



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

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 esta segunda entrega del artículo las Comunidades Autónomas de Andalucía, Aragón, Cantabria, Castilla La Mancha, Cataluña, Extremadura, Murcia, Navarra y el Principado de Asturias.

sumario

- Andalucía
- Aragón
- Cantabria
- Castilla La Mancha
- Cataluña
- Extremadura
- Murcia
- Navarra
- Principado de Asturias

autores

Clara Jiménez

Socia de Fiscal de Pérez-Llorca

María Elizalde y Daniel Olábarri

Abogados de Fiscal de Pérez-Llorca



Esta es la segunda entrega del artículo que esta revista publica anualmente analizando el régimen vigente en cuanto al tipo de gravamen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”), tanto en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (“TPO”) como en la de Actos Jurídicos Documentados (“AJD”). Tal como se indicó en la introducción de la primera entrega de este artículo, las Comunidades Autónomas (“CC.AA.”) han asumido competencias normativas en

dicho impuesto, y han establecido tipos propios, tanto incrementados como reducidos, respecto a los estatales.

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

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

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

Estas CC.AA. son: Andalucía, Aragón, Cantabria, Castilla La Mancha, Cataluña, Extremadura, Murcia, Navarra y el Principado de Asturias.

MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE ITP-AJD

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

ANDALUCÍA

La Ley 1/2015, de 21 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía, del Presupuesto de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el año 2016 no introduce ninguna modificación en relación en el ITP-AJD.

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

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Se mantiene el **tipo general** aplicable a las transmisiones de bienes inmuebles, así como a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, con excepción de los derechos reales de garantía, al tipo que se indica en la tabla siguiente:

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

Asimismo, se mantiene el tipo general

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

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

Se mantiene el tipo de gravamen reducido del 3,5% para las operaciones de transmisión de inmuebles que vayan a ser destinados a vivienda habitual del adquirente, siempre que el valor real de los inmuebles no exceda de 130.000 euros y el adquirente no supere la edad de 35 años, o cuando el valor real no exceda de 180.000 euros y el adquirente tenga la consideración legal de persona con discapacidad. En los supuestos de adquisición de viviendas por matrimonios o personas unidas de hecho e inscritas en el registro de uniones o parejas de hecho, el requisito de la edad o, en su caso, de la discapacidad, deberá cumplirlo al menos uno de los cónyuges o uno de los miembros de la pareja de hecho inscrita¹.

Respecto al tipo reducido del 2% aplicable a la adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios, se mantienen los requisitos de que el adquirente sea una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adap-

¹ En el artículo 6 de la Ley 5/2002, de 16 de diciembre, de Parejas de Hecho.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

tación del Plan General de Contabilidad (“**PGC**”) al sector inmobiliario, que el adquirente incorpore la vivienda a su activo circulante y que la transmita en el plazo de los cinco años siguientes a su adquisición, siempre que esta última transmisión esté sujeta al ITP-AJD.

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

Se introduce una **bonificación del 100%** de la cuota tributaria del impuesto para la adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda. El beneficio fiscal se aplica tanto a la constitución de la opción de compra documentada en los contratos de arrendamiento como al ejercicio de dicha opción.

Por último, la Junta de Andalucía aprueba con carácter anual los coeficientes aplicables sobre el valor catastral para estimar el valor real de determinados inmuebles de naturaleza urbana², a efectos de la comprobación de valores en el ámbito de

ITP-AJD. A falta de aprobación de los coeficientes aplicables a los hechos imponibles devengados a partir de 1 de enero de 2016, debe entenderse automáticamente prorrogada la Orden de 25 de mayo de 2015³.

Actos Jurídicos Documentados

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

De forma similar a lo comentado en TPO, se mantiene un **tipo de gravamen reducido** para la adquisición de viviendas y constitución de préstamos hipotecarios efectuados para la adquisición de vivienda habitual, siempre y cuando la vivienda tenga un valor no superior a 130.000 euros y el adquirente no supere la edad de 35 años (en cuyo caso el tipo reducido es del 0,3%) o tenga la consideración de persona con discapacidad (en cuyo caso el tipo reducido es del 0,1% el valor real máximo es de 180.000 euros)⁴.

Por otro lado, se mantiene el tipo reducido del 0,1% aplicable a los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una sociedad de garantía recíproca (“**SGR**”) con domicilio social en Andalucía.

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

Finalmente, en lo que se refiere a la **ges-**

² En concreto, estos coeficientes serán de aplicación a los bienes inmuebles de naturaleza urbana, excepto los bienes de interés cultura, con construcciones cuyas tipologías constructivas sean de los siguientes usos: residencia (viviendas y anejos), oficinas, almacenamiento, comercial (excepto mercado y supermercado) e industrial (Excepto industrial fabriles y servicios de transporte).

³ Así lo establece el artículo 37.2 del Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre.

⁴ De forma análoga a lo indicado en la modalidad TPO, en estos supuestos el requisito de la edad o, en su caso, de la discapacidad, deberá cumplirlo al menos uno de los cónyuges o uno de los miembros de la pareja de hecho inscrita en el Registro mencionado anteriormente.

tión del impuesto, se establece que el plazo de presentación de la autoliquidación por el impuesto de ITP-AJD será de 30 días hábiles a contar desde la fecha de devengo.

ARAGÓN

La Ley 1/2016, de 28 de enero, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2016, no introduce ninguna modificación en este impuesto.

No obstante, la Ley 10/2015, de 28 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Aragón, de medidas para el mantenimiento de los servicios públicos en la Comunidad Autónoma de Aragón (la "**Ley 10/2015**") y la Ley 2/2016, de 28 de enero, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (la "**Ley 2/2016**") introducen diversas reformas en el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón (el "DL 1/2005"), en materia de ITP-AJD.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Con efectos desde 30 de diciembre de 2015, las transmisiones de inmuebles y a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excluidos los derechos reales de garantía tributarán de acuerdo con la siguiente escala:

Valor bien hasta €	Cuota íntegra	Resto valor bien	Tipo aplicable
0,00	0,00	400.000,00	8,00%
400.000,00	32.000,00	50.000	8,5%
450.000,00	36.250,00	50.000	9,00%
500.000,00	40.750,00	250.000,00	9,50%
750.000,00	64.500,00	En adelante	10,00%

Asimismo, esta escala es aplicable a las concesiones administrativas y a los actos y negocios administrativos fiscalmente equiparados a aquéllas, siempre que lleven aparejada una concesión demanial, derechos de uso o facultades de utilización sobre bienes de titularidad de entidades públicas calificables como inmuebles conforme al artículo 334 del Código Civil. La posterior transmisión onerosa





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

inter-vivos de las mencionadas concesiones y actos asimilados también tributa de acuerdo con la referida escala.

Por otro lado, se incrementa el **tipo reducido** del 2% al 3% en las transmisiones de inmuebles en las que, siendo aplicable alguna de las exenciones renunciables del IVA (previstas en el artículo 20.Dos de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA (la "**LIVA**")), no se produjese la renuncia y la operación tributase por TPO.

Asimismo, se establece un tipo reducido del 1% aplicable a las adquisiciones onerosas de inmuebles que se afecten como inmovilizado material al inicio de una actividad económica en Aragón, si se cumplen los siguientes requisitos: (i) el inmueble se afecte en el plazo de seis meses al desarrollo de una actividad económica⁵ y tenga un valor catastral inferior a 150.000 euros; (ii) se cuente con al menos un trabajador empleado con contrato laboral y a jornada completa; y (iii) los requisitos anteriores se cumplan durante cinco años a partir del inicio de la actividad⁶.

