



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

en breve

En este artículo se analizan para el ejercicio 2017 las novedades normativas introducidas por las Comunidades Autónomas tanto en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (“TPO”) como en la de Actos Jurídicos Documentados (“AJD”) del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos. Se incluyen en la primera entrega del artículo las Comunidades Autónomas de las Islas Baleares, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia, las Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya, y la Región de Murcia

sumario

- Islas Baleares
- Comunidad Valenciana
- Extremadura
- Galicia
- Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya
- Región de Murcia

autor

Clara Jiménez

Socia de Fiscal de Pérez-Llorca

Daniel Olábarri y Yi Zhou

Abogados de Fiscal de Pérez-Llorca.



La Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas (“CC. AA.”) de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias faculta a las CC.AA. para asumir competencias normativas en cuanto al tipo de gravamen tanto en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (“TPO”)¹ como en la de Actos Jurídicos Documentados (“AJD”), en lo que se refiere a documentos notariales², del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”).

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

Por otro lado, para 2017, en la transmisión de vehículos se aplicarán los precios medios que publica la Orden HFP/1895/2016, de 14 de diciembre.

En ejercicio de sus facultades, todas las CC.AA. han establecido tipos propios, tanto incrementados como reducidos, respecto a los estatales. A este respecto, las Ciudades con Estatuto de Autonomía (Ceuta y Melilla) no tienen transferidas competencias sobre ITP-AJD, al no haberse adopta-

¹ Esta modalidad grava las transmisiones onerosas por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos, así como la constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.

do la preceptiva Ley de Cesión, por lo que se aplican los tipos estatales expuestos.

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

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

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

Para el ejercicio 2017, algunas CC.AA. ya han introducido novedades legislativas tanto en la modalidad de TPO, como en la modalidad de AJD, que a continuación se reproducen. Destacamos que se incluyen en esta primera entrega del artículo la mayoría de las CC.AA. que ya han introducido cambios a la fecha del envío de dicho artículo a la revista (i.e. Islas Baleares, Comunidad Valenciana, Extremadura, Galicia,

las Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya, y la Región de Murcia).

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

MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA AUTONÓMICA EN MATERIA DE ITP-AJD

A continuación se analizarán las novedades normativas de aquellas CC.AA. que las hayan introducido; para las que no presenten novedades, señalaremos el régimen que sigue siendo aplicable en la misma.

ISLAS BALEARES

La **Ley 18/2016, de 29 de diciembre, de la Comunidad Autónoma de Las Illes Balears, de presupuestos generales de la comunidad autónoma de las Illes Balears para el año 2017 (“Ley 18/2016”)** 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,

² Esta modalidad grava las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles, y que no se encuentren sujetos a ninguna otra de las modalidades del impuesto ni al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

así como a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, con excepción de los derechos

reales de garantía (que tributan al tipo del 1%), al tipo medio que resulte de aplicar la siguiente tarifa:

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

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

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

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

Por otro lado, se mantienen los siguientes **tipos reducidos**:

- El 0,5% para las transmisiones de inmuebles y cesión de derechos reales, excepto los de la garantía, que estén situados en el ámbito territorial del Parque Balear de Innovación Tecnológica.
- El 3,5% para las transmisiones onerosas de inmuebles en las que el adquirente sea una sociedad mercantil o una empresa de nueva creación y el inmueble

tenga que constituir la sede del domicilio fiscal o un centro de trabajo de la sociedad o empresa, siempre y cuando concurren determinados requisitos³.

- El 4% para las transmisiones en las que sean de aplicación alguna de las exenciones renunciables del IVA, siempre que el adquirente sea sujeto pasivo de IVA, actúe en el ejercicio de una actividad empresarial o profesional, tenga derecho a la deducción del IVA soportado por estas adquisiciones y que, con carácter previo

³ Establecidos en el artículo 11.1 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en Materia de Tributos Cedidos por el Estado, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio (“DL 1/2014”).

o simultáneo a la entrega, se haga constar expresamente por parte del transmitente que, a pesar de poder acogerse a la renuncia a la exención del artículo 20.2 de la LIVA, opta por no renunciar.

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

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

En relación con la transmisión onerosa de vehículos de motor, la Ley 18/2016 mantiene el régimen introducido por la ley de presupuestos anterior, basado en cuantías fijas en función del tipo de vehículo y del cubillaje del motor y continúan en vigor los siguientes tipos de gravamen:

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

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

Actos Jurídicos Documentados

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

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

- 0,1% para la formalización de la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de una Sociedad de Garantía Recíproca (“SGR”) con domicilio social en el territorio de Baleares.

- 0,1% para las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución de hipotecas unilaterales sujetas a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados siempre que (i) el hipotecante y el deudor sean sujetos pasivos del IVA, con domicilio fiscal en las Baleares, (ii) que el acreedor garantizado sea una Administración Pública (iii) que en el documento público en el que se formalice el derecho real de garantía se haga constar expresamente que su finalidad es garantizar las obligaciones derivadas del incumplimiento del aplazamiento o fraccionamiento concedido, así como la resolución administrativa que fundamenta la concesión y (iv) que la Administración Pública beneficiaria acepte la hipoteca.

- 0,5% en las escrituras notariales que documenten la constitución de préstamos y créditos hipotecarios para financiar la adquisición de inmuebles que tengan que constituir el domicilio fiscal o un centro de trabajo de sociedades o empresas de nueva creación, siempre que se cumplan determinados requisitos⁴.

- 0,6% en las escrituras notariales que documenten las transmisiones de determinados bienes de carácter cultural⁵.

