



# CRITERIOS ADOPTADOS POR LA DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA ANTE SUPUESTOS PLANTEADOS POR LOS CONTRIBUYENTES O SURGIDOS EN LA GESTIÓN TRIBUTARIA EN RELACIÓN A LA APLICACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DICTADAS POR LA COMUNIDAD AUTÓNOMA EN EL EJERCICIO DE SUS COMPETENCIAS

## SUPUESTOS EN RELACIÓN CON LA LEY 11/2007, DE 27 DE DICIEMBRE, DE MEDIDAS TRIBUTARIAS EN MATERIA DE TRIBUTOS CEDIDOS Y TRIBUTOS PROPIOS AÑO 2008

### 1.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN MITAD CASA A DOS HIJOS.

Un matrimonio divorciado, con dos hijos donde el padre quiere donar la mitad de su casa a sus dos hijos. La vivienda es el domicilio de los hijos, teniendo la consideración de vivienda habitual.

A) ¿Tienen derecho a la deducción del 99%?;

B) ¿Y si donaran los dos cónyuges el pleno dominio de la casa a los dos hijos?”

### RESPUESTA

En la Ley 11/2007 de 27 de diciembre, en el artículo 3.Tres, se establecen los requisitos que hay que cumplir para poder aplicar la reducción del 99%. Uno de ellos es que”...*los sujetos pasivos que adquieran mediante título de donación el pleno dominio de un inmueble de naturaleza urbana, que vaya a constituir su vivienda habitual...*”

Por tanto, no sería de aplicación la reducción tanto en un caso como en otro puesto que los sujetos pasivos no están adquiriendo el pleno dominio.



## **2.- CUESTIÓN PLANTEADA: ART.3.TRES LEY 11/2007, REQUISITOS**

Quiero donar a mis dos hijos, uno de 30 años y la otra de 18, dos viviendas que se constituirían como sus viviendas habituales. He leído que, para este año 2008, en Murcia se iba a reducir este impuesto al 1 por ciento del valor de las viviendas donadas. ¿Es cierto?

### **RESPUESTA**

La Ley 11/2007 de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Propios para el año 2008, establece una serie de beneficios fiscales que afectan, entre otros, al Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Concretamente, el artículo 3.Tres, establece:

*“.....los sujetos pasivos que adquieran mediante título de donación el **pleno dominio** de un inmueble de naturaleza urbana **situado en la Región de Murcia**, que vaya a constituir su **vivienda habitual**, podrán aplicar, en una **única ocasión**, entre los **mismos intervinientes**, una **reducción** en la base imponible del impuesto del **99%** del valor real de esos inmuebles, siempre que el **grado de parentesco** entre donante y donatario sea de los incluidos en el **grupo I y II** de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987 del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. **Si el valor real del inmueble supera los 150.000 euros**, esta reducción se aplicará con el **límite de esa cuantía**.*

*El exceso que pudiera producirse en el valor real del inmueble... sobre esta cuantía tributará al 7%.*

*Será requisito indispensable para la aplicación de esta reducción que el contribuyente no disponga de otra vivienda en propiedad, en el momento de la formalización del documento público de la donación.*”

Por tanto, a la vista del contenido del artículo mencionado, **si se cumplen todos los requisitos establecidos en el mismo sería de aplicación dicha reducción.**



### 3.- CUESTIÓN PLANTEADA: CALIFICACION PLENO DOMINIO. PROHIBICIÓN DE SER PROPIETARIO DE OTRA VIVIENDA

La reducción del 99% prevista en el apartado tres, del artículo 2, tres, de la Ley 12/2006, de 27 de diciembre, añadido por el apartado Tres, del artículo 3 de la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, y relativa a la donación en "pleno dominio" de un inmueble urbano, que se va a destinar a vivienda habitual del donatario:

- a) ¿Exige que se transmita el 100% de ese inmueble?
- b) ¿Basta un determinado porcentaje del mismo en pleno dominio (vgr, el 30%)?
- c) Para la aplicación de la reducción el donatario ¿debe ser pleno propietario del 100% de una vivienda en propiedad, o basta con que sea propietario de un porcentaje de la misma en pleno dominio (vgr, el 30%) para que no proceda la reducción?

