



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

en breve

En este artículo se analizan para el ejercicio 2015 las novedades normativas introducidas por las Comunidades Autónomas tanto en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (“TPO”) como en la de Actos Jurídicos Documentados (“AJD”) del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“ITP-AJD”).

sumario

- Aragón
- Castilla-La Mancha
- Castilla y León
- La Rioja
- Madrid
- Murcia
- País Vasco

autores

Clara Jiménez

Socia de Fiscal. Pérez-Llorca Abogados

María Elizalde

abogada de Fiscal. Pérez-Llorca Abogados

Victoria Calvo

abogada de Fiscal. Pérez-Llorca Abogados



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

Por su parte, los artículos 11 y 31.2 del Texto Refundido de la Ley del ITP-AJD, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (“**LITP-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 2015, en la transmisión de vehículos se aplicarán los precios medios que publica la Orden HAP/2374/2014, de 11 de diciembre.

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

Así, por ejemplo, la mayor parte de las CC.AA. han establecido un tipo incrementado en AJD para aquellas transmisiones de inmuebles en las que se ejercite la opción de renuncia a las exenciones en el Impuesto sobre el Valor Añadido (“IVA”) previstas en el artículo 20.Uno números 20, 21 y 22 de la Ley del IVA (“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 CCAA 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 2015, 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. Aragón, Castilla y León, La Rioja, Madrid, Murcia y las Diputaciones Forales de Álava, Guipúzcoa y Vizcaya). Incluimos asimismo algunas CC.AA. que han aprobado la normativa aplicable en 2015 pero que no han introducido ningún cambio en esta materia (i.e. Castilla-La Mancha).

Se dejan para la segunda entrega de este artículo las CC.AA. que, a la fecha de su envío, (i) han introducido modificaciones menos significativas a la normativa actual; 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 analizan las novedades normativas respecto de cada CC.AA. y, en caso de que no exista ninguna novedad,

se señala el régimen que sigue siendo aplicable en la misma.

ARAGÓN

La Ley 13/2014, de 30 de diciembre, de Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Aragón para el ejercicio 2015, no introduce ninguna modificación en este impuesto.

No obstante, la Ley 14/2014, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Aragón (la “**Ley 14/2014**”), introduce diversas reformas en el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón (el “**DL 1/2005**”), en materia de ITP-AJD.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

Aragón tiene un **tipo general** del 7% aplicable a las transmisiones de inmuebles y a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excluidos los derechos reales de garantía. Asimismo, este tipo es aplicable a las concesiones administrativas y a los actos y negocios administrativos fiscalmente equiparados a aquéllas, siempre que lleven aparejada una concesión de manial, derechos de uso o facultades de utilización sobre bienes de titularidad de entidades públicas calificables como inmuebles conforme al artículo 334 del Código Civil. La posterior transmisión onerosa *inter-vivos* de las mencionadas concesiones y actos asimilados también tributa al tipo del 7%.

Por lo que respecta a los **tipos reducidos**, es aplicable el tipo del 4% a las transmisiones onerosas de bienes inmuebles incluidos en la transmisión de un conjunto de elementos corporales y, en su caso, incorporeales que, formando



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

parte del patrimonio empresarial o profesional de una persona física, constituyan una unidad económica autónoma capaz de desarrollar una actividad empresarial o profesional por sus propios medios, siempre que:

- Con anterioridad a la transmisión, el transmitente ejerciese la actividad empresarial o profesional en Aragón, de forma habitual, personal y directa.
- El adquirente mantenga la plantilla media de trabajadores respecto al año anterior a la transmisión, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral, durante un período de cinco años.
- El adquirente mantenga el ejercicio de la actividad empresarial o profesional en Aragón, de forma habitual, personal y directa, durante un período mínimo de cinco años.

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

- En el momento en que se efectúe la adquisición, el sujeto pasivo tenga la consideración legal de miembro de una familia numerosa y destine el inmueble adquirido a constituir la vivienda habitual de la familia.
- En el plazo de los dos años anteriores y cuatro años (este plazo de cuatro años supone una novedad aplicable a partir de 2015, puesto que anteriormente el plazo era de dos años) posteriores a la fecha de adquisición se proceda a la venta en firme de la anterior vivienda habitual, salvo que el inmueble adquirido sea contiguo a la anterior vivienda y se una físicamente a ésta dentro del mismo plazo para formar una única vivienda de mayor superficie, aun cuando se mantengan registralmente como

fincas distintas.

- La superficie útil de la nueva vivienda supere en un 10% a la de la anterior.
- La suma de la base imponible general y la parte de la base imponible del ahorro constituida por determinados rendimientos del capital mobiliario, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“**IRPF**”) de todas las personas que vayan a habitar la vivienda, no exceda de 35.000 euros. Esta cantidad se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

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

Adicionalmente, también es de aplicación un tipo reducido del 2% a la segunda o ulterior transmisión de una vivienda a una empresa a la que sean de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad (“**PGC**”) al sector inmobiliario, siempre que la transmisión se realice mediante permuta o como pago a cuenta de una vivienda de nueva construcción, adquirida en el mismo acto por el transmitente y que el sujeto pasivo in-

corpore el inmueble adquirido a su activo circulante. La aplicación del tipo del 2% es provisional hasta que el sujeto pasivo justifique la transmisión posterior del inmueble mediante documento público, dentro del plazo de los dos años siguientes a su adquisición.

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

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

En lo que se refiere a la constitución de

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

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

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





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

por el concepto de TPO. Como novedad en 2015 se añade a los supuestos indicados la aplicación de la bonificación a la dación en pago de la vivienda habitual.

Por último, la **comprobación** en Aragón **de los valores** de los bienes inmuebles declarados a los efectos del ITP-AJD, podrá realizarse tanto mediante un coeficiente multiplicador del valor catastral como tomando como referencia el precio medio de mercado.

Respecto a los coeficientes multiplicadores, los últimos coeficientes aprobados son los establecidos en la Orden de 28 de febrero de 2014, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueba la actualización de los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos de la liquidación de los hechos impositivos del ITP-AJD y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ("ISD") devengados durante el ejercicio 2014.

Por lo que al método de precios de mercado se refiere, dicho método está regulado en la Orden de 16 de mayo de 2013, del Consejero de Hacienda y Administración Pública, por la que se aprueba la metodología de obtención de precios medios en el mercado de determinados bienes inmuebles urbanos ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón y el medio de acceso por los ciudadanos a los valores resultantes, a efectos de liquidación y comprobación de valores de los hechos impositivos del ITP-AJD del ISD.