Por otro lado, debe indicarse que la Ley 10/2015 suprime el tipo reducido previsto para las transmisiones de inmuebles incluidos en la transmisión de la totalidad del patrimonio empresarial individuales o negocios profesionales.

También se suprime el tipo reducido del 2% previsto para segunda o ulterior transmisión de una vivienda a una empresa a la que sean de aplicación las "Normas de Adaptación del PGC al Sector Inmobiliario".

En relación con las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa⁷, la Ley 10/2015 sustituye el tipo reducido del 3% por una bonificación del 50% en la cuota del impuesto por considerar dicha técnica más adecuada a la naturaleza del beneficio fiscal. Esta bonificación es aplicable siempre que:

- En el momento en que se efectúe la adquisición, el sujeto pasivo tenga la consideración legal de miembro de una familia numerosa y destine el inmueble adquirido a constituir la vivienda habitual de la familia.
- En el plazo de los dos años anteriores y cuatro años posteriores a la fecha de adquisición se proceda a la venta en firme de la anterior vivienda habitual, salvo que el inmueble adquirido sea contiguo a la anterior vivienda y se una físicamente a ésta dentro del mismo plazo para formar una única vivienda de mayor superficie, aun cuando se mantengan registralmente como fincas distintas⁸.
- La superficie útil de la nueva vivienda supere en un 10% a la de la anterior.
- La suma de la base imponible general y la parte de la base imponible del ahorro constituida por determinados rendimientos del capital mobiliario, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ("**IRPF**") de todas las personas que vayan a habitar la vivienda, no ex-

⁵ Se entenderá que la actividad económica se desarrolla en Aragón cuando el adquirente tenga en esta Comunidad Autónoma su residencia habitual o su domicilio social y fiscal. Adicionalmente, se entenderá que se inicia una actividad económica cuando el adquirente, directamente o mediante otra titularidad, no hubiera ejercido en los últimos tres años esa actividad en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

⁶ En caso de incumplimiento de este requisito, el contribuyente deberá presentar la autoliquidación en el plazo de un mes, ingresando, junto a la cuota que hubiera resultado de no mediar este beneficio, los intereses de demora correspondientes.

⁷ El concepto de familia numerosa es el establecido en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de protección a las familias numerosas ("Ley de Familias Numerosas"), esto es, la familia integrada por uno o dos ascendientes con tres o más hijos, sean o no comunes.

⁸ En caso de incumplimiento del requisito de venta, el sujeto pasivo está obligado a pagar el impuesto dejado de ingresar con sus correspondientes intereses de demora mediante la correspondiente autoliquidación, a cuyos efectos deberá presentar en el mes siguiente a la finalización del plazo de cuatro años.

ceda de 35.000 euros. Esta cantidad se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

Además, se establece como novedad una **bonificación** del 12,5% de la cuota íntegra del TPO en la adquisición de la vivienda habitual, siempre y cuando el valor real del inmueble no supere los 100.000 euros, por parte de los siguientes colectivos de personas:

- Personas físicas menores de 35 años.
- Personas con discapacidad¹⁰ igual o superior al 65%.
- Mujeres víctimas de violencia de género, considerando tales aquellas que cuenten con orden de protección en vigor o sentencia judicial firme por tal motivo en los últimos 10 años.

Las bonificaciones anteriores son compatibles entre sí.

En el caso de que se adquiriera un inmueble proindiviso, si no todos los propietarios cumplieren con los requisitos previstos, la bonificación se aplicará en proporción a su participación en la adquisición.

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

Se prevé también una bonificación del 100% de la cuota tributaria en la cesión

de derechos sobre viviendas de protección oficial (“VPO”) en construcción.

Asimismo, se prevé una bonificación en la cuota tributaria en la constitución y ejecución de opción de compra documentada en contratos de arrendamiento vinculados a determinadas operaciones de dación en pago. En concreto, en el caso de la adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda, la constitución de la opción de compra documentada en los contratos de arrendamiento y la ejecución de la opción de compra tendrán una bonificación del 100% de la cuota tributaria por el concepto de TPO. Como novedad, en 2015 se añadió a los supuestos indicados la aplicación de la bonificación a la dación en pago de la vivienda habitual.

Por último, se establecen las siguientes cuotas tributarias para la adquisición de automóviles turismo, todoterrenos, motocicletas y otros vehículos sujetos al impuesto:

- Cuota cero para vehículos con más de 10 años de uso y cilindrada igual o inferior a 1.000 centímetros cúbicos.
- Cuota fija de 20 euros para vehículos con más de 10 años de uso y cilindrada superior a 1.000 centímetros cúbicos e inferior o igual a 1.500 centímetros cúbicos.
- Cuota fija de 30 euros para vehículos con más de 10 años de uso y cilindrada superior a 1.500 centímetros cúbicos e inferior o igual a 2.000 centímetros cúbicos.

¹⁰ El grado de discapacidad será el reconocido de conformidad con el Real Decreto 1971/1999, de 23 de diciembre, de procedimiento para el reconocimiento, declaración y calificación del grado de discapacidad, o en la normativa aplicable en esta materia vigente en cada momento.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

Actos Jurídicos Documentados

Con efectos desde 30 de diciembre de 2015, se incrementa el **tipo general** del 1% al 1,5%. Asimismo, también se aumenta el **tipo incrementado** del 1,5% al 2% para las transmisiones de inmuebles en las que se proceda a la renuncia a la exención del IVA.

En línea con la modificación introducida en el TPO, se establece una **bonificación** del 60% para escrituras que documenten la transmisión de la vivienda habitual de una familia numerosa en la que se cumplan los mismos requisitos mencionados en el apartado anterior para la aplicación de la bonificación del TPO (i.e. 12,5%)¹¹.

Asimismo, en línea con la modificación introducida en el TPO, se fija una bonificación del 30% en la cuota de las escrituras que documenten adquisiciones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de los siguientes colectivos de personas, siempre y cuando el valor real del inmueble no supere los 100.000 euros:

- Personas físicas menores de 35 años.
- Personas con discapacidad igual o superior al 65%.
- Mujeres víctimas de violencia de género, considerando tales aquellas que cuenten con orden de protección en vigor o sentencia judicial firme por tal motivo en los últimos 10 años.

Las bonificaciones anteriores son compatibles entre sí.

En el caso de que se adquiriera un inmueble proindiviso, si no todos los propietarios cumplieren con los requisitos previstos, la bonificación se aplicará en proporción a su participación en la adquisición.

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

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

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

Se prevé una bonificación del 50% de la cuota en las primeras copias de escrituras públicas que documenten contratos de préstamo concedidos a microempresas autónomas¹³. Para que la misma resulte aplicable, se deben cumplir los siguientes requisitos:

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

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

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

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

Por último, se establece un tipo impositivo reducido para las actuaciones de eliminación de barreras arquitectónicas y adaptación funcional de la vivienda habitual de las personas con discapacidad igual o superior al 65%. Por ello, a las primeras copias de escrituras otorgadas para formalizar la constitución de préstamos hipotecarios cuyo objeto sea la financiación de este tipo de actuaciones, se les

aplicará el tipo reducido del 0,1%¹⁴.