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

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

⁴ Establecidos en el artículo 17.1 del DL 1/2014.

⁵ Establecidos en el artículo 19 bis del DL 1/2014, en vigor desde 29 de marzo de 2015.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

COMUNIDAD VALENCIANA

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

En este sentido, la **Ley 14/2016, de 30 de diciembre, de presupuestos de la Generalitat para el ejercicio 2017** no ha introducido modificaciones en la regulación del ITP-AJD en la Comunidad Valenciana.

No obstante, **Ley 13/2016, de 29 de diciembre, de la Comunitat Valenciana, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera, y de organización de la Generalitat (“Ley 13/2016”)** introduce diversas reformas en la Ley 13/1997 en materia de ITP-AJD.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El **tipo de gravamen general** aplicable a la transmisión de inmuebles, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, exceptuando los derechos reales de garantía (que tributarán al tipo del 1%), se fija en el 10%.

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

- La adquisición de VPO de régimen general que vayan a constituir la primera vivienda habitual del adquirente o cesionario, así como la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las mismas, salvo los derechos reales de garantía.

- La adquisición de viviendas que vayan a constituir la primera vivienda habitual de jóvenes menores de 35 años, siempre que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro en el IRPF no sea superior a 25.000 euros, en tributación individual, o a 40.000 euros, en tributación conjunta.
- La adquisición de bienes inmuebles incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial o profesional o de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del transmitente, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, siempre que concurren las siguientes circunstancias: (i) que el transmitente ejerciera la actividad empresarial o profesional en la Comunidad Valenciana; (ii) que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio; (iii) que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunidad Valenciana durante un periodo de, al menos, tres años, salvo, en el caso de adquirente persona física, este fallezca dentro de dicho plazo; (iv) que el adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto del año anterior a la transmisión, en los términos de personas por año que regula la normativa laboral, durante un periodo de, al menos, tres años; (v) que durante el periodo de tres años anteriormente citado, el adquirente no realice actos de disposición u operaciones societarias que puedan directa o indirectamente minorar sustancialmente el valor de la adquisición, no transmita los inmuebles, ni desafecte los inmuebles o los destine a fines distintos; (vi) que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, no sea superior a 10 mi-

llones de euros en dicho periodo de tres años y (vii) que en el documento público de compraventa se indique expresamente el destino del inmueble.

- La adquisición de bienes inmuebles por jóvenes menores de 35 años que sean empresarios o profesionales o por sociedades mercantiles participadas directamente en su integridad por jóvenes menores de 35 años, siempre que concurren las siguientes circunstancias: (i) que los inmuebles se afecten a la actividad empresarial o profesional del adquirente, como sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la empresa o negocio; (ii) que el adquirente, o la sociedad participada, mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional y su domicilio fiscal en la Comunidad Valenciana durante un periodo de, al menos, tres años, salvo que, en el caso de adquirente personal física, éste fallezca dentro de dicho plazo, y que, en el caso de adquisición por sociedades mercantiles, además, se mantenga durante dicho plazo una participación mayoritaria en el capital social de los socios existentes en el momento de la adquisición; (iii) que durante dicho periodo de tres años, el adquirente no realice actos de disposición u operaciones societarias que puedan directa o indirectamente minorar sustancialmente el valor de la adquisición, no transmita los inmuebles, ni los desafecte ni destine a fines distintos de sede del domicilio fiscal o centro de trabajo; (iv) que el importe neto de la cifra de negocios de la actividad del adquirente, no podrá ser superior a 10 millones de euros en dicho periodo de tres años; y (v) que

en el documento público de compraventa se determine expresamente que el destino del inmueble será la sede del domicilio fiscal o el centro de trabajo, así como la identidad de los socios, su edad y su participación social.

Se **prevé un tipo del 6%** aplicable a las transmisiones de bienes muebles y semovientes, a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, y a la constitución de concesiones administrativas⁶.



⁶ Se exceptúa de la aplicación de este tipo la adquisición de (i) de automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables, vehículos todoterreno, motocicletas y ciclomotores, cuyo valor sea inferior a 20.000 euros y tengan una antigüedad superior a 12 años (excluidos los que hayan sido calificados como vehículos históricos) que tributarán por cuota fija (de 10 euros a 140 euros en función de la cilindrada); (ii) los automóviles tipo turismo, vehículos mixtos adaptables, vehículos todoterreno, motocicletas y ciclomotores con antigüedad inferior o igual a 12 años y cilindrada superior a 2.000 centímetros cúbicos, o con valor igual o superior a 20.000 euros, las embarcaciones de recreo con más de 8 metros de eslora o con valor igual o superior a 20.000 euros, y los objetos de arte y las antigüedades, que tributarán al tipo de gravamen del 8 %; (iii) los vehículos y embarcaciones de cualquier clase adquiridos al final de su vida útil para su valorización y eliminación, en aplicación de la normativa en materia de residuos, que tributarán al tipo de gravamen del 2%; y (iv) la adquisición de valores, que tributará, en todo caso, conforme a la normativa nacional.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

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

- La transmisión de VPO de régimen especial, así como la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre las mismas, salvo los derechos reales de garantía.
- La adquisición de una vivienda habitual por parte de una familia numerosa⁷, siempre que la suma de las bases liquidable general y del ahorro del IRPF de las personas que vayan a habitar la vivienda habitadas en el último periodo impositivo cuyo plazo reglamentario de declaración haya vencido no exceda de 45.000 euros.
- La adquisición de una vivienda habitual por parte de discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, o por discapacitado psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33%, únicamente por la parte del bien que el contribuyente discapacitado adquiera.