Actos Jurídicos Documentados

En Aragón se ha establecido un tipo general del 1%. Por otro lado, se establece un tipo incrementado del 1,5% para las transmisiones de inmuebles en las que se proceda a la renuncia a la exención del IVA.

Se prevé un **tipo reducido** del 0,3% para

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

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

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

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

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

- La microempresa deberá tener su domicilio fiscal en Aragón.
- Al menos el 50% del préstamo debe destinarse a la adquisición o construcción de elementos del inmovilizado

material ubicados en Aragón afectos a una actividad económica. La puesta en funcionamiento de la inversión ha de producirse antes del transcurso de dos años desde la obtención del préstamo.

- El inmovilizado material deberá mantenerse durante el plazo mínimo de cinco años, excepto que su vida útil fuera inferior.
- Deberá constar en la escritura pública de formalización del préstamo el destino de los fondos obtenidos.

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

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.

CASTILLA-LA MANCHA

En la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha, la regulación referente al ITP-AJD se contiene en la Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha (**“Ley 8/2013”**). Hasta la fecha, no se han introducido modificaciones en la regulación del ITP-AJD ni a través de la Ley 9/2014, de 4 de diciembre, de Adopción de Medidas en el Ámbito Tributario de la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha ni a través de la Ley 10/2014, de 18 de diciembre, de Presupuestos de Castilla-La Mancha 2015. De este modo, la regulación del ITP-AJD para el ejercicio 2015 no ha sufrido modificaciones a lo largo del año

2014, aparte de aquellas modificaciones que estuvieran ya previstas en la propia Ley 8/2013 y que tuvieran una aplicación temporal limitada al año 2014.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

En esta modalidad, se mantiene como **tipo general** el 8% para las transmisiones de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía. También se aplica el tipo del 8% a las concesiones administrativas y a los actos administrativos asimilados de constitución de derechos, siempre que los actos lleven aparejada una concesión demanial o derechos de uso sobre bienes inmuebles de titularidad de entidades públicas calificables como inmuebles. La posterior transmisión onerosa de dichas concesiones o derechos por actos “inter vivos” también tributa en la modalidad de TPO al tipo del 8%.

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

El mismo tipo impositivo del 7% será aplicable a las promesas u opciones de



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

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

Para el ejercicio 2015 se mantiene el tipo impositivo reducido del 4% para las transmisiones de bienes inmuebles en las que pudiendo hacerlo, no se renuncia a la exención del IVA prevista en el artículo 20.Dos de la LIVA.

Asimismo, se contempla un tipo impositivo reducido del 6% aplicable a la transmisión onerosa de bienes muebles y semovientes, así como a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan

sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.

Durante 2015 se mantiene la **bonificación** del 100% de la cuota tributaria en concepto de TPO para los supuestos de adjudicación de la vivienda habitual en pago de la totalidad de la deuda pendiente del préstamo o crédito garantizados mediante hipoteca de la citada vivienda y siempre que, además, se formalice entre las partes un contrato de arrendamiento con opción de compra de la misma vivienda. En concreto, se verán beneficiados por la citada bonificación (i) la constitución de la opción de compra documentada en el correspondiente contrato de arrendamiento; y (ii) la ejecución de la opción de compra.

Por último, para la **comprobación de los valores** de los bienes inmuebles declarados a los efectos del ITP-AJD, la Comunidad Autónoma se basa en los precios medios en el mercado, obtenidos siguiendo la metodología basada en la información del Observatorio Catastral del Mercado inmobiliario y del informe anual del mercado inmobiliario facilitado por la Dirección General del Catastro en virtud



del convenio firmado el 18 de septiembre de 2008, de colaboración entre el Ministerio de Economía y Hacienda y la Comunidad Autónoma de Castilla-la Mancha, para el intercambio de información de estudios de mercado y para la difusión de la información catastral.

Asimismo, en virtud de la Instrucción 1/2015 de 15 de enero de 2015, de la Dirección General de Tributos y Ordenación del Juego por la que se establecen los criterios para la comprobación del valor de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, la comprobación del valor declarado se considerará no prioritaria si es igual o superior al 85% del valor de referencia en la fecha de transmisión.

Actos Jurídicos Documentados

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

Se mantiene durante el ejercicio 2015 el **tipo reducido** del 0,75% para la adquisición de la primera vivienda habitual, siempre que, al igual que en TPO, (i) el valor real del inmueble no exceda de 180.000 euros; (ii) la adquisición se financie en más del 50% mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido; (iii) la adquisición de la vivienda y la concertación del préstamo hipotecario se realicen en la misma fecha; (iv) el valor real de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca; (v) el préstamo hipotecario sea concertado con alguna de las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; y (vi) el importe del préstamo hipotecario no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida.

El mismo tipo reducido del 0,75% se aplica a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de préstamos hipotecarios que (i)

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

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

Se mantiene durante 2015 el **tipo incrementado** del 2% aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención del IVA.

Por otro lado, se mantiene durante 2015 la **deducción** del 100%, con un límite de 5.000 euros, de la cuota del ITP-AJD aplicable a las transmisiones onerosas de explotaciones agrarias, siempre que se cumplan los requisitos mencionados en la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias. Esta deducción será del 50% de la cuota para hechos imponible del TPO relacionados con las explotacio-



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

nes agrarias de carácter singular definidas en la Ley de la Explotación Agraria y del Desarrollo Rural de Castilla-La Mancha y del 10% para las explotaciones agrarias preferentes definidas en dicha Ley.

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

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

Se mantiene durante 2015 la deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros, de la cuota gradual de AJD para el supuesto de primeras copias de escrituras notariales que documenten la adquisición de locales de negocio, siempre y cuando el adquirente destine el local a la constitución de una empresa o negocio profesional en los términos especificados en la propia Ley 8/2013. Para la aplicación de esta deducción debe cumplirse que (i) la adquisición del inmueble se formalice en escritura pública en la que se exprese la voluntad de que se destine el local a la realización de una actividad económica; (ii) la constitución de la empresa o la puesta en marcha del negocio profesional debe producirse en el plazo de los seis meses anteriores o posteriores a la fecha de la escritura de adquisición del inmueble; (iii) el centro principal de gestión de la empresa o del negocio profesional, o el domicilio fiscal de la entidad ha de encontrarse situado en Castilla-La Mancha y mantenerse durante los tres años siguientes a la fecha del devengo del impuesto y (iv) el negocio deberá mantenerse durante los tres años siguientes a la fecha del devengo del impuesto.