#### RESPUESTA

En la Ley 11/2007 de 27 de diciembre, en el artículo 3.Tres, se establecen los requisitos que hay que cumplir para poder aplicar la reducción del 99%. Uno de ellos es que "...los sujetos pasivos que adquieran mediante título de donación el pleno dominio de un inmueble de naturaleza urbana, que vaya a constituir su vivienda habitual..."

Asimismo, se establece como requisito indispensable para la aplicación de esta reducción, que el contribuyente no disponga de otra vivienda en propiedad.

Por tanto, para que sea de aplicación dicha reducción, **la adquisición del inmueble tiene que ser del pleno dominio**, no bastaría con un porcentaje, como se plantea en la consulta.

Asimismo, y respecto a la segunda cuestión planteada, no sería de aplicación la reducción cuando se tenga otra vivienda en propiedad sea en el porcentaje que sea.



#### **4.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN METÁLICO PARA PAGO HIPOTECA.**

Una persona compra una vivienda, que es su vivienda habitual, hace unos cuatro años y constituye una hipoteca sobre la misma restándole por pagar unos 80.000 euros. Dicho importe se lo va a donar su padre, con la finalidad de pagar la citada hipoteca y quiere saber si esa donación cumpliría los requisitos de la reducción del 99%, ya que el dinero lo va a destinar al pago de la misma.

#### **RESPUESTA**

Sí, ya que el dinero va **destinado** a la adquisición de vivienda habitual, **siempre y cuando** cumpla el resto de requisitos, incluido el de no tener otra vivienda en propiedad (sí, por ejemplo, tiene una vivienda en pro indiviso con sus hermanos no se podría aplicar la reducción).

#### **5.- CUESTIÓN PLANTEADA: LÍMITE DE 150.000 EUROS**

A la vista del contenido de la Ley, el límite de 150.000 euros previsto para las donaciones, ¿es respecto a la cantidad recibida por el donatario o la cantidad que puede donar el donante?

Esto es, la Ley dice *“Si las cantidades donadas superan los 150.000 euros, la reducción se aplica con el límite de dicha cuantía y el resto sería al 7%”*, pero si el padre le dona 100.000 a un hijo, y luego el abuelo le dona otros 100.000 euros al nieto:

a) -¿Tendría la reducción esta segunda donación?, o

b) ¿A esta segunda se le aplica el 99% sobre 50.000 euros y el resto sería al 7% porque el límite hace referencia a lo recibido por el donatario?

#### **RESPUESTA**

El límite de los 150.000 euros es por donatario.



## **6.- CUESTIÓN PLANTEADA: VIVIENDA USADA JOVEN EDAD IGUAL O MENOR 35 AÑOS. AMPLIACIÓN DE HIPOTECA**

La pregunta se refiere a una escritura de compraventa de vivienda usada siendo el adquirente un joven menor de 35 años y en el mismo documento hay una subrogación de hipoteca con novación. Esta se refería a un aumento de capital de 800 euros. ¿Se puede aplicar el 0,1% de tipo reducido en la constitución de la hipoteca?

La ley habla de”...*escrituras que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición....*”, PERO ESTO ES UNA SUBROGACIÓN Y AMPLIACIÓN, ¿ENTONCES?

### **RESPUESTA**

Sí, se aplica el 0,1 por ciento a la ampliación siempre y cuando cumpla el resto de los requisitos.

## **7.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN SOLARES**

Padre que dona a sus dos hijos un solar para hacerse una vivienda cada uno de ellos, que será, una vez construido, su vivienda habitual.

La ley dice que “*Será requisito indispensable para la aplicación de esta reducción que el contribuyente no disponga de otra vivienda habitual, en el momento de la formalización del documento público de donación*”.

Siguiendo con el caso anterior, uno de los hijos se ha separado de la mujer y en el acuerdo de separación la vivienda se la adjudica ella, aunque él tiene un 50% de esa vivienda en propiedad, pero no podrá ser suya hasta que su hija (actualmente tiene 6 años) sea mayor de edad.