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

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

Actos Jurídicos Documentados

Se mantiene durante 2017 el **tipo general** aplicable a la modalidad de documentos notariales se mantiene en el 1,5%.

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

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

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

Por último, se establece una bonificación del 100% de la cuota tributaria de AJD en las escrituras de novación modificativa de crédito y préstamo⁸ con garantía pactados de común acuerdo entre el deudor y una entidad financiera a la que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios (“Ley 2/1994”), siempre que la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo o a ambas.

⁷ Los requisitos para ostentar la condición de familia numerosa vienen recogidos en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.

⁸ La Ley 13/2016 extiende la bonificación a los préstamos.

⁹ No obstante, la bonificación no resultaría de aplicación respecto de las siguientes modificaciones: (i) ampliación o reducción de capital del préstamo; (ii) alteración del plazo o de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente; y (iii) prestación o modificación de las garantías personales.

Asimismo, la Ley 13/2016 amplía la bonificación anterior a aquellas escrituras públicas de novación modificativa, pactadas de común acuerdo entre acreedor y deudor, que cambien el método de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras⁹ de aquellos préstamos y créditos con garantía hipotecaria que cumplan los siguientes requisitos:

- Que el préstamo se haya concertado con la finalidad de la adquisición de una vivienda.
- Que dicha vivienda constituya la vivienda habitual del deudor y/o hipotecante en el momento de la novación.
- Que el acreedor sea una de las entidades contempladas en el artículo 1 de la Ley 2/1994.

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

EXTREMADURA

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

normativo toda la regulación autonómica del ITP-AJD.

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

Asimismo, **Ley 8/2016, de 12 de diciembre, de medidas tributarias, patrimoniales, financieras y administrativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura** (“**Ley 8/2016**”) introduce diversas reformas en el DL 1/2013, en materia de ITP-AJD. En este sentido, se ha aprobado también la **Ley 1/2017, de 27 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para 2017** (“**Ley 1/2017**”).

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 (que tributan al tipo del 1%, como se indica con posterioridad):

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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

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 adquirente¹⁰.
- 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 imposables 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 concurra alguna de las circunstancias mencionadas a continuación:

- (i) Cuando el contribuyente tenga en la fecha de devengo del impuesto menos de 35 años cumplidos, o en el

caso de un matrimonio o una pareja de hecho, cuando uno de los cónyuges o miembros cumpla con ese requisito.

- (ii) Cuando vaya a constituir vivienda habitual de una familia que tenga la consideración legal de familia numerosa en la fecha de adquisición.

- (iii) Cuando el contribuyente padezca una discapacidad y tenga la consideración legal de minusválido con un grado de minusvalía igual o superior al 65%. En caso de adquisición por un matrimonio o pareja de hecho, el requisito de la discapacidad debe cumplirlo sólo uno de los cónyuges o miembros de la pareja de hecho.

- El 6% para las transmisiones de inmuebles cualquiera que sea su valor real, destinados exclusivamente a desarrollar una actividad empresarial, excepto la de arrendamiento, o un negocio 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):

¹⁰ 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.

- El 5% para las transmisiones onerosas de bienes inmuebles incluidos en la transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del sujeto pasivo, constituyan una unidad económica capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por su propios medios, a que se refiere el artículo 7.1.º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, siempre que: (i) con anterioridad a la transmisión, el transmitente ejerciese la actividad empresarial o profesional en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de forma habitual, personal y directa; (ii) que el adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto al año anterior a la transmisión, en términos de personas/año regulado en la normativa laboral, durante un periodo de cinco años; y (iii) que el adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en el territorio de la Comunidad Autónoma de Extremadura, de forma habitual, personal y directa, durante un período mínimo de cinco años¹¹.
- 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 Extre-

madura; (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 adquisición¹².



¹¹ 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..

¹² 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.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

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

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

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

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

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 bie-

nes; y (ii) solicitud de valoración previa de inmuebles.

Actos Jurídicos Documentados

La Ley 8/2016 aumenta el tipo aplicable a la modalidad de documentos notariales de un 1,20% a un 1,50%.

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

En este sentido, la Ley 1/2017 establece un tipo reducido del 0,1% para los supuestos previstos en el apartado anterior, siempre que además concurren las siguientes circunstancias:

- Que el devengo del hecho imponible se produzca entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017; y
- Que se trate de viviendas con protección pública y que sean calificadas como viviendas medias.

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

Además, la Ley 8/2016 aumenta el tipo aplicable de un 2% a un 3% en los supuestos de transmisión de bienes inmuebles con renuncia a la exención del IVA.

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

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

de trabajo, excluidos los impuestos indirectos aplicables y el resto de gastos inherentes a la adquisición; (iv) la empresa deberá desarrollar una actividad económica, no pudiendo tener como actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario, ni dedicarse a la actividad de arrendamiento de inmuebles; (v) la constitución del préstamo y la 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





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

que impida la continuación de la actividad; (viii) el préstamo o crédito deberá formalizarse en un documento público, en el que hará constar expresamente la finalidad de destinar la totalidad o una parte de los fondos obtenidos a la adquisición de un inmueble en los términos arriba señalados¹³.

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

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

GALICIA

El Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia

en materia de tributos cedidos por el Estado (el “DL 1/2011”) trata de regular en un único cuerpo normativo toda la regulación autonómica del ITP-AJD.

En el año 2017 se han introducido modificaciones mediante la aprobación de la **Ley 2/2017, de 8 de febrero, de medidas fiscales, administrativas y de ordenación** (la “Ley 2/2017”).