Asimismo, se mantiene durante 2015 la deducción del 100%, con un límite de 1.500 euros, en la cuota gradual de AJD para las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución o modificación de préstamos o créditos hipotecarios destinados a la financiación de los locales de negocio beneficiados por la deducción expuesta en el párrafo anterior.

Durante 2015, continuará siendo aplicable una bonificación del 100% de la cuota tributaria por AJD para las primeras copias de escrituras públicas que documenten la novación modificativa de los créditos hipotecarios pactada de común acuerdo por el deudor y el acreedor siempre que (i) el acreedor sea una de las entidades incluidas en el artículo 1 de la Ley 2/1994; y (ii) la modificación se refiera al tipo de interés pactado o a la alteración del plazo o a ambas modificaciones.

Asimismo, al finalizar el período de aplicación transitoria contemplado en la Ley 8/2013, durante 2015 no resultará de aplicación la bonificación del 50% en la cuota tributaria del AJD, con un límite de 1.500 euros, derivada de las primeras copias de las escrituras públicas que formalicen la declaración de la obra nueva de construcciones afectas a actividades económicas y que no estén destinadas a vivienda, bonificación que resultó de aplicación hasta el 31 de diciembre de 2014.

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.

CASTILLA Y LEÓN

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

puesto en Castilla y León. El DL 1/2013 ha sido modificado recientemente por la Ley 10/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Tributarias y de Financiación de las Entidades Locales vinculada a ingresos impositivos de la Comunidad de Castilla y León (“**Ley 10/2014**”), que modifica uno de los tipos reducidos aplicables a la modalidad de TPO del ITP-AJD.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

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

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

- Cuando el adquirente sea titular de familia numerosa, siempre que (i) se procediera, en su caso, a la venta de la vivienda anterior en el plazo de un año, y (ii) la suma de las bases imponibles del IRPF totales de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda, menos el mínimo personal y familiar no supere los 37.800 euros, más 6.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa.
- Cuando el adquirente o cualquiera de los miembros de su unidad familiar

tenga la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 65%, siempre que (i) en caso de tener una vivienda procediera a su venta en el plazo de un año, y (ii) la suma de las bases imponibles totales del IRPF, menos el mínimo personal y familiar no supere los 31.500 euros.

- Cuando todos los adquirentes sean menores de 36 años a la fecha de devengo del impuesto, siempre que (i) se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes, y (ii) la suma de las bases imponibles totales del IRPF, menos el mínimo personal y familiar de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.
- Cuando se trate de la transmisión de VPO según la normativa de esta Comunidad Autónoma o cualquier otra normativa, siempre que (i) se trate de la primera vivienda de todos los adquirentes, y (ii) la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.

Se prevé la aplicación de un tipo reducido del 0,01% en el supuesto de transmisiones de inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual, siempre que se cumplan simultáneamente los siguientes requisitos: (i) todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto; (ii) se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes; (iii) el inmueble que va a constituir la residencia habitual esté situado en uno de los municipios de la Comunidad de Castilla y León, quedando excluidos los municipios que excedan de 10.000 habitantes o los que tengan más de 3.000 habitantes y disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia, y (iv) la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo el mínimo personal y familiar, del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

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

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

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

Como novedad para el ejercicio 2015, la Ley 10/2014 modifica el tipo reducido aplicable a las transmisiones de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales, de forma que a las mismas se les aplicará un tipo reducido del 4% (anteriormente este tipo reducido era del 5%) en los siguientes supuestos: (i) que la empresa o negocio profesional tengan su domicilio fiscal y social en Castilla y León; (ii) que la empresa o negocio profesional no tengan por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario; (iii) que la empresa o negocio profesional se mantenga durante los cinco años siguientes a la fecha de la escritura pública que documente la adquisición; y (iv) que la empresa o negocio profesional incremente su plantilla global de trabajadores en el ejercicio en que se adquiera el inmueble respecto al año anterior, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral y mantenga esta plantilla al menos tres años.

Para la **comprobación de los valores** de los bienes inmuebles declarados a los efectos del ITP-AJD, la Comunidad Autónoma tomará como referencia el precio medio de mercado, si bien no prevé unas

normas específicas para el cálculo de este valor de referencia.

Actos Jurídicos Documentados

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

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

- El adquirente sea titular de una familia numerosa en las siguientes condiciones: (i) que en el supuesto de ser titular de una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año; y (ii) que la suma de las bases imponibles totales (menos el mínimo personal y familiar) del IRPF, de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda, menos el mínimo personal y familiar no supere los 37.800 euros, más 6.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa.
- El adquirente o cualquiera de los miembros de su unidad familiar, tenga la consideración legal de persona con discapacidad en grado igual o superior al 65%, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos: (i) que en el supuesto de tener ya una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición de la nueva; y (ii) que la suma de las bases imponibles totales del IRPF de la unidad familiar, menos el mínimo personal y familiar no supere los 31.500 euros.

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

El tipo impositivo aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual será del 0,01% siempre que concurren simultáneamente las siguientes circunstancias: (i) cuando todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto; (ii)

cuando se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes; (iii) cuando el inmueble que vaya a constituir la residencia habitual esté situado en uno de los municipios de la Comunidad de Castilla y León, quedando excluidos los municipios que excedan de 10.000 habitantes o los que tengan más de 3.000 habitantes y que disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia; y (iv) siempre que la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar del IRPF de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.

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

Se prevé el tipo reducido del 0,5% para





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

los documentos notariales que formalicen la constitución de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo sea una SGR que tenga su domicilio social en esta Comunidad Autónoma.

Se mantiene durante el ejercicio 2015 un tipo reducido del 0,5% para las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales, así como la constitución de préstamos y créditos hipotecarios para su adquisición en los siguientes supuestos: (i) cuando la empresa o negocio profesional tengan su domicilio fiscal y social en Castilla y León; (ii) cuando la empresa o negocio profesional no tenga por actividad principal la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario; (iii) cuando la empresa o negocio profesional se mantenga durante los 5 años siguientes a la fecha de la escritura pública que documente la adquisición; y (iv) cuando la empresa o negocio profesional incremente su plantilla global de trabajadores en el ejercicio en que se adquiera el inmueble respecto al año anterior, en términos de personas/año regulados en la normativa laboral y mantenga esa plantilla al menos 3 años.

