalidad del ITP-AJD a las transmisiones de vehículos usados con motor mecánico para circular por carretera cuando dichos vehículos hubieran sido adquiridos en 2008 y 2009 con derecho a la exención provisional regulada en el artículo 45.I.B.17 de la Ley de ITP-AJD²¹ y no pueda elevarse a definitiva dicha exención.

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo de gravamen general** se mantiene en el 0,75%.

Para el ejercicio 2016 se prevén los siguientes **tipos reducidos** para transmisiones de viviendas²² (aplicables únicamente cuando el adquirente sea persona física):

- El 0,2% cuando se transmitan VPO de superficie útil máxima de 90 metros cuadrados que no cumplan los requisitos para gozar de la exención en AJD. Cuando el adquirente de la VPO sea un titular de familia numerosa, se aplicará el límite máximo incrementado de superficie construida que resulte de lo dispuesto en la Ley de Familias Numerosas y en sus normas de desarrollo.
- El 0,4% cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 120.000 euros.
- El 0,5% cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea superior a 120.000 euros, pero igual o inferior a 180.000 euros.
- El 0,75% cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea superior a 180.000 euros.

Igualmente, para la constitución de hipoteca²³ en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física, se aplican los siguientes tipos:

- El 0,4% cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 120.000 euros.
- El 0,5% cuando dicho valor sea igual o inferior a 180.000 euros pero superior a 120.000.
- El 0,75% cuando el valor sea superior a 180.000 euros.

²⁰ Reglamento 1407/2013 de la Comisión, de 18 de diciembre, relativo a la aplicación de los artículos 107 y 108 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea a las ayudas de *mínimis* (el "Reglamento 1407/2013")

²¹ El artículo 45.I.B.17 de la Ley de ITP-AJD, establece que: "Estarán exentas:...17.Las transmisiones de vehículos usados con motor mecánico para circular por carretera, cuando el adquirente sea un empresario dedicado habitualmente a la compraventa de los mismos y los adquiera para su reventa.

La exención se entenderá concedida con carácter provisional y para elevarse a definitiva deberá justificarse la venta del vehículo adquirido dentro del año siguiente a la fecha de su adquisición."

²² En la determinación del valor real de la vivienda transmitida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquélla, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.

²³ El valor real del derecho se determinará de acuerdo con lo previsto en el artículo 10.2.c de la Ley de ITP-AJD.

Asimismo se mantiene durante el ejercicio 2016 el tipo impositivo aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de SGR con domicilio fiscal en el territorio de la Comunidad de Madrid, que será del 0,1%. Este tipo de gravamen será también aplicable a la alteración registral mediante posposición, igualación, permuta o reserva de rango hipotecarios cuando participen estas SGR.

Por otro lado, se mantiene también durante el ejercicio 2016 el tipo incrementado del 1,5% para los supuestos de renuncia a la exención del IVA.

Al igual que se establece para la modalidad de TPO, la Ley 9/2015 proroga para el ejercicio 2016 la bonificación del 95% en la cuota tributaria de la modalidad gradual de AJD para las adquisiciones durante dicho ejercicio de edificaciones vinculadas al desarrollo de una actividad industrial, así como de los terrenos en los que se construyan edificaciones o instalaciones en las que vaya a ejercer una actividad industrial, siempre que tales inmuebles se ubiquen dentro del término municipal de los municipios del Corredor del Henares, Sureste y del Sur Metropolitano. La finalidad de esta medida es la de incentivar el desarrollo de actividades industriales en el ámbito de la Comunidad de Madrid. En todo caso, en aplicación de lo establecido en la normativa comunitaria en cuanto a las ayudas de *mínimis*, el importe de esta bonificación no podrá superar el límite de 200.000 euros en tres ejercicios fiscales o, en su caso, el importe que en la normativa europea²⁴ se fije para determinados sectores. Los referidos límites serán aplicables a todas las ayudas de *mínimis* que reciba el beneficiario cualquiera que sea su forma y Administración que las conceda.

Por último, se mantiene la **bonificación** en AJD del 100% para las escrituras que documenten:

- La modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual²⁵.
- La alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios obtenidos para la inversión en vivienda habitual.
- La subrogación de créditos hipotecarios para la inversión en vivienda habitual, siempre que no suponga alteración de las condiciones pactadas o que se alteren únicamente las financieras indicadas en el apartado anterior.



²⁴ Reglamento 1407/2013.

²⁵ Artículo 4.2.IV de la Ley 2/1994.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

En ningún caso se aplicará esta bonificación a la ampliación o reducción del capital del préstamo o crédito.