¿Podría él aplicarse la reducción del 99% en la donación del solar que le hace el padre para construirse su vivienda habitual?

### **RESPUESTA**

El solar no se considera “inmueble de naturaleza urbana” a efectos de aplicación de la reducción, de conformidad con lo establecido en el artículo 54.1 del Reglamento del IRPF.

La Ley exige que la adquisición sea del pleno dominio, es decir, del 100% del bien.

**Por esto, en el supuesto que se plantea no cabe aplicar la reducción:**

- 1º Ya que se trata de un solar.
- 2º Se adquiere la propiedad en pro indiviso.
- 3º Es propietario de una vivienda sea en el porcentaje que sea.



## **8.- CUESTIÓN PLANTEADA:**

- A) DONACIÓN VIVIENDA EN PROINDIVISO A UNO DE LOS DESCENDIENTES**
- B) DONACIÓN SOLAR EDIFICABLE DEL PADRE A TRES HIJOS.**
- C) LÍMITES EN EL IRPF**

Se nos están planteando algunas dudas sobre el derecho aplicar la bonificación en la Donación de una vivienda a descendientes, para vivienda habitual, en concreto. Ahí van varias cuestiones:

A) Vivienda que pertenece en pro indiviso a dos hermanos (les viene por herencia de sus padres), teniendo el pleno dominio:

Se la quieren donar al hijo de uno de ellos y sobrino del otro.

¿Se puede aplicar el hijo la bonificación respecto al 50% que le dona su padre?

### **RESPUESTA**

Sí, ya que adquiriría el 100%, siempre que se cumplan el resto de requisitos, pero sólo respecto a la donación de su padre.

B) Solar edificable que un padre va a donar a sus tres hijos para edificar la vivienda habitual de cada uno de ellos. El precio del solar es de 250.000 euros.

¿Se pueden aplicar la bonificación? Y en caso afirmativo, ¿cuál sería la bonificación que se aplicaría cada hijo?

### **RESPUESTA**

Ninguna, ya que lo adquieren en pro indiviso y no en pleno dominio. Además el solar no se considera “inmueble de naturaleza urbana” en base al artículo 54.1 del Reglamento del IRPF.



**C) Límites en el IRPF que hay que cumplir, para aplicar los beneficios fiscales; por ejemplo, en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados el 0,1% para la constitución de préstamos hipotecarios para financiar viviendas adquiridas por jóvenes.**

**¿Cuáles son los que operan, los del 2006 o los del 2007, si la operación la voy a realizar en Febrero del 2008?**

- 1) Los límites del 2006 no los cumple, se pasa.
- 2) Los límites del 2007 los cumple, pero no tiene ningún certificado de la AEAT que lo acredite, puesto que el Impuesto se presenta en Mayo/ Junio del 2008.

#### **RESPUESTA**

Si en el 2007 cumple con los requisitos se podría aplicar el 0,1% y, cuando hubiese presentado la declaración de IRPF de 2007, deberá aportarla a efectos de acreditación.

**D) ¿Cuánto tiempo hay desde la donación para la compra de la vivienda habitual?**

#### **RESPUESTA**

De acuerdo con el anterior artículo 54.2 del Reglamento de la Renta sería de 12 meses. Este artículo establece que para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente **debe ser habitada** de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de **doce meses**, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.”

#### **9.-CUESTIÓN PLANTEADA: MANTENIMIENTO CONDICIÓN VIVIENDA HABITUAL**

**¿Hay un tiempo mínimo que debe mantener el donatario la vivienda habitual para la reducción del 99 por ciento?**

#### **RESPUESTA**

Sí, tres años según el artículo 54.1 del Reglamento del IRPF.



## **10.-CUESTION PLANTEADA: DOCUMENTACIÓN PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS POR SUJETOS PASIVOS EDAD 35 AÑOS O MENORES. APLICACIÓN TIPO REDUCIDO**

El motivo del presente correo es hacerle unas consultas relativas a la reciente Ley 11/2007 de medidas tributarias en materia de tributos cedidos.