Además, se aplica el **tipo incrementado** del 2% a las copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención del IVA.

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

la aplicación de la bonificación a la ampliación o reducción del capital del préstamo o crédito.

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

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

LA RIOJA

La Ley 7/2014, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2015 introduce ligeros cambios a la regulación aplicable en el ejercicio 2014.

Por su parte, la Ley 6/2014, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de La Rioja para el año 2015 no introduce ninguna novedad en el impuesto.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

En La Rioja, para el ejercicio 2015 se mantiene un **tipo de gravamen** del 7% no sólo a las transmisiones de inmuebles y constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos (salvo derechos reales de garantía), sino también a las concesiones administrativas y a la constitución y transmisión de derechos sobre aquéllas y a los actos y negocios administrativos equiparados a ellas, siempre que sean calificables como bienes inmuebles de acuerdo con el Código Civil y se generen en el territorio de la CCAA.

Además, se mantienen los siguientes **ti-**

pos reducidos:

- Un tipo del 6% para las adquisiciones de viviendas que vayan a ser objeto de inmediata rehabilitación considerándose como obras de rehabilitación de viviendas las que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 20.Uno.22.B) de la LIVA, excepto las obras destinadas a la mejora y adecuación de cerramientos, instalaciones eléctricas, agua y climatización y protección contra incendios, que se considerarán como obras análogas.

La aplicación del tipo reducido está condicionada a que se haga constar en el documento público en el que se formalice la compraventa, que la vivienda va a ser objeto de inmediata rehabilitación, entendiéndose por inmediatas aquellas obras de rehabilitación que se finalicen en un plazo inferior a 18 meses desde la fecha de formalización del necesario documento público.

- Un tipo del 5% para las siguientes hechos imposables:
 - Adquisición de bienes inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de familias que tengan la consideración de numerosas que no reúnan las condiciones necesarias para la aplicación del tipo súper reducido del 3%.
 - Transmisión de VPO, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre la misma, excluidos los de garantía, siempre que la vivienda constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente o cesionario.
 - Adquisición de vivienda habitual por menores de 36 años.
 - Adquisición de vivienda habitual por personas que tengan la consideración legal de minusválidos, con un grado de discapacidad igual o superior al 33%.

En los dos últimos supuestos, el tipo reducido será únicamente aplicable a la parte proporcional de la base liquidable que corresponda al contribuyente que reúna los requisitos indicados.

Para la comprobación de los valores de los bienes inmuebles declarados a los efectos del ITP-AJD, la Comunidad Autónoma tomará como referencia el precio medio de mercado, si bien no prevé unas normas específicas para el cálculo de este valor de referencia.

- Un tipo del 4% para las siguientes transmisiones onerosas:
 - Las transmisiones de bienes muebles y semovientes, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía.
 - Las transmisiones onerosas de una explotación agraria prioritaria familiar, individual, asociativa o no asociativa, cooperativa especialmente protegida, por la parte de la base imponible no sujeta a reducción, según lo dispuesto en la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de Explotaciones Agrarias.
 - Las transmisiones onerosas de inmuebles en las que el adquirente sea una sociedad mercantil participada en su integridad por jóvenes menores de 36 años y con domicilio fiscal en La Rioja siempre que el inmueble se destine a ser la sede de su domicilio fiscal o su centro de trabajo durante al menos los cinco años siguientes y que se mantenga durante ese periodo la forma societaria de la entidad adquirente. Los socios deberán ser residentes en La Rioja y, durante el período de cinco años, sólo podrán incorporarse como accionistas menores de 36 años con domicilio fiscal en La Rioja. La aplicación del tipo reducido queda condicionado a que



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

- la transmisión se haga constar en la escritura pública la finalidad de destinar el bien a los fines indicados anteriormente.
- Las concesiones administrativas que no deban tributar al 7%.
 - A los empresarios que adquieran objetos fabricados con metales preciosos y que estén obligados a la llevanza de los libros de registro se les aplicará este porcentaje en la autoliquidación que comprenda todas las operaciones realizadas en el mes natural.
 - Un tipo del 3% para las adquisiciones de inmuebles que vayan a constituir vivienda habitual de una familia numerosa, siempre que (i) la adquisición tenga lugar en el plazo de los cinco años siguientes a que la familia alcance la consideración legal de numerosa, o si ya lo fuera, desde el nacimiento o la adopción de cada hijo; (ii) que en este mismo plazo se proceda a la venta de la anterior vivienda habitual; (iii) que la superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10% a la superficie de la anterior; y (iv) que la suma de las bases impositivas de IRPF tras la aplicación del mínimo personal y familiar de todas las personas que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.600 euros.
 - Un tipo del 1% en la constitución de derechos reales de garantía, pensiones, fianzas, préstamos y obligaciones, condiciones resolutorias no sujetas a IVA.

Actos Jurídicos Documentados

Para el ejercicio 2015 se mantiene el **tipo de gravamen general** aplicable a la modalidad de documentos notariales en el 1%.

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

- Un tipo del 0,5% para los siguientes documentos notariales:

- Los que documenten adquisiciones de vivienda habitual por parte de:
 - Sujetos pasivos titulares de familias que tengan la consideración de numerosas.
 - Sujetos pasivos menores de 36 años.
 - Sujetos pasivos que tengan la consideración legal de minusválidos con un grado de discapacidad igual o superior al 33%.
 - Sujetos pasivos cuya base imponible a efectos del IRPF una vez descontado el mínimo personal y familiar no haya sido superior en el último periodo impositivo al resultado de multiplicar por 3,5 el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.

Respecto de los supuestos segundo, tercero y cuarto se aplica, en su caso, la misma regla proporcional indicada para la modalidad de TPO.

El tipo reducido del 0,5% se rebaja al 0,4% cuando el valor real de la vivienda sea inferior a 150.253 euros.

Asimismo, para los sujetos pasivos con residencia fiscal en la Comunidad Autónoma, se establece una deducción autonómica en el IRPF del 20% de la cuota del AJD para las escrituras que documenten la adquisición de una vivienda habitual en la Rioja.