En materia de **gestión del impuesto**, se mantiene el sistema de autoliquidación mensual del ITP-AJD de los empresarios dedicados a la compraventa de objetos fabricados con metales preciosos, introducido por la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas.

LA RIOJA

La Ley 6/2015, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2016 (la "**Ley 6/2015**"), no introduce cambios en la regulación del impuesto vigente en el ejercicio 2015.

Por su parte, la Ley 5/2015, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2016 tampoco introduce ninguna novedad en el impuesto, por lo que se mantiene vigente la regulación aplicable en el ejercicio pasado.

Como novedad, se introduce una definición del concepto de "vivienda habitual" a los efectos del ITP-AJD.

A este respecto, se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

Para que la vivienda constituya la

residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

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

- Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.
- Cuando este disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

tos, 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 imposables:

(i) Adquisición de bienes inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de familias que tengan la consideración de numerosas que no reúnan las condiciones necesarias para la aplicación del tipo superreducido del 3%.

(ii) Transmisión 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, el tipo reducido será únicamente aplicable a la parte proporcional de la base liquidable que corresponda al contribuyente que reúna los requisitos indicados.

- Un tipo del 4% para las siguientes

transmisiones onerosas:

(i) Las transmisiones de bienes muebles y semovientes, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

(ii) Las transmisiones onerosas de una explotación agraria prioritaria familiar, individual, asociativa o 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.

(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 la sede de su domicilio fiscal o su centro de trabajo durante al menos los cinco años siguientes y que se mantenga durante ese periodo 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. La aplicación del tipo reducido queda condicionado a que la transmisión se haga constar en la escritura pública la finalidad de destinar el bien a los fines indicados anteriormente.

(iv) Las concesiones administrativas que no deban tributar al 7%.

(v) A los empresarios que adquieran objetos fabricados con metales preciosos y que estén obligados a la llevanza de los libros de registro se les aplicará este porcentaje en la



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

autoliquidación que comprenda todas las operaciones realizadas en el mes natural.

- 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 útil 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 imposables 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.
- Un tipo del 1% en la constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas, préstamos y obligaciones, condiciones resolutorias no sujetas a IVA.

La cuota tributaria de los arrendamientos se calculará de acuerdo con la escala recogida en el artículo 18 de la Ley 6/2015.

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 para los sujetos pasivos la posibilidad de aplicar la deducción en la cuota resultante de la modalidad de AJD del impuesto de hasta el 20%, dependiendo del valor real de la vivienda adquirida, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.3 de la Ley 6/2015. Esta deducción podrá aplicarse después de aplicar las deducciones estatales y autonómicas que, en su caso, resulten procedentes en la adquisición de vivienda en la Comunidad Autónoma de La Rioja que vaya a constituir su 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, menores de 36 años con domicilio fiscal en La Rioja, 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 actividad económica. Los socios en el momento de la adquisición deberán mantener también durante dicho periodo una participación mayoritaria en el capital de la sociedad y su domicilio fiscal en La Rioja. También será requisito necesario que durante el citado periodo de cinco años solo se incorporen como nuevos accionistas menores de 36 años con domicilio fiscal en La Rioja.

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, las siguientes operaciones, siempre que no amplíe o reduzca el capital del préstamo o el crédito:

(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 vivien-

da 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 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.





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

PAÍS VASCO

El Parlamento Vasco aprobó la Ley 9/2015, de 23 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2016, en la que no se ha introducido ninguna novedad en relación con el impuesto.

Respecto de Álava, la Norma Foral 21/2015, de 23 de diciembre, de ejecución del Presupuesto del Territorio Histórico de Álava para el año 2016 no introduce cambios en la **Norma Foral 11/2003**, de 31 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (la “Norma Foral 11/2003”). No obstante, la Norma Foral 15/2015, de 28 de octubre, que modifica diversas normas tributarias del Territorio Histórico de Álava, y la Norma Foral 22/2015, de 29 de diciembre, de modificación de la normativa reguladora de determinados impuestos, sí han introducido algunas modificaciones en relación con los beneficios fiscales previstos en la Norma Foral 11/2003. Por su parte, el Decreto Normativo de Urgencia Fiscal 1/2015, de 10 de marzo, que adapta a la normativa alavesa diversas modificaciones introducidas en los impuestos sobre la Renta de no Residentes, sobre el Valor Añadido, sobre los Gases Fluorados de Efecto Invernadero, sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sociedades únicamente introduce modificaciones en la Norma Foral 11/2003 referentes a la modalidad de Operaciones Societarias del ITP-AJD.