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

CANTABRIA

La Ley 6/2015, de 28 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Cantabria, de Medidas Fiscales y Administrativas (la “**Ley 6/2015**”) ha introducido, con efectos desde el 1 de enero de 2016, algunas novedades en la regulación autonómica del ITP-AJD, que se contiene en el Texto Refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio (el “**DL 62/2008**”).

Sin embargo, la Ley 5/2015, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Cantabria para el año 2016, no introduce modificación alguna en este impuesto.



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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

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

Asimismo, con efectos desde 1 de enero de 2016, esta misma bonificación es aplicable a los colectivos indicados en el apartado 3 del artículo 25 de la Ley de Cantabria 2/2014, de 26 de noviembre¹⁵.

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

jeto de declaración-liquidación e ingreso correspondiente; y (vi) que la deuda del ITP-AJD sea superior a la tasa pagada.

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

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

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

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

En las transmisiones de vivienda habitual el tipo se reduce al 5% siempre que el sujeto pasivo reúna alguna de las circunstancias que menciona el DL 62/2008 (i.e. tener la consideración de titular de familia numerosa o cónyuge del mismo; tener minusvalía física, psíquica o sensorial con un grado de disminución igual o superior al 33% e inferior al 65%¹⁶; tener, a la fecha de adquisición del inmueble, menos de 30 años cumplidos; tratarse de la transmisión de una vivienda de protec-

¹⁵ Los hogares con rentas anuales inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).

¹⁶ El tipo reducido es igual al 4% cuando el sujeto pasivo sea una persona con minusvalía física, psíquica o sensorial con un grado de disminución igual o superior al 65%.

ción pública que no goce de exención según la normativa estatal; o que la adquisición de viviendas que vayan a ser objetos de inmediata rehabilitación¹⁷).

Cuando, como resultado de la adquisición de la propiedad de la vivienda, ésta pase a pertenecer en proindiviso a varias personas, cumpliendo unas el requisito de la minusvalía y/o la edad y otras no, sólo se aplicará el tipo reducido a los sujetos pasivos que lo cumplan, en proporción al porcentaje de participación en la adquisición¹⁸.

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

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

Se mantiene el tipo impositivo reducido del 4%, aplicable a las transmisiones onerosas de inmuebles adquiridos por sociedades constituidas por jóvenes empresarios, siempre que el adquirente sea una sociedad mercantil participada en su integridad por jóvenes menores de 36 años con domicilio fiscal en Cantabria, el inmueble se destine a ser la sede de su

domicilio fiscal o un centro de trabajo durante al menos los cinco años siguientes a la adquisición y que se mantenga durante el mismo periodo la forma societaria de la entidad adquirente y el domicilio fiscal en Cantabria¹⁹.

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

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

Por último, la Orden HAC/51/2015, de 29 de diciembre, establece los coeficientes aplicables sobre el valor catastral para estimar el valor real de determinados inmuebles²⁰ de naturaleza urbana para el año 2016, a efectos de la comprobación de valores en el ámbito del ITP-AJD.

Actos Jurídicos Documentados

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

17 La aplicación del tipo reducido queda condicionada a que en el documento público de compraventa se haga constar que la vivienda va a ser objeto de inmediata rehabilitación, y que ésta sea calificada como tal por la Dirección General de Vivienda del Gobierno de Cantabria.

18 No obstante, si la adquisición se realizara con cargo a la sociedad de gananciales, siendo uno de los cónyuges menor de treinta años y el otro no, se aplicará el tipo del 6,5 %.

19 Respecto de estos tipos reducidos para los jóvenes empresarios, debe tenerse en cuenta que la aplicación de los mismos se encuentra condicionada a que los socios, en el momento de la adquisición, mantengan durante dicho periodo una participación mayoritaria en el capital de la sociedad y su domicilio fiscal en Cantabria. Asimismo, debe hacerse constar en el documento público en el que se formalice la compraventa la finalidad de destinarla a ser la sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la mercantil adquirente, así como la identidad de los socios de la sociedad y la edad y la participación de cada uno de ellos en el capital social.

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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

Asimismo, se mantiene el tipo reducido del 0,3% para los documentos notariales en los que se recoja la adquisición o promesas u opción de compra de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente cuando éste cumpla alguno de los requisitos mencionados en el DL 62/2008 (i.e. tener la consideración de titular de familia numerosa o cónyuge del mismo; tener minusvalía física, psíquica o sensorial con un grado de disminución igual o superior al 33% e inferior al 65%²¹; tener, a la fecha de adquisición del inmueble, menos de 30 años cumplidos²²).

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

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

Del mismo modo que en TPO, para el caso de AJD también se mantiene un tipo impositivo reducido del 0,3% para los documentos notariales que formalicen la adquisición de inmuebles que vayan a constituir el domicilio fiscal o centro de trabajo de sociedades mercantiles de jóvenes empresarios, siempre que se mantenga durante al menos los cinco años siguientes a la adquisición y que se mantenga durante el mismo periodo la forma societaria de la entidad adquirente y su actividad económica. La aplicación del tipo reducido se encuentra condicionada

a que se haga constar en el documento público en el que se formalice la compra-venta la finalidad de destinarla a ser la sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la mercantil adquirente, así como la identidad de los socios de la sociedad y la edad y la participación de cada uno de ellos en el capital social.

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

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

Asimismo se establece como **novedad en el ejercicio 2016** un tipo reducido del 0,5% aplicable a los documentos notariales que formalicen la adquisición o constitución de derechos reales sobre inmuebles destinados a usos productivos situados en polígonos industriales o parques empresariales desarrollados mediante actuaciones integradas o sistémicas dentro de Cantabria, que vayan a constituir el domicilio fiscal o centro de trabajo de una empresa, así como las declaraciones de obra nueva sobre dichos inmuebles²³. Este tipo reducido no resulta de aplicación para las escrituras que recoge expresamente la renuncia a la exención del IVA.

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

²¹ El tipo reducido es igual al 0,15% cuando el sujeto pasivo sea una persona con minusvalía física, psíquica o sensorial con un grado de disminución igual o superior al 65%.

²² No obstante, si la adquisición se realizara con cargo a la sociedad de gananciales, siendo uno de los cónyuges menor de treinta años y el otro no, se aplicará el tipo del 0,9%

²³ Para la aplicación de este tipo reducido es necesario que la empresa que se establezca en el polígono experimente, durante el año de establecimiento, un incremento de empleo de, al menos, un 10% de su plantilla media del año anterior (en caso de ser una empresa de nueva creación bastará con que se produzca un aumento neto de empleo).

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

CASTILLA-LA MANCHA

En la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, la regulación referente al ITP-AJD se contiene en la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha ("**Ley 8/2013**"). Hasta la fecha, la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha no ha aprobado Ley de Presupuestos ni Ley de Medidas Fiscales para 2016 ni tampoco ninguna otra Ley que modifique la regulación del ITP-AJD. De este modo, la regulación del ITP-AJD para el ejercicio 2016 no ha sufrido modificaciones a lo largo del año 2015.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

En esta modalidad, se mantiene como **tipo general** el 8% para las transmisiones de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía.