El artículo 4 apartado Dos dice que *“las primeras copias de escrituras públicas que documenten 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, en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados, tributarán al tipo del 0,1 %, siempre que se cumplan las siguientes condiciones: ...”*

A) ¿Es aplicable este tipo de gravamen cuando se trate de primera vivienda y no de vivienda usada como dice el preámbulo o a los dos tipos de vivienda?

### **RESPUESTA**

Es aplicable exclusivamente a escrituras de préstamo; no procede la aplicación del 0,1 en la primera transmisión de vivienda.

**NOTA:** Para el caso de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia sí procede aplicar el tipo del 0,1 en el caso de primeras copias de escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas acogidas a dicho Plan.

B) ¿Es aplicable este tipo de gravamen cuando la escritura documente una ampliación de préstamo hipotecario?

### **RESPUESTA**

Sí.



## 11.- CUESTIÓN PLANTEADA: ARTÍCULO 4 APARTADO DOS. LÍMITE DEL VALOR REAL DE LA VIVIENDA DE 150.000 EUROS

Deseo hacer una consulta relacionada con la nueva Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias en materia de tributos propios y cedidos, año 2008 que es la siguiente: en el artículo 4 apartado Dos se dice que las escrituras de hipoteca tributarán al 0,1 por ciento siempre que la vivienda se destine a ser vivienda habitual, que la base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 24.200 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros y que el valor real de la vivienda no supere los 150.000 euros. En mi caso cumpla esos requisitos. Pero a continuación se dice que este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, puede superar los 150.000 euros. El préstamo que he solicitado es por un importe de principal de 192.000 euros.

a) ¿Puedo aplicar ese tipo del 0,1 %?

b) Ese límite de 150.000 euros, ¿se refiere al importe del principal o a la total responsabilidad hipotecaria?

c) ¿Se aplicaría el 0,1 % a un tramo de la base imponible y el 1 % al resto de la base imponible?

### RESPUESTA

Cuando la norma indica que “este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca”, no se está refiriendo a la totalidad de la responsabilidad hipotecaria, a todos los gastos hipotecarios originados por la adquisición de la vivienda, sino únicamente al importe del préstamo hipotecario correspondiente al precio de la vivienda.

Por lo tanto, si el importe del principal es de 192.000.- euros, al ser mayor de 150.000 euros, no sería de aplicación el tipo reducido del 0,1%.

Sí se aplicaran tramos, lo vemos con el siguiente ejemplo:

Joven adquiere vivienda en segunda transmisión: valor real 140.000 euros, financiada con hipoteca para la cual solicita 160.000 euros en préstamo (total garantía hipotecaria 200.000 euros)

TPO:  $140.000 \times 4\% = 5.600$  euros

AJD: Cumple requisito de hasta 150.000 euros.  $175.000$  euros (\*) al  $0,1\% = 175$  euros,  $25.000$  euros al  $1\% = 250$  euros. **TOTAL 425 euros.**

(\*) Los 175.000 euros se obtienen calculando la parte alícuota que representa 140.000 euros (importe máximo del capital prestado a bonificar ya que es el valor de la vivienda adquirida) sobre la total responsabilidad hipotecaria (200.000 euros). Sería el 87,50%.



## **12.- CUESTIÓN PLANTEADA: MATRIMONIO EN RÉGIMEN DE GANANCIALES, APLICACIÓN DEL TIPO DE GRAVAMEN DEL 4% CUANDO UNO DE LOS CÓNYUGES NO CUMPLA EL REQUISITO DE LA EDAD DE 35 AÑOS**

Un matrimonio casado en régimen de gananciales adquieren una vivienda que constituirá su residencia habitual; la edad de uno de los cónyuges sobrepasa el límite de edad establecido en la Ley 11/2007 por tener más de 35 años ¿cabe liquidar el impuesto aplicando el 4 % en su base imponible al que sí cumple todos los requisitos y al otro no?