Por lo que respecta a Guipúzcoa, se ha aprobado la Norma Foral 8/2015, de 23 de diciembre, por la que se aprueban los presupuestos generales del Territorio Histórico de Gipúzkoa para el año 2016, si bien no han introducido novedades en la regulación prevista en la Norma Foral 18/1987, de 30 de diciembre, del ITP-AJD (la “**Norma Foral 18/1987**”). Por su parte, el Decreto Foral Norma 2/2015, de 20 de octubre, que modifica el Impuesto sobre Sociedades, el Impuesto sobre la Renta de no Residentes y el ITP-AJD introdujo algunas modificaciones en relación con las bonificaciones fiscales, pero referentes a la modalidad de Operaciones Societarias. Por último, la Norma Foral 6/2015, de 23 de diciembre, de reforma del Impuesto sobre la Riqueza y las Grandes Fortunas, y la Norma Foral 7/2015, de 23 de diciembre, que aprueba determinadas modificaciones tributarias, introducen correcciones de carácter técnico en la Norma Foral 18/1987.

En cuanto a Vizcaya, la Norma Foral 8/2015, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Territorio Histórico de Vizcaya para el año 2016 no introduce ninguna modificación en la regulación del ITP-AJD contenida en la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, que regula el ITP-AJD (la “Norma Foral 1/2011”). No obstante, el Decreto Foral Normativo 1/2015, de 2 de febrero, que modifica la Norma Foral 7/1994, de 9-11-1994, del Impuesto sobre el Valor Añadido, la Norma Foral 5/2014, de 11-6-2014, del Impuesto sobre los gases fluorados de efecto invernadero y la Norma Foral 1/2011, sí introduce cambios en la Norma Foral 1/2011, si bien afectan a la modalidad de Operaciones Societarias. Por su parte, la Norma Foral 3/2015, de 2 de marzo, que modifica diversas Normas Forales en materia tributaria del Territorio Histórico de Vizcaya (la “Norma Foral 3/2015”), sí introduce un nuevo supuesto de exención.

1. ÁLAVA

Disposiciones comunes a ambas modalidades

No será de aplicación la excepción a la exención contenida en la Norma Foral 11/2003, prevista como norma anti-elusión en la transmisión de valores, a aquellas operaciones consecuencia de la intervención del Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (“**FROB**”) ni tampoco a las transmisiones posteriores de las participaciones recibidas como consecuencia de la aportación de activos a las sociedades para la gestión de activos previstas en la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Asimismo, estarán exentas:

- Las transmisiones de activos y de pasivos, así como la concesión de garantías de cualquier naturaleza, cuando el sujeto pasivo sea la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (“**SAREB**”).
 - Las transmisiones de activos y de pasivos efectuadas por la SAREB a entidades participadas directa o indirectamente por la misma en al menos el 50% del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión o como consecuencia de la misma.
 - Las transmisiones de activos y pasivos realizadas por la SAREB o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los Fondos de Activos Bancarios.
 - Las transmisiones de activos y pasivos realizadas por los Fondos de Activos Bancarios a otros Fondos de Activos Bancarios.
- Las operaciones de reducción de capital y de disolución de la SAREB, de sus sociedades participadas en al menos el 50% del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión o como consecuencia de la misma, y de disminución de su patrimonio o disolución de los Fondos de Activos Bancarios.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

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

Se aplica el tipo del 2,5% a las transmisiones de viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados, así como sus garajes y anexos en los mismos términos anteriores y a las viviendas unifamiliares²⁶ cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la edificación, no supere los 300 metros cuadrados.

Asimismo, tributarán al tipo del 2,5%, cuando el adquirente sea titular de familia numerosa, la transmisión de viviendas, así

²⁶ 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 2016 (PARTE 1ª)

como sus garajes y anexos, ambos con un máximo de dos unidades, y la transmisión de viviendas unifamiliares.

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

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

Asimismo, se establece que, cuando el obligado tributario sea persona física y se trate de la habilitación de un local como vivienda, que no esté afecto a una actividad económica, la Administración tributaria, previa solicitud, devolverá la diferencia entre el impuesto efectivamente satisfecho y el importe correspondiente a aplicar al inmueble adquirido el tipo impositivo reducido aplicable (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.