También se aplica el tipo del 8% a las concesiones administrativas y a los actos administrativos asimilados de constitución de derechos, siempre que los actos lleven aparejada una concesión demanial o derechos de uso sobre bienes inmuebles de titularidad de entidades públicas calificables como inmuebles. La posterior transmisión onerosa de dichas concesiones o derechos por actos "inter vivos" también tributa en la modalidad de TPO al tipo del 8%.

Por otro lado, se prevé la aplicación un





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

tipo reducido del 7% para la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que (i) su valor real no exceda de 180.000 euros; (ii) la adquisición se financie en más del 50% mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido; (iii) la adquisición de la vivienda y la concertación del préstamo hipotecario se realicen en la misma fecha; (iv) el valor real de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca; (v) el préstamo hipotecario sea concertado con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; y (vi) el importe del préstamo hipotecario no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida.

El mismo tipo impositivo del 7% será aplicable a las promesas u opciones de compra, incluidas en el contrato de arrendamiento de la vivienda que constituya la residencia habitual del sujeto pasivo, siempre que (i) éste tenga menos de 36 años y conste su fecha de nacimiento en el correspondiente contrato; (ii) el contrato de promesa u opción de compra reúna los requisitos necesarios para su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria; y (iii) que la vivienda se encuentre calificada dentro de alguna de las clases y tipos de viviendas con protección pública según la normativa de Castilla-La Mancha, y su ocupación se haga efectiva por el sujeto pasivo en un plazo no superior a un mes desde la fecha de celebración del contrato.

Para el ejercicio 2016 se mantiene el tipo impositivo reducido del 4% para las transmisiones de bienes inmuebles en las que, pudiendo hacerlo, no se renuncie a la exención del IVA prevista en el artículo 20.Dos de la LIVA.

Asimismo, se contempla un tipo impositivo reducido del 6% aplicable a la transmisión onerosa de bienes muebles y se-

movientes, así como a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

Durante 2016 se mantiene la **bonificación** del 100% de la cuota tributaria en concepto de TPO para los supuestos de adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda. En concreto, se verán beneficiados por la citada bonificación (i) la constitución de la opción de compra documentada en el correspondiente contrato de arrendamiento; y (ii) la ejecución de la opción de compra.

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo de gravamen general** de AJD continúa siendo el 1,25%.

Se mantiene durante el ejercicio 2016 el **tipo reducido** del 0,75% para la adquisición de la primera vivienda habitual, siempre que, al igual que en TPO, (i) el valor real del inmueble no exceda de 180.000 euros; (ii) la adquisición se financie en más del 50% mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido; (iii) la adquisición de la vivienda y la concertación del préstamo hipotecario se realicen en la misma fecha; (iv) el valor real de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca; (v) el préstamo hipotecario sea concertado con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; y (vi) el importe del préstamo hipotecario no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida.

El mismo tipo reducido del 0,75% se

aplica a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de préstamos hipotecarios que (i) tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo; (ii) el valor real de la misma no exceda de 180.000 euros; (iii) la adquisición de la vivienda y la concertación del préstamo hipotecario se realicen en la misma fecha; (iv) el valor real de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca; (v) sean concertados con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; y (vi) su importe no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida.

Se aplica también el tipo reducido del 0,75% a las escrituras que documenten la promesa u opción de compra, incluida en el contrato de arrendamiento de la vivienda que constituya la residencia habitual del sujeto pasivo, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (i) el sujeto pasivo tenga menos de 36 años y conste su fecha de nacimiento en el correspondiente contrato; (ii) la vivienda se encuentre calificada como de protección pública según la normativa de Castilla-La Mancha; y (iii) que su ocupación se haga efectiva por el sujeto pasivo en un plazo no superior a un mes desde la fecha de celebración del contrato.

Se mantiene durante 2016 el **tipo incrementado** del 2% aplicable a las primeras 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, se mantiene durante 2016 la **deducción del 100%**, con un límite de 5.000 euros, de la cuota del ITP-AJD aplicable a las transmisiones onerosas de explotaciones agrarias, siempre que se cumplan los requisitos mencionados en la Ley de Modernización de las Explota-

ciones Agrarias. Esta deducción será del 50% de la cuota para hechos imponible del TPO relacionados con las explotaciones agrarias de carácter singular definidas en la Ley de la Explotación Agraria y del Desarrollo Rural de Castilla-La Mancha, y del 10% para las explotaciones agrarias preferentes definidas en dicha Ley.

Se establece una **bonificación** del 99% de la cuota del ITP-AJD cuando los hechos imponible hayan sido realizados por las comunidades de regantes que tengan su domicilio fiscal en Castilla-La Mancha y que estén relacionados con obras que hayan sido declaradas de interés general.

Además, se incluye una bonificación del 99% de la cuota de AJD aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de una SGR que tenga su domicilio social en Castilla-La Mancha.

Se mantiene durante 2016 la deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros, de la cuota gradual de AJD para el supuesto de primeras copias de escrituras notariales que documenten la adquisición de locales de negocio, siempre y cuando el adquirente destine el local a la constitución de una empresa o negocio profesional en los términos especificados en la propia Ley 8/2013. Para la aplicación de esta deducción debe cumplirse que (i) la adquisición del inmueble se formalice en escritura pública en la que se exprese la voluntad de que se destine el local a la realización de una actividad económica; (ii) la constitución de la empresa o la puesta en marcha del negocio profesional debe producirse en el plazo de los 6 meses anteriores o posteriores a la fecha de la escritura de adquisición del inmueble; (iii) el centro principal de gestión de la empresa o del negocio profesional, o el domicilio fiscal de la entidad ha de encontrarse situado en Castilla-La Mancha y mantenerse durante los 3 años siguientes a la fecha del devengo del impuesto y (iv)



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

el negocio deberá mantenerse durante los 3 años siguientes a la fecha del devengo del impuesto.

Asimismo, se mantiene durante 2016 la deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros, en la cuota gradual de AJD para las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución o modificación de préstamos o créditos hipotecarios destinados a la financiación de los locales de negocio beneficiados por la deducción expuesta en el párrafo anterior.

Durante 2016, continuará siendo aplicable una bonificación del 100% de la cuota tributaria por AJD para las primeras copias de escrituras públicas que documenten la novación modificativa de los créditos hipotecarios pactada de común acuerdo por el deudor y el acreedor siempre que (i) el acreedor sea una de las entidades incluidas en el artículo 1 de la Ley 2/1994; y (ii) la modificación se refiera al tipo de interés pactado o a la alteración del plazo o a ambas modificaciones.

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

CATALUÑA

A día de hoy, la Comunidad Autónoma de Cataluña no ha aprobado Ley de Presupuestos ni Ley de Medidas Fiscales para el año 2016. Tampoco se han aprobado Leyes ni disposiciones que modifiquen el régimen del ITP-AJD. Por tanto, para el año 2016 se mantiene la normativa vigente en 2015.

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

- Los contratos de arrendamiento con

opción de compra firmados entre las entidades financieras acreedoras, o una filial inmobiliaria de su grupo, y los propietarios que transmiten la propiedad de su vivienda habitual a estas entidades. Los contratos de arrendamiento deben realizarse sobre las viviendas habituales que se transmiten. Esta bonificación se hace extensiva a la opción de compra.

- La adquisición de las viviendas por parte de las personas físicas que, al no hacer frente a los pagos, habían transmitido la vivienda a la entidad financiera acreedora o a una filial inmobiliaria de su grupo y que, posteriormente, y en el plazo de diez años desde dicha transmisión, lo vuelven a adquirir.