Asimismo, se ha aprobado la **Ley 1/2017, de 8 de febrero, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2017**, pero no introduce ninguna novedad en este sentido.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Para el ejercicio 2017 se mantiene el tipo de gravamen del 10% previsto para la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía (que tributan al tipo del 1%, como se indica con posterioridad).

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

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

Asimismo, se establecen tipos reducidos para la adquisición de vivienda habitual¹⁴, son los siguientes:

¹³ 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.

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

(ii) Un tipo del 4% aplicable a las adquisiciones de vivienda habitual siempre que el adquirente sea una persona discapacitada física, psíquica o sensorial con una minusvalía igual o superior al 65%¹⁵.

(iii) Un tipo del 4% aplicable a las adquisiciones de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de familias numerosas¹⁶ siempre que la suma del patrimonio de todos los miembros de la familia numerosa no supere los 400.000 euros (incrementándose este límite en 50.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo legal para obtener la categoría de familia numerosa).

(iv) Un tipo del 4% aplicable a las adquisiciones de vivienda habitual por adquirentes que a la fecha de devengo del impuesto tengan menos de 36 años de edad, siempre y cuando el patrimonio de los adquirentes para los que el inmueble vaya a constituir su vivienda habitual y, en su caso, de los demás miembros de sus unidades familiares, no supere los

200.000 euros (incrementándose este límite en 30.000 euros adicionales por cada miembro de la unidad familiar que exceda del primero).

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

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

El DL 1/2011 establece las siguientes **deducciones y bonificaciones** en la cuota:

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

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

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

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

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

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

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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

- (ii) Que sean titulares de una explotación agraria, o bien sean socios de una sociedad agraria de transformación, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra o sociedad civil que sea titular de una explotación agraria, a la que, en ambos casos, queden afectos los elementos arrendados.
 - Se mantiene la deducción del 100% en la cuota de TPO para las transmisiones en propiedad o cesiones temporales de terrenos integrantes del Banco de Tierras de Galicia a través de los mecanismos previstos por la normativa de aplicación. Este beneficio está condicionado al mantenimiento por un periodo mínimo de cinco años del destino agrario del terreno, salvo supuestos de expropiación concretos y será incompatible con cualquier otro beneficio fiscal que pudiese ser aplicable a esas adjudicaciones o al encargo de mediación.
 - Deducción en la cuota del 100% en TPO para las transmisiones onerosas de parcelas forestales incluidas en la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica siempre que esas transmisiones sean realizadas entre miembros de las mismas o bien con terceros que se integren en dichas agrupaciones y mantengan la propiedad por el plazo, contenido en los estatutos sociales, que reste para el cumplimiento del compromiso de la agrupación de permanencia obligatoria en la gestión conjunta de las parcelas.
 - Se mantiene en 2017 la deducción del 100% en la cuota de TPO aplicable a las transmisiones intervivos de suelo rústico¹⁷. No obstante, en caso de que sobre el suelo rústico exista una construcción, la deducción no se extenderá a la parte de la cuota que se corresponda con el valor en la base liquidable de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta.
 - Asimismo, se mantiene la deducción del 100% en la cuota de TPO en las transmisiones de explotaciones agrarias de carácter prioritario cuando a la base imponible de una transmisión onerosa le sea de aplicación alguna de las reducciones previstas en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias
 - Por último, Ley 2/2017 introduce una nueva deducción del 100% de la cuota por adquisición de vivienda habitual y por constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, por discapacitados, familias numerosas y menores de 36 años, en zonas del territorio gallego que estén despobladas, determinadas según la Orden de 9 de febrero de 2017.
- Por otro lado, la Ley 2/2017 elimina las siguientes bonificaciones:
- Bonificación del 50% en la cuota de TPO por los actos y contratos que contengan transmisiones de terrenos para la construcción de parques empresariales y las agrupaciones, segregaciones o declaraciones de obra nueva que se realicen sobre fincas situadas en los mismos, siempre y cuando estos parques empresariales sean consecuencia del Plan de Dinamización Económica de Galicia previsto para las áreas de Costa da Morte o de dinamización prioritaria de Lugo y Ourense.
 - La deducción del 92,5% en la cuota de TPO aplicable a las concesiones o autorizaciones administrativas relativas a las energías renovables, siempre que se trate de la primera concesión o autorización y se refiera a energías renovables.

¹⁷ A estos efectos, se entenderá por suelo rústico el definido como tal en el artículo 15 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y ordenación del medio rural de Galicia..

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

- 1. Sistema Web: si por las características del bien está dentro del ámbito de aplicación de la Orden por la que se desarrolla el medio de comprobación de valores de precios medios aplicables a determinados inmuebles rústicos y urbanos situados en la Comunidad Autónoma de Galicia y se aprueban los precios medios en el mercado aplicables en el ejercicio (la “Orden”), dictada al amparo del artículo 57.1 c) de la LGT, tiene a su disposición una herramienta adaptada a la misma en la Oficina Virtual Tributaria de la Agencia Tributaria de Galicia en su modalidad de servicios de acceso libre¹⁸.
- 2. Sistema presencial: en el caso de que se trate de bienes excluidos del ámbito de aplicación de la Orden o en virtud de lo dispuesto en el artículo 90 de la LGT, es posible solicitar la valoración a través de la unidad de valoración de la Agencia Tributaria de Galicia que sea competente según la situación del bien. Dicha solicitud deberá hacerse empleando los formularios establecidos al efecto. Las valoraciones previas solicitadas al amparo del artículo 90 de la LGT tendrán efectos vinculantes durante un plazo de tres meses, contados desde la notificación al interesado, siempre que la solicitud se formulara con carácter previo a la finalización del plazo para presentar la correspondiente autoliquidación o declaración y se proporcionaran datos verdaderos y suficientes a la Administración tributaria.