Asimismo, cuando un mismo acto o contrato comprenda bienes muebles e inmuebles sin especificación de la parte de valor que a cada uno de ellos corresponda, se aplicará

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

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

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

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

Por otro lado, se modifican las bonificaciones para las sociedades laborales, previéndose una bonificación del 99% de las cuotas que se devenguen en la modalidad de TPO por la adquisición por cualquier medio admitido en Derecho, de bienes y derechos provenientes de la empresa de la que proceda la mayoría de los socios trabajadores de la sociedad laboral.

Actos Jurídicos Documentados

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

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.

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

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

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

Se mantiene la bonificación del 95% 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.

Se incluye como novedad la exención de la modalidad de AJD de las escrituras que contengan quitas o minoraciones de las cuantías de préstamos, créditos u otras obligaciones del deudor que se incluyan en los acuerdos de refinanciación o en los acuerdos extrajudiciales de pago establecidos en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la “**Ley Concursal**”), siempre que, en todos los casos, el sujeto pasivo sea el deudor.

Por último, se adaptan las exenciones relativas a sociedades acogidas al régimen fiscal de entidades con actividad cualificada de arrendamiento de inmuebles establecido en la normativa del Impuesto sobre Sociedades para sustituir la referencia a la bonificación antes existente en dicho régimen por la referencia al régimen de no integración de rentas en la base imponible.

2. GUIPÚZCOA

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

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

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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

derechos reales de garantía.

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

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

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

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

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

Por otro lado, cuando el obligado tributario sea persona física y se trate de la habilitación de un local como vivienda, no estando afecto a una actividad económica, la Administración tributaria, previa solicitud, devolverá la diferencia entre el impuesto efectivamente satisfecho y el importe correspondiente a aplicar al inmueble adquirido el tipo impositivo reducido

aplicable (del 2,5% o del 4%, según corresponda) cuando además de cumplirse los requisitos exigidos para la aplicación del mencionado tipo, el obligado tributario acredite dentro del plazo de 18 meses a partir de la transmisión, que ha obtenido la licencia de primera utilización u ocupación como vivienda para el referido local.

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

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

Igualmente se gravarán al tipo del 4% las transmisiones entre particulares no sujetas al IVA de los derechos contemplados en la Ley 4/2012.

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

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

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

Actos Jurídicos Documentados

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

Con efectos desde el 9 de marzo de 2014,

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

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

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

3. 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 inter vivos del dominio de las viviendas de protección pública siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a la fecha de su calificación definitiva.

Está exenta la constitución de arrendamientos acogidos al “Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP”, regulado por el Decreto 43/2012, de 27 de diciembre, y al Programa de Vivienda Vacía “Bizigune”, regulado por el Decreto 466/2013, de 23



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 1ª)

de diciembre, o a otros planes y programas de vivienda forales o municipales similares. Igualmente se encontrarán exentos los arrendamientos que disfruten del régimen de no integración de rentas en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, previsto en el régimen especial de entidades con actividad cualificada de arrendamiento de inmuebles.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

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

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

Asimismo, también será aplicable el tipo del 4% en la transmisión de bienes muebles y semovientes, en la constitución y cesión de derechos sobre los mismos, así como a los restantes hechos imposables 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.

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

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

- Viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados, con independencia del número de adquirentes.
- Viviendas unifamiliares (i.e. con entrada independiente) cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la construcción no supere los 300 metros cuadrados, con independencia del número de adquirentes²⁷.

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

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

²⁷ En este sentido, y como novedad introducida por la Normal Foral 1/2012, de 29 de febrero, por la que se aprueban medidas transitorias para 2012 y 2013 y otras medidas tributarias, tendrá la consideración de superficie construida aquella superficie incluida dentro de la línea exterior de los parámetros perimetrales de una edificación y, en su caso, de los ejes de las medianerías, deducida la superficie de los patios de luces. Los balcones, terrazas, porches y demás elementos análogos, que estén cubiertos se computarán al 50% de su superficie, salvo que estén cerrados por tres de sus orientaciones, en cuyo caso se computarán al 100%. Asimismo, no se computarán como superficie construida los espacios de altura inferior a 1,50 metros.

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

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

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

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.
- Por último, están exentas las escrituras públicas que documenten la constitución o cancelación de hipotecas constituidas en garantía del pago de un préstamo o crédito, siempre que el mismo se destine a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

Por último, como novedad introducida por la Norma Foral 3/2015, se consideran exentas las escrituras que contengan quitas o minoraciones de las cuantías de préstamos, créditos u otras obligaciones del deudor que se incluyan en los acuerdos de refinanciación o en los acuerdos extrajudiciales de pago establecidos en la Ley Concursal. ■