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

Con carácter general, para los hechos imposables sujetos al ITP-AJD, el plazo de presentación de la autoliquidación e ingreso de la deuda tributaria se establece en un mes a contar desde la fecha del acto o del contrato.

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

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El **tipo general** aplicable a la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía será del 10%.

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

- Sujetos pasivos de edad igual o inferior a 32 años, siempre que la base imponible de su última declaración del IRPF no exceda de 30.000 euros.
- Sujetos pasivos que sean miembros de familias numerosas²⁴, siempre que la suma de las bases imponibles en el IRPF correspondientes a los miembros de la familia numerosa no exceda de 30.000 euros, pudiéndose incrementar esta cantidad en 12.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exija como mínimo para que una familia tenga la condición de numerosa.
- Sujetos pasivos que tengan la consideración legal de persona con disminución física, psíquica o sensorial en grado igual o superior al 65%, o cuando esta circunstancia de minusvalía concurra en alguno de los miembros de la unidad familiar del contribuyente, siempre que las bases imponibles de los miembros de la unidad familiar en la última declaración de IRPF no exceda de 30.000 euros.

Por otro lado, se aplicará el tipo impositivo del 7% en los casos de transmisión de VPO, así como la constitución y la cesión de derechos reales que recaigan sobre éstas, salvo los derechos reales de garantía.

Además, se prevé una **bonificación** de la cuota del 70% en los casos de transmisión de la totalidad o de parte de una o más

viviendas y sus anexos a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario, siempre que incorpore la vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla y que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de inmuebles por cuenta propia. Para tener derecho a la aplicación de esta bonificación es necesario que se haga constar en la escritura pública que la adquisición de la finca se efectúa con la finalidad de venderla a un particular para su uso como vivienda. Además, su aplicación tendrá carácter provisional hasta que se justifique por el sujeto pasivo la venta, en el plazo de cinco años desde su adquisición, a una persona física para cubrir sus necesidades de alojamiento o a otra empresa de las mismas características que la adquirente.

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

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

El tipo de gravamen para la modalidad de TPO aplicable a los arrendamientos es del 0,5%.

Se establece una bonificación del 100% en la transmisión de la vivienda habitual que efectúe su propietario en favor de la entidad financiera acreedora, o de una filial inmobiliaria de su grupo, porque no puede hacer frente al pago de los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para su adquisición, siempre y cuando el transmitente continúe ocupando la vivienda mediante contrato de arrendamiento con opción de compra firmado con la entidad financiera de duración como mínimo igual a diez años (sin perjuicio del dere-

²⁴ A los efectos de esta deducción, se considera familia numerosa aquella que tiene tres o más hijos o bien aquella que tiene dos hijos y al menos uno de ellos tiene una disminución o está incapacitado para el trabajo.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

cho del arrendatario de volver a adquirir la vivienda antes de la finalización de ese plazo). Esta bonificación puede tener un importe máximo que se fija en la cuantía equivalente a la aplicación del tipo impositivo sobre los primeros 100.000 euros de base imponible. Por otro lado, se establece como requisito que los titulares de la vivienda sean personas físicas, así como que se trate de su vivienda habitual.

Actos Jurídicos Documentados

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

Se prevé un **tipo reducido** del 0,1% para documentos de adquisición de viviendas declaradas protegidas, así como para los de préstamos otorgados para su adquisición y para el caso de documentos que formalicen la constitución y la modificación de derechos reales a favor de una SGR con domicilio social en Cataluña.

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

de 30.000 euros.

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

EXTREMADURA

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

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

En este sentido, en lo que respecta al régimen del ITP-AJD, Extremadura no tiene aprobada, a día de hoy, Ley de Presupuestos para 2016 ni Ley de Medidas Tributarias para 2016. Por ello, el régimen relativo al ITP-AJD aplicable en 2016 no ha sufrido modificaciones con respecto al aplicable en 2015.



Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

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

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

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

- El 4% para las transmisiones de viviendas calificadas de protección oficial con precio máximo legal que vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente²⁵.
- El 7% para las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual del sujeto pasivo (no siendo de protección oficial) siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos: (i) el valor real de la vivienda no supere 122.000 euros; (ii) que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del IRPF del adquirente no supere 19.000 euros en tributación individual o 24.000 euros en tributación conjunta; y (iii) que la

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

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

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

²⁵ La condición de vivienda de protección oficial con precio máximo legal, a los efectos de la obtención de este beneficio fiscal, se acreditará mediante certificación expedida por el órgano correspondiente de esta Comunidad Autónoma.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

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

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

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

la actividad empresarial o profesional en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de forma habitual, personal y directa, durante un período mínimo de cinco años²⁶.

- El 5% para las transmisiones onerosas de inmuebles en las que el adquirente sea una sociedad mercantil o una empresa de nueva creación y el inmueble tenga que constituir la sede del domicilio fiscal o un centro de trabajo de la sociedad o empresa, siempre que concurren las siguientes circunstancias: (i) el empresario individual o social deberá darse de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores; (ii) al menos durante cuatro años desde la adquisición, deberá mantener el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en el territorio de Extremadura; (iii) la empresa tendrá el domicilio social y fiscal en Extremadura; (iv) la adquisición deberá formalizarse en documento público, donde deberá constar expresamente la finalidad de destinar el inmueble a la sede del domicilio fiscal o a un centro de trabajo, así como la identidad de los socios y las participaciones de cada uno; (v) la adquisición del inmueble deberá tener lugar antes del transcurso de un año desde la creación de la empresa; (vi) la empresa deberá desarrollar una actividad económica, no pudiendo tener como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, ni dedicarse a la actividad de arrendamiento de inmuebles; y (vii) como mínimo, la empresa deberá emplear a una persona domiciliada fiscalmente en Extremadura con un contrato laboral a jornada completa y dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social, durante los cuatro años desde la adquisición²⁷.
- El 4% para las transmisiones de vehí-

²⁶ En caso de incumplirse los dos últimos requisitos, deberá pagarse la parte de la cuota del impuesto dejado de ingresar por la aplicación del tipo reducido.

²⁷ El incumplimiento de los requisitos supondrá la pérdida del beneficio fiscal, y el obligado tributario deberá presentar una autoliquidación complementaria en el plazo de un mes desde la fecha que se produzca el incumplimiento.

culos comerciales e industriales ligeros usados de hasta 3.500 kg., siempre que el adquirente sea sujeto pasivo de IRPF o Impuesto sobre Sociedades (“IS”) y se afecten a la actividad.