Actos Jurídicos Documentados

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

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

- Un tipo del 1% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, siempre que se cumplan los requisitos ya mencionadas para la aplicación del tipo reducido a efectos de TPO en las adquisiciones de vivienda habitual, incluyendo los requisitos referidos a la valoración del patrimonio.



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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

- Un tipo del 0,5% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, cuando el adquirente sea una persona discapacitada física, psíquica o sensorial, siempre que se cumplan los requisitos ya mencionados referidos a la acreditación de la discapacidad.
 - Un tipo del 0,5% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, cuando el adquirente sea miembro de una familia numerosa. Asimismo deberá cumplir con los requisitos ya mencionados a efectos de aplicación del tipo reducido en la modalidad de TPO.
 - Un tipo del 0,5% aplicable a las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente o la constitución de préstamos o créditos hipotecarios para su financiación, cuando el adquirente sea menor de 36 años, siempre que se cumplan los requisitos ya mencionados a efectos de aplicación del tipo reducido en la modalidad de TPO, incluyendo los referidos al valor máximo del patrimonio.
 - Un tipo del 0,1% aplicable a los documentos notariales que formalicen la constitución, modificación cancelación de derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una SGR con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Finalmente, existe un **tipo incrementado** del 2% para las escrituras que documenten las transmisiones de inmuebles en las que se hubiera renunciado a la exención del IVA.
- El DL 1/2011 prevé las siguientes **deducciones o bonificaciones** relativas a la modalidad de AJD:
- Bonificación del 75% de la cuota de AJD de las escrituras públicas otorgadas para formalizar la declaración de obra nueva o la división en propiedad horizontal de edificios destinados a alquiler bajo determinadas circunstancias¹⁹.
 - Dedución en la cuota del 100% para las convenciones indicadas en el apartado de TPO en relación con las parcelas forestales.
 - Dedución del 100% de la cuota en la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a la cancelación de otros préstamos o créditos hipotecarios que fueron destinados a la adquisición de vivienda habitual, siempre que (i) la operación se refiera a la constitución de un préstamo o crédito hipotecario y (ii) la finalidad del préstamo o crédito sea la cancelación de otro préstamo o crédito hipotecario destinado a la financiación de la adquisición de una vivienda habitual.

¹⁹ Para el reconocimiento de esta bonificación deberá consignarse en el documento que el promotor de la edificación va a dedicarse directamente a su explotación en el régimen de arrendamiento y destinar a esta actividad la totalidad de las viviendas existentes en la misma.

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

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

- Deducción del 100% en las operaciones de subrogación y modificación –del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras– de préstamos y créditos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual y que cumplan los requisitos previstos en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.
- Deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota gradual de la modalidad de AJD para los supuestos de primeras copias de escrituras notariales que documenten la adquisición de locales de negocio, siempre que el adquirente destine el local a la constitución de una empresa o negocio profesional²⁰.

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

- Deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota gradual de la modalidad de AJD para los supuestos de primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución

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

- Deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros en la cuota gradual de la modalidad de AJD para los supuestos de primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución o modificación de contratos de arrendamiento financiero destinados a financiar locales de negocio.
- Se mantiene en 2017 la deducción del 100% de la cuota aplicable a las agrupaciones de fincas que contengan suelo rústico²¹. No obstante, en caso de que sobre el suelo rústico exista una construcción, la deducción no se extenderá a la parte de la cuota que se corresponda con el valor en la base liquidable de dicha construcción y del suelo sobre el que se asienta.
- Por último, la Ley 2/2017 introduce una deducción del 100% de la cuota por adquisición de vivienda habitual y por constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, por discapacitados, familias numerosas y menores de 36 años, en zonas del territorio gallego que estén despobladas, determinadas según la Orden de 9 de febrero de 2017.

Por otro lado, la Ley 2/2017 elimina las siguientes bonificaciones:

20 Por tales se entenderá el inicio del ejercicio de una actividad económica por una persona física o por medio de una entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, General Tributaria, o la constitución de cualquier forma de sociedad que tenga por objeto la realización de una actividad económica, siempre que el número de socios no sea superior a 5. A los efectos de la aplicación de la deducción, se entenderá producida la constitución cuando se causase alta por primera vez en el censo de empresarios, profesionales y retenedores. En el caso de personas jurídicas societarias o entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003 General Tributaria, los socios o partícipes deben ser personas físicas que no estén o estuviesen dadas de alta con anterioridad en el citado censo.

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



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

- Bonificación del 50% para las operaciones relacionadas con viviendas protegidas al amparo de la legislación de la Comunidad Autónoma de Galicia.
- Bonificación del 50% de la cuota de AJD para la cuota correspondiente a las convenciones indicadas en el apartado de TPO relativas al Plan de Dinamización Económica de Galicia previsto para las áreas de la Costa da Morte o de dinamización prioritaria de Lugo y Ourense.

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

NAVARRA

Navarra ha aprobado la **Ley Foral 24/2016, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de Navarra para el año 2017**, que no introduce ninguna modificación en la regulación del Impuesto. La **Ley Foral 25/2016, de 28 de diciembre, de modificación de diversos impuestos y otras medidas tributarias ("Ley 25/2016")** sí introdujo 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 (que tributan al tipo del 1%, como se indica con posterioridad), se mantiene en el 6%.