- Los que documenten transmisiones de inmuebles que vayan a ser destinados a la sede social o centro de trabajo de sociedades mercantiles de jóvenes empresarios, menores de 36 años con domicilio fiscal en La Rioja, durante al menos los cinco años siguientes a la adquisición y que se mantenga durante el mismo periodo la forma societaria de la entidad

adquirente y actividad económica. Los socios en el momento de la adquisición deberán mantener también durante dicho periodo una participación mayoritaria en el capital de la sociedad y su domicilio fiscal en La Rioja. También será requisito necesario que durante el citado periodo de cinco años solo se incorporen como nuevos accionistas menores de 36 años con domicilio fiscal en La Rioja.

El tipo reducido del 0,5% se rebaja al 0,4% cuando el valor real del inmueble sea inferior a 150.253 euros.

- El tipo reducido igual al 0,3% para las escrituras que documenten la constitución de derechos reales de garantía de las SGR que tengan su domicilio fiscal en La Rioja.

Por otro lado, existe un **tipo incrementado** del 1,5% para los casos de transmisiones de bienes inmuebles en las que se haya renunciado a la exención del IVA.

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

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

Se hace notar que, de acuerdo con la normativa, cuando se presente a liquidación por AJD cualquier documento al que sea

de aplicación el artículo 20.Uno.22.c) de la LIVA (i.e. no aplicación de la exención del IVA al constituir la operación la entrega de una edificación que será objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística), la Oficina Liquidadora solicitará del Registro de la Propiedad correspondiente una anotación preventiva que refleje que dicho inmueble estará afecto al pago por el TPO, en el caso de que el adquirente no proceda a la demolición y promoción previstas en el indicado artículo 20.Uno.22.c) antes de efectuar una nueva transmisión.

Finalmente, en lo que se refiere a la gestión del impuesto, el plazo de presentación de la autoliquidación por el ITP-AJD será de 30 días hábiles desde el devengo, en la medida que la normativa autonómica no prevé ningún plazo de presentación específico.

MADRID

La Ley 3/2014, de 22 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2015, no introduce ninguna modificación en este impuesto, regulado en el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre.

No obstante, la Ley 4/2014 de 22 de diciembre, de Medidas de Madrid 2015 (la “**Ley 4/2014**”), introduce algunas novedades en la regulación del ITP-AJD en relación con las bonificaciones aplicables.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

En el ejercicio 2015 se mantiene en el 6% el **tipo general** para la transmisión de inmuebles y la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía.

Se mantiene el **tipo reducido** del 4%



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

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

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

- Que incorpore esta vivienda a su activo circulante con la finalidad de venderla.
- Que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia.

- Que la transmisión se formalice en documento público en el que se haga constar que la adquisición del inmueble se efectúa con la finalidad de venderlo.
- Que la venta posterior esté sujeta a la modalidad de TPO.
- Que la vivienda se venda dentro del plazo de tres años desde su adquisición.

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

En relación con la **comprobación de los valores** de los bienes inmuebles declarados a los efectos del ITP-AJD, la Comunidad de Madrid dispone de un servicio de valoración previa vinculante para la Administración tributaria de la Comunidad de Madrid.

El informe obtenido de la Subdirección de Valoraciones de la Dirección General de Tributos de la Comunidad de Madrid,



tendrá efectos vinculantes durante un plazo de 3 meses desde su notificación al interesado, si bien ello no impide la posterior comprobación administrativa de los elementos de hecho y circunstancias manifestadas por el obligado tributario.

Como novedad, la Ley 4/2014 establece con **vigencia exclusiva para el ejercicio 2015**, una **bonificación** del 95% en la cuota tributaria de la modalidad de TPO para las adquisiciones durante dicho ejercicio de edificaciones vinculadas al desarrollo de una actividad industrial, así como de los terrenos en los que se construyan edificaciones o instalaciones en las que vaya a ejercer una actividad industrial, siempre que tales inmuebles se ubiquen dentro del término municipal de los municipios del Corredor del Henares, Sureste y del Sur Metropolitano. La finalidad de esta medida es la de incentivar el desarrollo de actividades industriales en el ámbito de la Comunidad de Madrid. En todo caso, en aplicación de lo establecido en la normativa comunitaria en cuanto a las ayudas de *mínimis*, el importe de esta bonificación no podrá superar el límite de 200.000 euros en tres ejercicios fiscales o, en su caso, el importe que en la normativa europea se fije para determinados sectores. Los referidos límites serán aplicables a todas las ayudas de *mínimis* que reciba el beneficiario cualquiera que sea su forma y Administración que las conceda.

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

Actos Jurídicos Documentados

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

Para el ejercicio 2015 se prevén los siguientes **tipos reducidos** para transmisiones de viviendas (aplicables únicamente cuando el adquirente sea persona física):

- El 0,2% cuando se transmitan Viviendas de Protección Pública de superficie útil máxima de 90 metros cuadrados que no cumplan los requisitos para gozar de la exención en AJD.
- El 0,4% cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 120.000 euros.
- El 0,5% cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea superior a 120.000 euros, pero igual o inferior a 180.000 euros.
- El 0,75% cuando se transmitan viviendas cuyo valor real sea superior a 180.000 euros.

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

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

Asimismo se mantiene durante el ejercicio 2015 el tipo impositivo aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de SGR con domicilio fiscal en



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

el territorio de la Comunidad de Madrid, que será del 0,1%. Este tipo de gravamen será también aplicable a la alteración registral mediante posposición, igualación, permuta o reserva de rango hipotecarios cuando participen estas SGR.

Por otro lado, se mantiene también durante el ejercicio 2015 el **tipo incrementado** del 1,5% para los supuestos de renuncia a la exención del IVA.

Al igual que se establece para la modalidad de TPO, la Ley 4/2014 establece, con vigencia exclusiva para el ejercicio 2015, una bonificación del 95% en la cuota tributaria de la modalidad gradual de AJD para las adquisiciones durante dicho ejercicio de edificaciones vinculadas al desarrollo de una actividad industrial, así como de los terrenos en los que se construyan edificaciones o instalaciones en las que vaya a ejercer una actividad industrial, siempre que tales inmuebles se ubiquen dentro del término municipal de los municipios del Corredor del Henares, Sureste y del Sur Metropolitano. Nos remitimos a lo indicado anteriormente respecto al importe máximo de esta bonificación.