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

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

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

Actos Jurídicos Documentados

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

A las escrituras notariales que documenten la adquisición de una vivienda habitual, así como la constitución de

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

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

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

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

- El 0,75% a las escrituras públicas que documenten la constitución de préstamos y créditos hipotecarios, cuando el prestatario sea una sociedad o empresa de nueva creación, siempre que se cumplan los siguientes requisitos: (i) el empresario individual o social deberá darse de alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores; (ii) la empresa tendrá el domicilio social y fiscal en Extremadura; (iii) la base sobre la que se podrá aplicar el beneficio fiscal será la parte financiada del precio del inmueble que vaya a constituir el domicilio social o un centro de trabajo, excluidos los im-



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

puestos indirectos aplicables y el resto de gastos inherentes a la adquisición; (iv) la empresa deberá desarrollar una actividad económica, no pudiendo tener como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, ni dedicarse a la actividad de arrendamiento de inmuebles; (v) la constitución del préstamo y la adquisición del inmueble deberán tener lugar antes del transcurso de un año desde la creación de la empresa; (vi) como mínimo, la empresa deberá emplear a una persona domiciliada fiscalmente en Extremadura con un contrato laboral a jornada completa y dada de alta en el régimen general de la Seguridad Social, durante los cuatro años desde la adquisición; (vii) al menos durante cuatro años desde la adquisición, deberá mantenerse el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en el territorio de Extremadura, salvo declaración legal de concurso que impida la continuación de la actividad; y (viii) el préstamo o crédito deberá formalizarse en un documento público, en el que hará constar expresamente la finalidad de destinar la totalidad o una parte de los fondos obtenidos a la adquisición de un inmueble en los términos arriba señalados²⁸.

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

empresariales o profesionales; y (iv) la adquisición deberá formalizarse en documento público, donde deberá constar expresamente la finalidad de destinar el inmueble a la sede del domicilio fiscal o a un centro de trabajo del adquirente.

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

MURCIA

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

La regulación sobre el Impuesto prevista en dicha norma no se ha visto modificada desde el 1 de enero de 2015 ni por la Ley 1/2016, de 5 de febrero, de Presupuestos Generales de Murcia 2016, ni por ninguna otra ley de acompañamiento.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

La región de Murcia mantiene en 2016 el tipo general del 8% aplicable a la transmisión de inmuebles, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos.

Respecto a los **tipos reducidos**, se establecen los siguientes:

- Un tipo impositivo reducido del 5% para las adquisiciones de inmuebles por parte de jóvenes menores de 35 años que sean empresarios o profe-

²⁸ El incumplimiento de los requisitos supondrá la pérdida del beneficio fiscal, y el obligado tributario deberá presentar una autoliquidación complementaria en el plazo de un mes desde la fecha que se produzca el incumplimiento.

sionales o por sociedades mercantiles participadas directamente en su integridad por jóvenes menores de 35 años y que se destinen a ser su domicilio fiscal o centro de trabajo y siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (i) que se haga constar en el documento público en el que se formalice la operación el destino mencionado; (ii) el destino del inmueble deberá mantenerse durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública de adquisición, salvo que, en el caso de una persona física, éste falleciese dentro de dicho plazo. Asimismo, debe mantenerse la forma societaria de la entidad adquirente, su actividad económica y la participación mayoritaria por parte de quienes eran socios en el momento de la adquisición; (iii) que la entidad no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4.Ocho.Dos.a) de la Ley del IP; y (iv) que no sea aplicable el tipo del 3% por no ejercitar el derecho de renuncia al IVA.

- Un tipo del 4% para la adquisición, constitución y cesión de derechos reales, con exclusión de los de garantía, de VPO de régimen especial.
- Un tipo del 3% para las siguientes operaciones:
 - (I) La adquisición de inmuebles por parte de sujetos pasivos que tengan la consideración legal de familia numerosa siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (a) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual de la familia, (b) se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el destino de ese inmueble a vivienda habitual, y (c) la suma de la base imponible general menos el mínimo personal y familiar de todas las personas que vayan a habi-

tar la vivienda sea inferior a 44.000 euros, límite que se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

- (II) La adquisición de inmuebles por parte de sujetos pasivos de edad inferior o igual a 35 años siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (a) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo y así quede reflejado expresamente en el documento público que formalice la adquisición, (b) su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 26.620 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros, y (c) el valor real de la vivienda no supere los 150.000 euros.
- (III) Las transmisiones de inmuebles en las que, siendo posible haber renunciado a la correspondiente exención del IVA no se haya producido tal renuncia y, por lo tanto, se haya tributado por TPO.
- (IV) La Ley 14/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 2/2012, de 11 de mayo, para la regulación del régimen de presupestación y control en la Región de Murcia de las ayudas concedidas para reparar los daños causados por los movimientos sísmicos en Lorca, y la Ley 5/2011, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales Extraordinarias para el municipio de Lorca como consecuencia del terremoto del 11 de mayo de 2011 (la "Ley 14/2014"), prorrogó la vigencia de las medidas tributarias introducidas por la Ley 5/2011, de 26 de diciembre, que introdujo medidas extraordinarias por el terremoto de Lorca.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

En concreto, se establece un tipo del 3% en las transmisiones onerosas de bienes inmuebles que radiquen en el municipio de Lorca, siempre que los sujetos pasivos acrediten que a fecha 11 de mayo de 2011 residían habitualmente en el municipio de Lorca y se hubiera producido la destrucción total de la vivienda habitual, declarada en ruinas o bien, debido a su mal estado residual, sea precisa su demolición, con las siguientes condiciones: (a) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del contribuyente en el municipio de Lorca y así quede reflejado expresamente en el documento público que formalice la adquisición, (b) su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 50.000 euros y la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros, y (c) el valor real de la vivienda no supere los 200.000 euros. Esta medida tendrá validez desde el 11 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2016.

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

La permuta debe estar documentada en escritura pública y el adquirente debe incorporar la vivienda a su activo circulante y justificar su venta poste-

rior dentro del plazo de dos años desde su adquisición²⁹.

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo general** de AJD se mantiene en el ejercicio 2016 en el 1,5%.

Respecto a los **tipos reducidos**, resultan aplicables los siguientes:

- Un tipo del 0,1% en los documentos que formalicen las siguientes operaciones:
 - (I) Constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo resulte ser una SGR con domicilio social en Murcia. Este tipo del 0,1% también resulta aplicable a la alteración registral mediante posposición, igualación, permuta o reserva de rango hipotecario cuando participe una SGR.
 - (II) Primera transmisión de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia para adquirentes de 35 años o menores.
 - (III) Préstamos hipotecarios para la adquisición de las viviendas mencionadas en el párrafo anterior por los mismos adquirentes.
 - (IV) Préstamos hipotecarios para la adquisición de viviendas libres de nueva construcción que vayan a constituir vivienda habitual del adquirente, con determinados requisitos.
 - (V) Préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por sujetos pasivos de 35 años o menores, siempre que se cumplan las mismas condiciones que en la

²⁹ El incumplimiento de alguno de los requisitos obligará a presentar autoliquidación complementaria.

modalidad TPO del impuesto. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, podrá superar los 150.000 euros.

- (VI) Préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por familias numerosas. Para la aplicación de este tipo reducido, se exige el cumplimiento de los mismos requisitos que los establecidos para la aplicación del tipo reducido de la modalidad de TPO para la adquisición de viviendas por parte de familias numerosas.
- (VII) Constitución de hipotecas para la adquisición de viviendas que tengan la condición de habituales, por parte de sujetos pasivos con discapacidad igual o superior al 65%. Para la aplicación de este

tipo reducido se exige que la base imponible general sea inferior a 40.000 euros y que la del ahorro no supere los 1.800 euros, así como que el valor real de la vivienda no supere los 150.000 euros. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, podrá superar los 150.000 euros.