Asimismo, se aplica un **tipo reducido** del 5% 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%.

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

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

En los arrendamientos de fincas el tipo de gravamen será del 4 por mil.

Como novedad introducida por la Ley 25/2016, el tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de inmuebles que estén incluidos en la transmisión de un conjunto de elementos corporales, y en su

caso, incorporales que, formando parte del patrimonio empresarial o profesional del transmitente, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, cuando la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al IVA, será del 2 por 100 siempre que se cumplan las siguientes condiciones durante un periodo de tres años, desde la fecha de transmisión: (i) que el adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto del año anterior a la transmisión; y (ii) que los inmuebles no sean transmitidos ni se efectúen actos de disposición u operaciones societarias que, directa o indirectamente, puedan dar lugar a una minoración sustancial del valor de adquisición.

La Ley 25/2016 introduce igualmente, un nuevo supuesto de exención en todas las modalidades del impuesto para los depósitos de efectivo y los préstamos, cualquiera que sea la forma en que se instrumenten, extendiéndose la exención a la posterior transmisión de los títulos en que se documenten el depósito o préstamo, así como al gravamen sobre actos jurídicos documentados que recaen sobre pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos emitidos en serie, por plazo no superior a dieciocho meses, representativos de capitales ajenos por los que se satisfaga una contraprestación por diferencia entre el importe satisfecho en la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento.





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

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.

La Administración comprobará el valor real de los bienes y derechos transmitidos, o en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado, cuando la base liquidable venga determinada en función de dicho valor real. La comprobación se llevará a cabo por los siguientes medios: (i) estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal; (ii) las tablas evaluatorias que se aprueben por el Gobierno de Navarra; (iii) estimación por referencia a los precios medios del mercado; (iv) el precio de venta que aparezca en la última enajenación de los mismos bienes o de otros de análoga naturaleza situados en igual zona o distrito; (v) el valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de

seguros; (vi) el valor asignado para la subasta en las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo prevenido en la legislación hipotecaria; (vii) los valores asignados a los terrenos a efectos del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; (viii) el dictamen de Peritos de la Administración; (ix) los balances y datos obrantes en poder de la Administración; (x) las cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros; (xi) mediante la aplicación de las reglas establecidas en el Impuesto sobre el Patrimonio de las Personas Físicas; y (xii) la tasación pericial contradictoria.

Actos Jurídicos Documentados

El DFL 129/1999 mantiene la regulación establecida en la LITP en cuanto al tipo aplicable del 0,5%.

Como novedad, la Ley 25/2016 prevé la aplicación de un **tipo incrementado** para los supuestos de transmisiones de bienes inmuebles en los que se renuncie a la exención del IVA. El tipo aplicable a estas operaciones será del 1%.

En el ejercicio 2017 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.

A través de la Ley 25/2016 se añade un supuesto de exención referido a la constitución, disolución y modificaciones consistentes en aumentos y disminuciones de los Fondos de Pensiones.

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 ITPAJD 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.

PAÍS VASCO

Hasta la fecha, el Parlamento Vasco no ha aprobado Ley de Presupuestos para el ejercicio 2017.

Respecto de **Álava**, la Norma Foral 17/2016, de 21 de diciembre, de ejecución del Presupuesto del Territorio Histórico de Álava para el año 2017 no introduce cambios en la Norma Foral 11/2003, de 31 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (la "**Norma Foral 11/2003**"). Igualmente, se ha aprobado la Norma Foral 19/2016, de 23 de diciembre, de modificación de diversas normas forales que integran el sistema tributario de Álava, la cual ha introducido ciertas modificaciones en materia de ITP-AJD, pero que no afectan al contenido de este artículo. No obstante, con anterioridad a la publicación de estas normas, se produjo la aprobación de la **Norma Foral 7/2016** (la "Norma Foral 7/2016"), de 18 de mayo,

de modificación de la Norma Foral 11/2003, de 31 de marzo, del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, en relación con el arrendamiento de vivienda, la cual sí que introdujo novedades en relación con los beneficios fiscales previstos en la Norma Foral 11/2003.





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

Por lo que respecta a **Guipúzcoa**, se ha aprobado la Norma Foral 8/2016, de 23 de diciembre, por la que se aprueban los presupuestos generales del Territorio Histórico de Guipúzcoa para el año 2017, si bien no han introducido novedades en la regulación prevista en la Norma Foral 18/1987, de 30 de diciembre, del ITP-AJD (la “**Norma Foral 18/1987**”). Por su parte, la Norma Foral 5/2016, de 14 de noviembre, por la que se aprueban determinadas modificaciones en materia tributaria (“**Norma Foral 5/2016**”), introdujo algunas modificaciones en relación con determinadas exenciones aplicables al tributo. Por último, la Norma Foral 4/2016, de 14 de noviembre, de adaptación del sistema tributario del Territorio Histórico de Guipúzcoa a la Ley 5/2015, de 25 de junio, de Derecho Civil Vasco, introdujo alguna modificación de carácter técnico a la Norma Foral 18/1987.

En cuanto a **Vizcaya**, la Norma Foral 7/2016, de 27 de diciembre, de Presupuestos Generales del Territorio Histórico de Vizcaya para el año 2016 no introduce ninguna modificación en la regulación del ITP-AJD contenida en la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, que regula el ITP-AJD (la “**Norma Foral 1/2011**”). No obstante, la Norma Foral 5/2016, de 20 de julio, por la que se aprueban determinadas modificaciones en materia tributaria, sí que introduce novedades en sede del tributo.