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

- La modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual.
- La alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios obtenidos para la inversión en vivienda habitual.
- La subrogación de créditos hipotecarios para la inversión en vivienda ha-

bitual, siempre que no suponga alteración de las condiciones pactadas o que se alteren únicamente las financieras indicadas en el primer guión.

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

En materia de **gestión del impuesto**, la Ley 4/2014 establece el sistema de autoliquidación mensual del ITP-AJD de los empresarios dedicados a la compraventa de objetos fabricados con metales preciosos.

Finalmente, en lo que se refiere a la gestión del impuesto, el plazo de presentación de la autoliquidación por el ITP-AJD será de 30 días hábiles desde el devengo, en la medida que la normativa autonómica no prevé ningún plazo de presentación específico.

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.

Dicha norma se ha visto recientemente modificada por la Ley 8/2014, de 21 de noviembre, de Simplificación Administrativa y en materia de Función Pública, que ha introducido ligeros cambios respecto de la regulación del ITP-AJD (la "**Ley 8/2014**").

Por su parte, la Ley 13/2014, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales de Murcia de 2015, no introduce ninguna novedad en materia de ITP-AJD. Sin embargo, la Ley 9/2014, de 27 de noviembre ("**Ley 9/2014**"), ha prorrogado la vigencia de las medidas tributarias introducidas por la Ley 5/2011, de 26 de diciembre, que introdujo medidas extraordinarias

por el terremoto de Lorca.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

La Región de Murcia mantiene en 2015 el **tipo general** del 8% aplicable a la transmisión de inmuebles, así como a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos.

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

- La Ley 8/2014 ha introducido un nuevo tipo 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 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:
 - Que se haga constar en el documento público en el que se formalice la operación el destino mencionado;
 - 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;
 - 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 LIP; y
 - Que no sea aplicable el tipo reducido del 3% por no ejercitar el derecho de renuncia a la exención al IVA.
- Un tipo del 4% para la adquisición de VPO de régimen especial.
- Un tipo del 3% para las siguientes operaciones:
 - La adquisición de inmuebles por parte de sujetos pasivos que tengan la consideración legal de familia numerosa siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (i) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual de la familia; (ii) se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el destino de ese inmueble a vivienda habitual; y (iii) 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.
 - La adquisición de inmuebles por parte de sujetos pasivos de edad inferior o igual a 35 años siempre que se cumplan las siguientes condiciones: (i) 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; (ii) 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 (iii) el valor real de la vivienda no supere los 150.000 euros.
 - Las transmisiones de inmuebles en las que (i) sea aplicable una exención prevista en el artículo 20.1.20º a 22º de la Ley del IVA, (ii) el adquirente sea sujeto pasivo del IVA, actúe en el ejercicio de la actividad y tenga derecho a la deducción del



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

IVA soportado en tal adquisición, (iii) no se haya producido la renuncia a la exención y, por lo tanto, se haya tributado por TPO.

- Como se ha adelantado, la Ley 9/2014 ha prorrogado la vigencia de las medidas tributarias extraordinarias introducidas por el terremoto de Lorca. En concreto, se establece un tipo del 3% en las transmisiones onerosas de bienes inmuebles que radiquen en dicho municipio, siempre que los sujetos pasivos acrediten que a fecha 11 de mayo de 2011 residían habitualmente en el mismo 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: (i) 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, (ii) 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 (iii) el valor real de la vivienda no supere los 200.000 euros. Esta medida tendrá validez desde el 11 de mayo de 2011 hasta el 31 de diciembre de 2016.
- Un tipo del 2% para la segunda o ulterior transmisión de una vivienda y sus anexos a una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean de aplicación las normas de adaptación del PGC al sector inmobiliario, siempre que esta adquisición constituya parte del pago de una vivienda de nueva construcción vendida por la persona física o jurídica que ejerza la actividad empresarial a la que sean de aplicación las normas mencionadas y adquirida por el transmitente objeto del tipo impositivo reducido.

La permuta debe estar documentada en escritura pública y el adquirente debe incorporar la vivienda a su activo circulante y justificar su venta posterior dentro del plazo de dos años desde su adquisición.

Por último, para la comprobación de los valores de los bienes inmuebles declarados a los efectos del ITP-AJD, la Comunidad Autónoma tomará como referencia el precio medio de mercado. El desarrollo del método de valoración, así como los bienes incluidos y excluidos de este método de valoración, está recogido en la Orden de 29 de diciembre de 2014 de la Consejería de Economía y Hacienda, por la que se aprueban los precios medios en el mercado de determinados inmuebles y rústicos radicados en la Región de Murcia para 2015.

Actos Jurídicos Documentados

El **tipo general** de AJD se mantiene en el ejercicio 2015 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:
 - Constitución y cancelación de derechos reales de garantía y alteración registral mediante posposición, igualación, permuta o reserva de rango hipotecario cuyo sujeto pasivo resulte ser una SGR con domicilio social en Murcia.
 - Primera transmisión de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia para adquirentes de 35 años o menores, y los préstamos hipotecarios para la adquisición de dichas viviendas por los mismos adquirentes.
 - 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.

- Préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por familias numerosas, siempre que se cumplan los mismos requisitos establecidos para la aplicación del tipo reducido de la modalidad de TPO para las familias numerosas explicados *supra*.
- 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.
- 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 LIRPF.

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

- 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: (i) el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual y se consigne expresamente en el documento público dicha circunstancia; (ii) 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 (iii) el valor real de la vivienda no supere los 200.000 euros.
- 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 punto anterior.
- 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.
- Operaciones de declaración de obra nueva y/o división horizontal que se refieran a inmuebles derruidos o demolidos como consecuen-



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

cia de los terremotos de Lorca y a los construidos en su sustitución.

- Además, la Ley 9/2014 añade un nuevo 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 sobre las mismas de edificios destruidos o demolidos como consecuencia de los terremotos.
- 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 Impuesto sobre Sociedades ("IS") y que se destinen a ser su domicilio fiscal o centro de trabajo (se debe hacer constar la finalidad en el documento público en el que se formalice la compraventa). La aplicación de este tipo reducido estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:
 - La adquisición deberá realizarse mediante financiación ajena.
 - No resultará aplicable a operaciones que hayan sido objeto de renuncia a la exención en IVA.
 - 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.

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 la transmisión de bienes inmuebles en la que se haya renunciado 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.