- (VIII) Constitución de primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución y modificación de préstamos y créditos hipotecarios, afectos a una empresa individual o negocio profesional cuyo titular sea un trabajador por cuenta propia o autónomo, con domicilio fiscal en Murcia. Este tipo reducido sólo será de aplicación a los contribuyentes cuyo volumen de rendimientos íntegros en el año inmediato anterior no supere los límites establecidos en el artículo





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

31.1.3.b) de la LIRPF

Al igual que lo indicado respecto de la modalidad de TPO, se prorrogó la vigencia de las medidas especiales dictadas como consecuencia del terremoto de Lorca en AJD, por lo que el tipo del 0,1% resulta aplicable también a las siguientes operaciones efectuadas desde el 11 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2016:

- (I) Primera transmisión de viviendas radicadas en el municipio de Lorca, por parte de sujetos pasivos que acrediten que, a fecha 11 de mayo de 2011, residían habitualmente en el municipio de Lorca y se hubiera producido la destrucción total de la vivienda habitual, declarada en ruinas o bien, debido a su mal estado residual, sea precisa su demolición, con las siguientes condiciones: (a) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual, (b) se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el destino de ese inmueble a vivienda habitual, (c) su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 50.000 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros, y (d) el valor real de la vivienda no supere los 200.000 euros.
- (II) Préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogación con ampliación, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas ubicadas en el municipio de Lorca con los requisitos indicados en el párrafo anterior. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que en ningún caso puede superar los 200.000 euros.
- (III) Constitución y modificación de préstamos y créditos hipotecarios, afectos a una empresa individual o negocio profesional radicados en el municipio de Lorca cuyo titular sea un trabajador por cuenta propia o autónomo, con domicilio fiscal en el municipio de Lorca.
- Este tipo de gravamen sólo podrá ser aplicado por los contribuyentes cuyo volumen de rendimientos íntegros en el año inmediato anterior no supere en tres veces los 450.000 euros anuales para el conjunto de sus actividades económicas, y los 300.000 euros anuales para el conjunto de sus actividades agrícolas y ganaderas.
- (IV) Operaciones de declaración de obra nueva y/o división horizontal que se refieran a inmuebles derruidos o demolidos como consecuencia de los terremotos de Lorca y a los construidos en su sustitución.

Además, se fija un tipo de gravamen del 0,1% aplicable a los documentos notariales otorgados para formalizar operaciones de agrupación o agregación de fincas realizadas con carácter previo a la reconstrucción de las mismas de edificios derruidos o demolidos como consecuencia de los terremotos. Esta medida tiene vigencia desde el 4 de noviembre de 2014 hasta el 31 de diciembre de 2016.

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

- (I) La adquisición deberá realizarse mediante financiación ajena.

- (II) No resultará aplicable a operaciones que hayan sido objeto de renuncia a la exención en IVA.
- (III) En el caso de personas jurídicas, no será aplicable a aquellas en las que más de la mitad de su activo esté constituido por valores o no esté afecto a actividades empresariales o profesionales.

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

Por otro lado, se establecen los siguientes **tipos incrementados**:

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

Por último, se mantiene la bonificación en la cuota del impuesto del 100% aplicable en aquellos actos y negocios jurídicos realizados por las comunidades de usuarios cuyo domicilio fiscal radique en la Región de Murcia definidas en la legislación de aguas, relacionados con contratos de cesión temporal de derechos al uso privativo de aguas públicas para uso exclusivo agrícola. Esta bonificación también será aplicable a las obras y adquisiciones realizadas por estas mismas comunidades de usuarios, cuyo fin sea la obtención, uso y distribución de agua de cualquier origen destinada a la agricultura.

NAVARRA

Navarra ha aprobado la Ley Foral 1/2016, de 29 de enero, de Presupuestos de Navarra 2016, que no introduce ninguna modificación en la regulación del Impuesto. La Ley Foral 23/2015, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias sí introduce novedades en el Texto Refundido de las Disposiciones del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Decreto Foral Legislativo 129/1999 de 26 de abril (“**DFL 129/1999**”).

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El tipo impositivo aplicable a la transmisión de bienes inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, a excepción de los derechos reales de garantía, se mantiene en el 6%.

Asimismo, se aplica un **tipo reducido** del 5% a los primeros 180.304 euros de base imponible (quedando el exceso gravado al tipo general de las transmisiones de inmuebles del 6%) para las transmisiones de viviendas, incluidos los anejos inseparables de ellas, siempre que (i) el adquirente forme parte de una unidad familiar en la que estén integrados dos o más hijos; (ii) que como resultado de la transmisión se adquiera el pleno dominio de la vivienda, sin que sea como consecuencia de la consolidación del dominio desmembrado con anterioridad en usufructo y nuda propiedad; (iii) que la vivienda se destine a residencia habitual de la unidad familiar; y (iv) que ningún miembro de la unidad familiar sea propietario de otra vivienda dentro del mismo término municipal en un porcentaje superior al 25% (este porcentaje es una de las novedades introducidas por la Ley Foral 23/2015).

Igualmente, se aplica un tipo reducido



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

del 4% en los casos de transmisión de bienes muebles y semovientes, así como en la constitución y cesión de los derechos reales que recaigan sobre los mismos -salvo los derechos reales de garantía-, la transmisión de los derechos contemplados en la Ley 4/2012, de 6 de julio, de contratos de aprovechamiento por turno de bienes de uso turístico, de adquisición de productos vacacionales de larga duración, de reventa y de intercambio y normas tributarias, las concesiones administrativas y cualquier otro acto sujeto no comprendido expresamente en el apartado que regula la cuota tributaria de la modalidad de TPO.

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

En relación con los arrendamientos de fincas, se elimina la tarifa progresiva prevista en ejercicios anteriores en el DFL 129/1999 y se fija un tipo de gravamen del 4 por mil.

Se mantienen los supuestos de exención introducidos en todas las modalidades del impuesto para determinadas operaciones realizadas por la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (“SAREB”) y los Fondos de Activos Bancarios, exención introducida con carácter general por la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito.

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

24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

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

En relación con la **valoración de los bienes**, se ha aprobado el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, que modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre de 2011, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en relación con la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, fijando modelos de valoración de viviendas, garajes, trasteros y suelos agrícolas.

Actos Jurídicos Documentados

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

En el ejercicio 2016 se mantiene el supuesto de **exención** en la cuota gradual de documentos notariales del AJD que introdujo la Ley Foral 8/2012 para el periodo 2013 en relación con las escrituras públicas de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Asimismo, resulta de aplicación la **no sujeción** al AJD de las anotaciones preventivas que vengan ordenadas de oficio por la

autoridad administrativa competente con la finalidad de evitar trámites innecesarios a las Administraciones públicas al no tener que liquidar el documento por el que se establecen estas anotaciones.

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

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

PRINCIPADO DE ASTURIAS

La regulación del ITP-AJD se contiene en el Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado mediante el Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre (“**DL 2/2014**”), reuniendo las distintas disposiciones en materia de tributos cedidos en un solo cuerpo legal.

Mediante el Decreto 207/2015, de 30 de diciembre, el Principado de Asturias ha acordado la prórroga de los Presupuestos Generales del Principado de Asturias para 2015 durante el ejercicio 2016, de modo que el DL 2/2014 no se ha visto modificado y los tipos de ITP-AJD aplicables en 2015 se mantienen para el ejercicio 2016.