### **RESPUESTA**

En la Ley 11/2007 de 27 de diciembre, en el artículo 4.Uno.2 se establece el tipo de gravamen del 4% para las adquisiciones de inmuebles por jóvenes de edad igual o inferior a 35 años, disponiendo que: “...*el tipo de gravamen aplicable a la adquisición de inmuebles que radiquen en la región de Murcia por parte de sujetos pasivos de edad inferior o igual a 35 años será del 4 por ciento...*”

Así pues, en el caso planteado sólo podrá aplicar el tipo del 4% el cónyuge menor *de 35 años, siempre que cumpla el resto de requisitos establecidos en la Ley.*

## **13.- CUESTIÓN PLANTEADA: ARTÍCULO 3. TRES UNO. NUDO PROPIETARIO QUE ADQUIERE EL USUFRUCTO SOBRE EL MISMO INMUEBLE**

Una persona tiene la nuda propiedad sobre un inmueble, que adquirió por donación. Ahora le donan el usufructo sobre ese mismo inmueble. ¿Cabe aplicar la reducción del 99 por ciento, siempre que cumplan el resto de requisitos?

### **RESPUESTA**

Sí, porque de conformidad con el artículo 3. Tres de la Ley 11/2007, está adquiriendo el pleno dominio del inmueble.



#### **14.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN CUOTA INDIVISA Y VENTA DE LA RESTANTE AL MISMO DESCENDIENTE**

El Sr. X y Sra. Y son dueños, con carácter ganancial, de un inmueble. Ahora, en una misma escritura, donan una cuota indivisa que representa el 51,93% y venden la restante, es decir el 48,07%, a su hija. ¿Se puede aplicar la reducción del 99% y/o la del 4% en este supuesto, siempre que se cumplan el resto de requisitos?

#### **RESPUESTA**

Sí, de acuerdo con lo establecido en el artículo.3. Tres de la Ley 11/2007, cumple los requisitos, porque la donación se está haciendo en el mismo documento público y adquiere el pleno dominio del inmueble.

La situación es diferente si en un primer protocolo le donara el 51% y en el inmediato siguiente le vendiera el 49%. En este caso no se podría aplicar la reducción del 99 por ciento, porque en la primera donación no adquiere el pleno dominio

#### **15.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN DEL DERECHO DE PERMUTA DE PADRES A HIJOS**

En un mismo protocolo se produce:

a) La donación de padres a hija, de derechos de una vivienda que se iba a entregar por contraprestación de permuta y

b) La entrega de la vivienda por parte de la promotora a la hija.

Va a ser su vivienda habitual, cumple los requisitos de menos de 150.000 euros, adquiere el pleno dominio ¿Se puede aplicar la reducción del 99% a la donación de los derechos?

#### **RESPUESTA**

No, porque la donación del derecho de permuta del padre a la hija no está previsto en la Ley 11/2007, esto es, el “derecho de permuta”, que es lo donado de los padres al hijo, no es un bien inmueble ni es metálico, por lo que una interpretación literal de la ley (primer criterio al que hay que acudir de conformidad con el artículo 3.1 del Código Civil) determina la no aplicación de la Ley 11/2007 en estos casos.

En relación con el supuesto planteado debe recordarse la prohibición de la analogía en el ámbito jurídico tributario, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, según el cual: *“No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales.”*



## **16.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN VIVIENDA EN CONSTRUCCIÓN**

Si una vivienda se encuentra en construcción ¿Es aplicable la bonificación del artículo 3 Ley 11/2.007, de 27 de diciembre a la donación que al padre hace a la hija?

### **RESPUESTA**

Para poder aplicar la reducción del 99% en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, la vivienda, si está en construcción, deberá ser habitada por el contribuyente, con el carácter de residencia habitual, de manera efectiva y con carácter permanente en un plazo de doce meses desde la donación del inmueble.

## **17.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN POR MATRIMONIO EN RÉGIMEN SEPARACIÓN DE BIENES / RÉGIMEN DE GANANCIALES)**

“Un matrimonio casado en régimen de separación de bienes, el padre de uno de los cónyuges le dona 150.000 euros para comprar la que va a ser su vivienda habitual. La vivienda vale 200.000 euros, y el otro cónyuge va aportar los 50.000 restantes.”