Álava

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El tipo impositivo aplicable a la transmisión de bienes inmuebles y a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, a excepción de los derechos reales de garantía (que tributan al tipo del 1%, como se indica con posterioridad), es el 7%.

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

Se aplica el tipo del 2,5% a las transmisiones de viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados, así como sus garajes y anexos en los mismos términos anteriores y a las viviendas unifamiliares²² cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la edificación, no supere los 300 metros cuadrados.

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

- Que la parte adquirente no sea propietaria de otra vivienda en un porcentaje superior al 25% dentro del término municipal en que radica la vivienda objeto de adquisición.
- Que la vivienda se destine a residencia

²² A estos efectos, se considera vivienda unifamiliar aquella que tiene entrada independiente, bien en edificación aislada, pareada, adosada o en hilera y que en ningún momento forme parte de un edificio colectivo.

habitual del adquirente en los términos a que se refiere la Norma Foral del IRPF y sus normas de desarrollo.

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

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

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

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

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

Finalmente, se aplica el tipo impositivo del 4% a la transmisión de bienes muebles, semovientes y concesiones administrativas, así como la constitución y cesión

de derechos sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, así como a los restantes hechos imponible sujetos al impuesto que no tengan previsto un tipo de gravamen específico.

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

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

Actos Jurídicos Documentados

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

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

En este sentido se establece como requisito de la exención, que en caso de estar destinado el préstamo a la construcción



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

de vivienda, la misma debe finalizarse en el plazo de 3 años a contar desde la constitución de la hipoteca.

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

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

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

Con la Norma Foral 7/2016 se introduce una nueva bonificación para los arrendamientos de vivienda. Éstos, gozarán de una bonificación del 95% de la cuota, siempre que la renta anual correspondiente al arrendamiento, incluidos todos los conceptos, no sea superior a 10.800 euros. En el supuesto de que la renta supere dicho umbral, la bonificación se efectuará hasta dicha cantidad. En el caso de que el arrendatario sea titular de familia numerosa, no se aplicará limitación a la cantidad bonificada.

Se mantiene la exención de la modalidad de AJD de las escrituras que contengan

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

Guipúzcoa

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El tipo impositivo para la transmisión de bienes inmuebles es del 7%, que es el mismo tipo aplicable a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, exceptuando los derechos reales de garantía (que tributan al tipo del 1%, como se indica con posterioridad).

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

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

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

- Viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados o 96 metros cuadrados útiles.

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

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

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

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

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

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

cesión de créditos de cualquier naturaleza.

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

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

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





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

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

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

Actos Jurídicos Documentados

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

Con efectos desde el 9 de marzo de 2014, se prevé la exención de las escrituras que contengan quitas o minoraciones de las cuantías de préstamos, créditos u otras obligaciones del deudor que se incluyan en los acuerdos de refinanciación o en los acuerdos extrajudiciales de pago establecidos en la Ley Concursal siempre que, en todos los casos, el sujeto pasivo sea el deudor.

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

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

Igualmente, gozan de exención las primeras copias de escrituras notariales que documenten operaciones de subrogación hipotecaria, así como las que constituyan una novación modificativa de préstamos o créditos hipotecarios pactados de común acuerdo entre el acreedor y deudor,

siempre que se dé cumplimiento a las condiciones que se recogen en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. Como novedad introducida por la Norma Foral 5/2016, para la aplicación de esta exención, ya no se exigirá el requisito de que el destino del préstamo o crédito hipotecario sea la adquisición de vivienda habitual en Guipúzcoa.

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

Vizcaya

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

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

Está exenta la constitución de arrendamientos acogidos al “Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Vivienda Libre ASAP”, regulado por el Decreto 43/2012, de 27 de diciembre, y al Programa de Vivienda Vacía “Bizigune”, regulado por el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, o a otros planes y programas de vivienda forales o municipales similares. Igualmente se encontrarán exentos los arrendamientos que disfruten del régimen de no integración de rentas en la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, previsto en el régimen especial de entidades con actividad cualificada de arrendamiento de inmuebles.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Se mantiene en el 7% el tipo impositivo aplicable a la transmisión de bienes inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, a excepción de los derechos reales de garantía (que tributan al tipo del 1%, como se indica con posterioridad).

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

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

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

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

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





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

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

- Viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados, con independencia del número de adquirentes.
- Viviendas unifamiliares (i.e. con entrada independiente) cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la construcción no supere los 300 metros cuadrados, con independencia del número de adquirentes²³.

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

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

Por otro lado, cuando el obligado tributario sea persona física y se trate de la habitación de un local como vivienda, no estando afecto a una actividad económica, la Administración tributaria, previa solicitud, devolverá la diferencia entre el impuesto efectivamente satisfecho y el importe co-

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

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

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

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

Actos Jurídicos Documentados

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

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

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

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

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

- Están asimismo exentas las escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas de protección pública, una vez obtenida la calificación definitiva.
- Están exentas las escrituras públicas que documenten la constitución o cancelación de hipotecas constituidas en garantía del pago de un préstamo o crédito, siempre que el mismo se destine a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.
- Se consideran exentas las escrituras que contengan quitas o minoraciones

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

MURCIA

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

La Ley 1/2017, de 9 de enero, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia para el ejercicio 2017 ha introducido ligeros cambios respecto de la regulación del ITP-AJD (“**Ley 1/2017**”), principalmente en determinados tipos de gravamen.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

La región de Murcia mantiene en 2017 el **tipo general** del 8% aplicable a la transmisión de inmuebles, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos (salvo los de garantía, que tributarán al tipo del 1%).