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

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

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

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

- Segundas o posteriores transmisiones de viviendas calificadas de protección pública y constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas, salvo los de garantía, siempre que vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente y a fecha del devengo del impuesto: (i) no hayan perdido la condición de viviendas protegidas³⁰ y se encuentren sujetas al precio máximo de venta; (ii) el adquirente no resulte propietario u ostente derechos reales sobre más de una vivienda; y (iii) la vivienda sea habitada de forma efectiva y con carácter permanente en el plazo de 6 meses desde la fecha de adquisición y ésta constituya su residencia permanente durante un plazo continuado de

³⁰ Se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando (i) se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que impidan su ocupación; (ii) el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo; y (iii) se justifique la realización de obras previas a ser habitada por el adquirente.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

al menos 3 años.

- Transmisión de empresas individuales o negocios profesionales cuando la actividad se ejerza por el transmitente de forma habitual, personal y directa en Asturias, se transmitan a favor de empleados o de familiares hasta el tercer grado y se adquiera el compromiso de ejercicio de la actividad por el adquirente de forma continuada durante un periodo de 10 años. En caso de incumplimiento del requisito de permanencia, deberá comunicarse a la oficina liquidadora en el plazo de 30 días hábiles a contar de la fecha de incumplimiento, y pagar la parte del impuesto no ingresada por la aplicación del tipo reducido, con los intereses de demora.
- Transmisión onerosa de una explotación agraria prioritaria, familiar o asociativa, situada en Asturias, por la parte de la base imponible no sujeta a reducción, de conformidad con lo dispuesto por la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, cumpliendo los requisitos mencionados en dicha ley.
- Segundas o ulteriores transmisiones de viviendas a empresas a las que sean de aplicación las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario, siempre que el destino del inmueble sea el arrendamiento para vivienda habitual y que, dentro de los 10 años siguientes a la adquisición, no se produzca alguna de las siguientes circunstancias: (i) que la vivienda no estuviera arrendada durante un periodo continuado de dos años, (ii) que se realizara la transmisión de la vivienda, (iii) que el contrato de arrendamiento se celebrara por menos de seis meses, (iv) que el contrato de arrendamiento tuviera por objeto una

vivienda amueblada y el arrendador se obligara a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etc.; o que (v) el contrato de arrendamiento se celebrara a favor de parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los empresarios, si éstos fueran personas físicas, o de los socios, consejeros o administradores, si el arrendador fuera una persona jurídica.

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

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

Asimismo, se prevé un **tipo incrementado** del 8%, aplicable a las transmisiones de (i) vehículos de turismo y vehículos todo terreno que superen los 15 caballos de potencia fiscal³¹, (ii) embarcaciones de recreo con más de ocho metros de eslora, y de (iii) aquellos otros bienes muebles que se puedan considerar como objetos de arte y antigüedades (según la definición que de los mismos se realiza en la LIP).

Por último, el Principado de Asturias, mediante Resolución de 10 de diciembre de 2015, ha actualizado para el ejercicio 2016, los coeficientes aplicables sobre el valor catastral para estimar el valor real de determinados inmuebles de naturaleza urbana³², a efectos de la comprobación de valores en el ámbito de ITP-AJD.

³¹ Según la clasificación establecida en las órdenes de precios medios de venta establecidos anualmente en Orden Ministerial.

³² En concreto, estos coeficientes serán de aplicación a los siguientes bienes de naturaleza urbana: viviendas y sus correspondientes anejos, garajes y trasteros independientes, oficinas, almacenes, naves industriales (excepto industriales, fabriles y servicios de transporte) y locales comerciales.

Actos Jurídicos Documentados

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

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

- Adquisición de viviendas habituales de protección pública y constitución de préstamos hipotecarios sobre las mismas cuando se trate de beneficiarios de ayudas económicas percibidas por la Administración del Estado y de la Administración del Principado de Asturias para la adquisición de vivienda habitual VPO que no goce de la exención prevista en la LITP.
- Declaración de obra nueva o división horizontal de edificios destinados a viviendas en alquiler para vivienda habitual siempre que, dentro de los 10 años siguientes a la adquisición, no se produzca alguna de las circunstancias expuestas anteriormente para la aplicación del tipo reducido del 3% en el TPO en el caso de transmisión de una vivienda a una empresa a la que le sean de aplicación las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario.
- Segundas o ulteriores transmisiones de vivienda a una empresa a la que se apliquen las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario, siempre que su destino sea el arrendamiento y que, dentro de los 10 años siguientes a la adquisición, no se produzca alguna de las circunstancias expuestas anteriormente para la aplicación del tipo reducido del 3% en el TPO en el caso de transmisión de una vivienda a una empresa a la que le sean de aplicación las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario.

Se aplica un tipo impositivo del 0,1% para los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de

derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una SGR con domicilio social en Asturias.

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

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





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2016 (PARTE 2ª)

CCAA	TPO					AJD		
	Bienes muebles		Bienes inmuebles			Tipo general	Tipo reducido	Tipo reducido por renuncia exención IVA
	Tipo general	Tipo Incrementado / reducido	Tipo general	Tipo reducido	Tipo reducido por no renuncia exención IVA			
Andalucía	4%	8%	8% 9% 10%	2% 3,5%	N/A	1,5%	0,1% 0,3%	2%
Aragón	4%	N/A	8% 8,5% 9% 9,5% 10%	1%	3%	1,5%	0,1% 0,5%	2%
Asturias	4%	8%	8% 9% 10%	3%	2%	1,2%	0,1% 0,3%	1,5%
Baleares	4%	0% 8%	8% 9% 10% 11%	0,5% 3,5%	4%	1,2%	0,1% 0,5% 0,6%	2%
Canarias	5,5%	N/A	6,5% 7%	1% 4%	N/A	0,75%	0% 0,1% 0,4%	1%
Cantabria	4%	8%	7% 8% 10%	4% 5% 6,5%	4%	1,5%	0,15% 0,3% 0,5% 0,9%	2%
Castilla La Mancha	6%	N/A	8%	7%	4%	1,25%	0,75%	2%
Castilla y León	5%	8%	8% 10%	0,01% 4% 5% 7%	N/A	1,5%	0,01% 0,5%	2%
Cataluña	4%	5%	10%	0,5% 5% 7%	N/A	1,5%	0,1% 0,5%	1,8%

Comunidad Valenciana	6%	N/A	10%	4% 8%	N/A	1,5%	0,1%	2%
Extremadura	6%	N/A	8% 10% 11%	4% 5% 6% 7%	N/A	1,2%	0,1% 0,75%	2%
Galicia	8%	1%	10%	4% 8%	N/A	1,5%	0,1% 0,5% 1%	2%
La Rioja	4%	N/A	7%	1% 3% 4% 5% 6%	N/A	1%	0,3% 0,4% 0,5%	1,5%
Comunidad de Madrid	4%	N/A	6%	2% 4%	N/A	0,75%	0,1% 0,2% 0,4% 0,5%	1,5%
Murcia	4%	N/A	8%	2% 3% 4% 5%	3%	1,5% 2%	0,1% 0,5%	2,5%
Navarra	4%	N/A	6%	1% 5%	N/A	0,5%	N/A	N/A
Álava	4%	N/A	7%	1% 2,5% 4%	N/A	0,5%	N/A	N/A
Guipúzcoa	4%	N/A	7%	1% 2% 2,5% 4%	N/A	0,5%	N/A	N/A
Vizcaya	4%	N/A	7%	1% 2,5% 4%	N/A	0,5%	N/A	N/A

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