Finalmente, en lo que se refiere a la **gestión del impuesto**, el plazo de presentación de la autoliquidación por el ITP-AJD será de 30 días hábiles desde el devengo, en la medida que la normativa autonómica no prevé ningún plazo de presentación específico.

PAÍS VASCO

El Parlamento Vasco aprobó la Ley 5/2014, de 23 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2015, en la que no se ha introducido ninguna novedad en relación con el impuesto.

Respecto de Álava, la Norma Foral 11/2003, de 31 de marzo, del ITPA-AJD, no ha sido modificada durante el ejercicio 2014, por lo que la regulación del impuesto será la misma que en el ejercicio pasado. A este respecto, cabe señalar que se ha aprobado el Decreto Foral 64/2014, del Consejo de Diputados de 23 de diciembre, por el que se establecen los criterios de aplicación de la prórroga de los Presupuestos del Territorio Histórico de Álava de 2014 durante el ejercicio 2015, que no contiene ninguna previsión en relación con el ITP-AJD.

Por lo que respecta a Guipúzcoa, no se ha aprobado Ley de Presupuestos para el ejercicio 2015, entendiéndose prorrogados los Presupuestos correspondientes al ejercicio 2014. A este respecto, el Decreto Foral-Norma 2/2014, de 22 de diciembre, aprobado para determinar el alcance de la prórroga presupuestaria en materia tributaria a partir del 1 de enero de 2015, no contiene ninguna previsión en relación con el ITP-AJD. Por su parte, tanto la Norma Foral 17/2014, de 16 de diciembre, de correcciones técnicas y otras adaptaciones tributarias de la Norma Foral 2/2014, de 17 de enero, sobre el IS del Territorio Histórico de Guipúzcoa, como la Norma Foral 18/2014, de 16 de diciembre, de correcciones técnicas de la Norma Foral 3/2014, de 17 de enero, del IRPF del Territorio Histórico de Guipúzcoa y otras modificaciones, sí han introducido algunos pequeños cambios en la Norma Foral 18/1987, de 30 de diciembre, del Territorio Histórico de Guipúzcoa, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (“**Norma Foral 18/1987**”), principalmente en materia de beneficios fiscales.

En cuanto a Vizcaya, la Norma Foral 11/2014, de 19 de diciembre, de Presupuestos Generales del Territorio Histórico

de Vizcaya para el año 2015 introduce una modificación en la redacción de uno de los supuestos de exención contemplados en la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, que regula el ITP-AJD, sin que se haya introducido ninguna otra novedad al en relación con dicho impuesto.

Álava

Se mantienen para 2015 los cambios que introdujo la Norma Foral 7/2013 para el ejercicio 2014. Por tanto, en este periodo no será de aplicación la excepción a la exención contenida en la Norma Foral reguladora del impuesto, prevista como norma anti-elusión en la transmisión de valores, a aquellas operaciones consecuencia de la intervención del FROB ni tampoco a las transmisiones posteriores de las participaciones recibidas como consecuencia de la aportación de activos a las sociedades para la gestión de activos previstas en la Ley 8/2012, de 30 de octubre.

Asimismo, estarán exentas hasta 31 de diciembre de 2018:

- Las transmisiones de activos y de pasivos, así como la concesión de garantías de cualquier naturaleza, cuando el su-





A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

jeto pasivo sea la SAREB.

- Las transmisiones de activos y de pasivos efectuadas por la SAREB a entidades participadas directa o indirectamente por la misma en al menos el 50% del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión o como consecuencia de la misma.
- Las transmisiones de activos y pasivos realizadas por la SAREB o por las entidades constituidas por esta para cumplir con su objeto social, a los Fondos de Activos Bancarios.
- Las transmisiones de activos y pasivos realizadas por los Fondos de Activos Bancarios a otros Fondos de Activos Bancarios.
- Las operaciones de reducción de capital y de disolución de la SAREB, de sus sociedades participadas en al menos el 50% del capital, fondos propios, resultados o derechos de voto de la entidad participada en el momento inmediatamente anterior a la transmisión o como consecuencia de la misma, y de disminución de su patrimonio o disolución de los Fondos de Activos Bancarios.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

El **tipo impositivo** aplicable a la transmisión de bienes inmuebles y a la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, a excepción de los derechos reales de garantía, se mantiene en 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 unifamiliares cuya superficie construida no sea superior a 120 metros cuadrados y la superficie de la parcela, incluida la ocupada por la edificación, no supere los 300 metros cuadrados.

Asimismo, tributarán al tipo del 2,5%, cuando el adquirente sea titular de familia numerosa, la transmisión de viviendas, así como sus garajes y anexos, ambos con un máximo de dos unidades, y la transmisión de viviendas unifamiliares.

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

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

Asimismo, se establece que, cuando el obligado tributario sea persona física y se trate de la habilitación de un local como vivienda, que no esté afecto a una actividad económica, la Administración tributaria, previa solicitud, devolverá la diferencia entre el impuesto efectivamente

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

Para la **valoración de los bienes** inmuebles a los efectos del ITP-AJD, el Decreto Foral 71/2004, del Consejo de Diputados de 14 de diciembre, que aprueba las normas concretas de valoración de bienes inmuebles de naturaleza rústica y urbana sitos en el Territorio Histórico de Álava, prevé las normas para el cálculo del valor mínimo computable que se considerará como valor mínimo sobre el que deberá practicarse la correspondiente liquidación o autoliquidación, sin perjuicio de que pueda procederse a la comprobación administrativa.

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 adminis-

trativas, 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 Impuesto General Indirecto Canario ("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.

Actos Jurídicos Documentados

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

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

Se mantiene la exención prevista en AJD para las primeras copias de escrituras notariales que documenten la constitución, modificación o cancelación de derechos reales de hipoteca en garantía de pago de préstamos destinados a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual y ésta radique en territorio alavés, y la exención prevista para las escrituras que documenten la primera transmisión de una vivienda, extendiéndose la limitación de las dos unidades a los anexos, e 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 de vivienda, la misma debe finalizarse en



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

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.

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

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

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

Finalmente, en lo que se refiere a la **gestión del impuesto**, el Reglamento del ITPA-AJD de Álava, aprobado por el Decreto Foral 66/2003 del Consejo de Diputados de 30 de diciembre, establece un plazo de presentación de la autoliquidación de 30 días hábiles desde el devengo.

Guipúzcoa

Como novedad para 2015, se incluye a las cajas de ahorro y las fundaciones bancarias, por las adquisiciones directamente destinadas a su obra social, como sujetos exentos del impuesto en cualquiera de sus modalidades.