**1ª Cuestión:** ¿La donación del padre al hijo de los 150.000 euros tendría derecho a la reducción del 99% de la base imponible?

### **RESPUESTA**

No, porque no va adquirir el pleno dominio del inmueble, tendrá un pro indiviso con el cónyuge (75% y 25% respectivamente).

**2ª Cuestión:** ¿Y si estuviesen casados en gananciales?

### **RESPUESTA**

Habría que analizar el carácter de los 50.000 euros que aporta el otro cónyuge. Si el dinero es privativo (porque por ejemplo se lo han donado), estaríamos igualmente ante un pro indiviso y no sería de aplicación la reducción del 99% en la donación de los 150.000 euros. Si el dinero es ganancial, sí tendría derecho a tal reducción.



**18.- CUESTIÓN PLANTEADA: APLICACIÓN TIPO REDUCIDO DEL 0.1% DEL IAJD EN ESCRITURAS QUE DOCUMENTEN PRÉSTAMOS QUE DOCUMENTEN PRÉSTAMOS DESTINADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA HABITUAL**

SE ELEVA CONSULTA ante la Oficina de Atención al Contribuyente, dependiente del Servicio de Gestión Tributaria de la Dirección General de Tributos, en los siguientes términos:

Teniendo en cuenta:

- el tipo reducido del 0,1% del IAJD previsto en el artículo 4 Dos de la Ley 11/2007 de 27 de diciembre

- el concepto de adquisición de vivienda, comprensivo tanto de la compra como construcción, a los efectos del impuesto de la renta de las personas físicas del artículo 68 de la Ley 35/2006.

- y la interpretación judicial de la Sentencia del Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, de 20 septiembre 2006, que estable la aplicación de ese tipo reducido, aplicando una norma autonómica redactada en iguales términos que el artículo 4 Dos de la Ley 11/2007 de 27 de diciembre

¿Es aplicable el tipo reducido del 0,1% del IAJD, en las escrituras que documenten préstamos destinados a la construcción de la que va a ser vivienda habitual?

**RESPUESTA**

Se podrá aplicar el tipo reducido del 0,1% en los préstamos destinados a la financiación de la construcción de la que va a ser la vivienda habitual del sujeto pasivo menor de 35 años, siempre que se cumplan el resto de requisitos establecidos en el artículo 4.Dos. a),b) y c).



## 19.- CUESTIÓN PLANTEADA: APLICACIÓN REDUCCIÓN POR DONACIÓN EN VIVIENDA HABITUAL EN RENUNCIA AL USUFRUCTO Y EXCESOS DE ADJUDICACIÓN

SE ELEVA CONSULTA ante la Oficina de Atención al Contribuyente, dependiente del Servicio de Gestión Tributaria de la Dirección General de Tributos, en los siguientes términos:

En el caso de la entrega de contraprestación de dos viviendas como consecuencia de una permuta, en la que la madre renuncia al usufructo a favor de los dos hijos, que a su vez son dueños cada uno de la nuda propiedad de una vivienda, esta renuncia de usufructo tributaría por Donaciones. Si los hijos adquieren con dicha renuncia el 100% del pleno dominio de la que va a ser su vivienda habitual ¿Tendrían derecho a la reducción del 99%?

En el caso de que en una herencia, la viuda tenga el 50% de la vivienda habitual por ser ganancial y además el usufructo como consecuencia de la herencia, y en las adjudicaciones se quede con el 100% de la vivienda sin pagar contraprestación alguna, tributaría por Donaciones. ¿Se le podría aplicar la reducción del 99% si no tienen otra vivienda y además es su vivienda habitual?

Como conclusión de las dos consultas: todas las adquisiciones del 100% del pleno dominio de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de los respectivos sujetos pasivos, que a su vez tributen por Donación, ¿se les podría aplicar el beneficio fiscal de la reducción del 99% si en los respectivos documentos públicos se especifica que se van a destinar a ser vivienda habitual?