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

- Un tipo impositivo reducido del 5% para las adquisiciones de inmuebles por parte de jóvenes menores de 35 años que sean empresarios o profesionales o por sociedades mercantiles participadas directamente en su integridad



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

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

– Un tipo del 4% para la adquisición, constitución y cesión de derechos reales, con exclusión de los de garantía, de VPO de régimen especial.

– Un tipo del 3% para las siguientes operaciones:

(i) La adquisición de inmuebles por parte de sujetos pasivos que tengan la consideración legal de familia numerosa siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (a) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual de la familia, (b) se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el destino de ese inmueble a vivienda habitual, y (c) la suma de la base imponible general menos el mínimo personal y familiar de todas las personas que vayan a habitar la vivienda sea inferior a 44.000 euros, límite que se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda

del mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

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

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

(iv) La Ley 1/2017, amplía hasta el 31 de diciembre de 2018 la vigencia de los beneficios fiscales aprobados por la Ley 5/2011, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales Extraordinarias para el municipio de Lorca como consecuencia del terremoto del 11 de mayo de 2011.

En concreto, esas medidas establecen un tipo del 3% en las 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 2018.

- 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 posterior dentro del plazo de dos años desde su adquisición²⁴.

- Un tipo impositivo del 1% las siguientes operaciones: (a) las adquisiciones de inmuebles por SGR como consecuencia de operaciones de dación en pago, liquidaciones en procedimientos concursales o ejecuciones hipotecarias, que deriven de obligaciones garantizadas por las mismas; (b) las adquisiciones de inmuebles que se realicen por empresarios o profesionales con financiación ajena y con el otorgamiento de garantía por una SGR, siempre que la



24 El incumplimiento de alguno de los requisitos obligará a presentar autoliquidación complementaria



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

garantía ofrecida alcance al menos el 50% del precio de adquisición; y (c) las transmisiones de inmuebles realizadas por SGR empresarios o profesionales, siempre que hayan sido adquiridos previamente por aquellas en virtud de operaciones de dación en pago, liquidaciones en procedimientos concursales o ejecuciones hipotecarias.

En los supuestos previstos en las letras (b) y (c), el bien deberá quedar afecto a la actividad empresarial o profesional del adquirente. La operación deberá formalizarse en documento público, debiendo hacer expresa mención a la afectación. Igualmente, deberá mantenerse el destino del inmueble durante los cinco años siguientes a la fecha de adquisición, salvo que, en el caso de que el adquirente sea persona física, éste fallezca dentro de dicho plazo. Por último, en el caso de entidades, su actividad principal en ningún caso podrá consistir en la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario.

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

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo general** de AJD se mantiene en el ejercicio 2017 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 los documentos notariales que formalicen

la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de entidades financieras cuando concurren en igualdad de rango con garantías constituidas a favor de SGR, siempre que garanticen al menos un 50% de las cantidades objeto de financiación ajena. Del mismo modo este tipo será aplicable a los documentos notariales que formalicen la novación del préstamo, así como el mantenimiento del rango registral o su alteración mediante posposición, igualación, permuta o reserva del mismo, cuando en dichas operaciones participen SGR.

(ii) Primera transmisión de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia para adquirentes de 35 años o menores.

(iii) Préstamos hipotecarios 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 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 cum-

plimiento de los mismos requisitos que los establecidos para la aplicación del tipo reducido de la modalidad de TPO para la adquisición de viviendas por parte de familias numerosas.

(vii) Constitución de hipotecas para la adquisición de viviendas que tengan la condición de habituales, por parte de sujetos pasivos con discapacidad igual o superior al 65%. Para la aplicación de este tipo reducido se exige que la base imponible general sea inferior a 40.000 euros y que la del ahorro no supere los 1.800 euros, así como que el valor real de la vivienda no supere los 150.000 euros. Este tipo de gravamen sólo será aplicable

a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, podrá superar los 150.000 euros.

(viii) Constitución de primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución y modificación de préstamos y créditos hipotecarios, afectos a una empresa individual o negocio profesional cuyo titular sea un trabajador por cuenta propia o autónomo, con domicilio fiscal en Murcia. Este tipo reducido sólo será de aplicación a los contribuyentes cuyo volumen de rendimientos íntegros en el año inmediato anterior no supere los límites establecidos en el artículo 31.1.3.b) de la LIRPE.





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2017

Al igual que lo indicado respecto de la modalidad de TPO, se prorrogó la vigencia de las medidas especiales dictadas como consecuencia del terremoto de Lorca en AJD, por lo que el tipo del 0,1% resulta aplicable también a las siguientes operaciones efectuadas desde el 11 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2018:

(i) Primera transmisión de viviendas radicadas en el municipio de Lorca, por parte de sujetos pasivos que acrediten que, a fecha 11 de mayo de 2011, residían habitualmente en el municipio de Lorca y se hubiera producido la destrucción total de la vivienda habitual, declarada en ruinas o bien, debido a su mal estado residual, sea precisa su demolición, con las siguientes condiciones: (a) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual, (b) se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el destino de ese inmueble a vivienda habitual, (c) su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 50.000 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros y (d) el valor real de la vivienda no supere los 200.000 euros.

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

(iii) Constitución y modificación de préstamos y créditos hipotecarios, afectos a una empresa individual o negocio profesional radicados en el

municipio de Lorca cuyo titular sea un trabajador por cuenta propia o autónomo, con domicilio fiscal en el municipio de Lorca.

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

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

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

– 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. ■