Asimismo, para el ejercicio 2015 se adapta a la nueva normativa la exención en arrendamientos de viviendas acogidos al “Programa de Vivienda Vacía”, de tal modo que pasa a considerarse exenta la constitución de arrendamientos acogidos a los programas de “Vivienda vacía Bizigune”, regulado por el Decreto 466/2013, de 23 de diciembre, o de “Intermediación en el mercado de alquiler de vivienda libre ASAP”, regulado por Decreto 43/2012, de 27 de marzo, así como a otros planes o programas forales o municipales similares.

Del mismo modo, como consecuencia de la derogación del régimen especial del IS de entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda y la aprobación de un nuevo régimen especial de entidades con actividad cualificada de arrendamiento de inmuebles, se ajusta la exención a los arrendamientos que disfruten del nuevo régimen, en la medida en que tengan por

objeto operaciones de arrendamiento de vivienda.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

Se aplica un **tipo reducido** del 4% a las transmisiones de viviendas en general (excepto la transmisión de las viviendas que mencionaremos a continuación que queda sujeta al tipo súper reducido 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.

Se introduce como novedad para 2015 que, 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.

Para la **valoración de los bienes** inmuebles urbanos a los efectos del ITP-AJD, el Decreto Foral 6/1999, de 26 de enero, que aprueba el procedimiento para la determinación del valor catastral y el valor comprobado a través del medio de precios medios de mercado de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, prevé las



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

reglas para comprobar los valores declarados a través del medio de comprobación de precios medios de mercado.

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 reguladora de este impuesto. No obstante, se modifica el tipo impositivo aplicable a las concesiones administrativas cualquiera que sea su naturaleza, duración y los bienes sobre los que recaigan, que pasan a tributar al tipo del 4%.

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

Finalmente, se modifica para ejercicio 2015 el tipo aplicable a la subrogación en los derechos del acreedor prendario, hipotecario o anticrético, que pasa a tributar al tipo del 1%.

Actos Jurídicos Documentados

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

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

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

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

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

- Del 99% de las cuotas que se devenguen por la modalidad de TPO, por la adquisición, por cualquier medio admitido en derecho, de bienes y derechos provenientes de la empresa de la que proceda la mayoría de los socios trabajadores de la sociedad laboral.

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

Finalmente, en lo que se refiere a la **gestión del impuesto**, el Reglamento del ITPA-AJD de Guipúzcoa del Territorio Histórico de Guipúzcoa, Decreto Foral 9/2011, de 22 de marzo, establece un plazo de presentación de la autoliquidación de 30 días hábiles desde el devengo.

Vizcaya

Se mantiene la exención general prevista 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 mantiene como exenta la primera transmisión inter vivos del dominio de las viviendas de protección pública siempre que tengan lugar dentro de los seis años siguientes a la fecha de su calificación definitiva.

Como novedades introducidas por la Norma Foral 11/2014, de 19 de diciembre, 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 IS, previsto en el régimen especial de entidades con actividad cualificada de arrendamiento de inmuebles.

Transmisiones Patrimoniales Onerosas

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

El **tipo reducido** del 4% resulta aplicable a las transmisiones de viviendas en general (sin perjuicio de los casos que mencionaremos a continuación, que quedan sujetos al tipo súper reducido 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 excep-



A FONDO

NOVEDADES LEGISLATIVAS EN MATERIA DE ITP-AJD EN LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA EL EJERCICIO 2015 (1ª PARTE)

ción de los derechos reales de garantía, así como a las transmisiones a título oneroso del pleno dominio o del usufructo vitalicio de la casería y sus pertenecidos.

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

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

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

Quedan gravadas a un tipo del 2,5% las transmisiones de viviendas incluidas las plazas de garaje (con un máximo de dos unidades) y anexos que estén situados en un mismo edificio 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 adquirentes.

Para la aplicación del tipo del 2,5% es

necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

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

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.

Para la **valoración de los bienes** inmuebles urbanos a los efectos del ITP-AJD, deberán tenerse en cuenta los criterios de valoración previstos en el Decreto Foral de la Diputación Foral de Vizcaya 163/2013, de 3 de diciembre, por el que se aprueban las Normas Técnicas para la valoración a efectos fiscales de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

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

El arrendamiento de fincas tributa de acuerdo con la escala contenida en el artículo 14 de la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, del ITP-AJD, para cuya aplicación se atiende a la renta media mensual.

Actos Jurídicos Documentados

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

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

- Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la primera transmisión de viviendas, cuándo la transmisión está sujeta y no exenta al IVA.
- La formalización de préstamos, hipotecarios o no, solicitados para la adquisición de viviendas de protección pública.
- Formalización de préstamos (hipotecarios o no) y las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección pública. El contenido de la exención no se extenderá a los actos previos a la transmisión de terrenos, solares o a la constitución o cesión del derecho de superficie.

La aplicación de la exención estará condicionada a la consignación en el documento de la mención de que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección pública y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento (o cuatro años si se trata de terrenos o del préstamo para su adquisición) sin que obtenga la calificación provisional, o cuando en cualquier momento y por cualquier motivo no pueda realizarse el proyecto de dicha construcción. La exención se entende-

rá concedida con carácter provisional y condicionado al cumplimiento que en cada caso exijan las disposiciones vigentes para esta clase de viviendas.

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

Asimismo, las instituciones de inversión colectiva (**“IIC”**) inmobiliaria reguladas en la Ley de IIC que, con el carácter de instituciones de inversión colectiva no financieras, tengan por objeto social exclusivo la adquisición y la promoción, incluyendo la compra de terrenos, de cualquier tipo de inmueble de naturaleza urbana para su arrendamiento, gozarán de una bonificación del 95% de la cuota de este Impuesto por la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento y por la adquisición de terrenos para la promoción de viviendas destinadas al arrendamiento, siempre que, en ambos casos, cumplan los requisitos específicos sobre mantenimiento de los inmuebles salvo que, con carácter excepcional, medie la autorización expresa de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Finalmente, en lo que se refiere a la **gestión del impuesto**, el Reglamento del ITPA-AJD, aprobado por el Decreto Foral de la Diputación Foral de Vizcaya 63/2011, de 29 de marzo, establece un plazo de presentación de la autoliquidación de 30 días hábiles desde el devengo. ■