### RESPUESTA

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2. Tres. Apartado tres, de la Ley 12/2006, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social para el año 2007, incorporado por la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias en materia de tributos cedidos y tributos propios, año 2008, “... los sujetos pasivos que adquieran mediante título de donación el pleno dominio de un inmueble de naturaleza urbana sito en la Región de Murcia, que vaya a constituir su vivienda habitual, podrán aplicar, en una única ocasión entre los mismos intervinientes, una reducción propia en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones del 99 por ciento del valor real de esos inmuebles, siempre que estén incluidos en los grupos I y II de parentesco de los previstos en el artículo 20.2.a) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Si el valor real del inmueble supera los 150.000 €, esta reducción se aplicará con el límite de esa cuantía.”



En los supuestos planteados los donatarios consolidan la plenitud de facultades dominicales sobre la totalidad de la vivienda habitual mediante actos de renuncia al derecho de usufructo o de la nuda propiedad por parte de sus titulares. No obstante, dichas operaciones no puede considerarse que cumplan con la finalidad de la bonificación, dirigida a facilitar por primera vez, dentro de un grupo familiar, el acceso a la vivienda habitual a uno de sus miembros que carece de ella, mediante transmisión del pleno dominio de la misma mediante título de donación. En consecuencia, quedan fuera del ámbito de aplicación de la reducción operaciones, como las descritas, que se concretan en la adquisición de facultades y/o porciones del dominio, mediante fórmulas distintas a la donación.

## **20.- CUESTIÓN PLANTEADA: APLICACIÓN TIPO 0.1% EN LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA Y PLAZA DE GARAJE POR JÓVENES EDAD IGUAL O INFERIOR A 35 AÑOS**

Respecto a la aplicación del porcentaje reducido del 0,1% en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados para las escrituras que documenten préstamos hipotecarios destinados a la financiación de la vivienda habitual de sujetos pasivos menores de 35 años, uno de los requisitos exigidos es que el valor real de la vivienda habitual no supere los 150.000 euros.

No obstante, se desea saber si el concepto de vivienda habitual puede incluir hasta dos plazas de garaje y trastero siempre que se compren al mismo tiempo y estén en el mismo edificio y qué base imponible que debería cogerse, según los casos, para aplicar el porcentaje del 0,1%:

- a) Si en la escritura vienen dos fincas registrales distintas, de la casa y de la plaza de garaje y sumando las dos superan los 150.000 euros ¿y si no superan los 150.000 euros?
- b) Si en la escritura figura sólo una finca registral, pero separa el valor de la vivienda y de la plaza de garaje, siendo la suma de los dos valores superior a 150.000 euros.

### **RESPUESTA**

Si la adquisición de la vivienda y plaza de garaje es simultánea (ya sea en el mismo o distinto documento) y en el mismo edificio, sea la misma finca registral o no, se podrían aplicar los tipos reducidos del 4% ó 0,1% para adquisición de vivienda o constitución de hipoteca, respectivamente, si el valor total de los inmuebles no supera la cuantía de 150.000 euros y se cumplen el resto de los requisitos.

Por tanto, en el supuesto de adquisición en el mismo acto y en el mismo edificio, de la vivienda cuyo valor fuese de 150.000 euros y la plaza de garaje de 30.000 euros, no se podría aplicar el tipo reducido solamente a la vivienda ya que la suma de ambos valores excede el límite de 150.000 euros.



## **21.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN DE VIVIENDA POR AMBOS CÓNYUGES A HIJO MENOR DE EDAD**

Se presenta el supuesto de una donación de un matrimonio que tiene una vivienda por mitad, y quieren donarla a su hijo de 4 años. ¿Es procedente la reducción del 99%?

### **RESPUESTA**

No tiene derecho a la aplicación de la reducción, ya que tratándose de un menor de edad éste está bajo la guarda y custodia de quienes tienen legalmente atribuida la patria potestad (en este caso, sus padres). Por tanto, no estando emancipado, el menor no puede tener vida independiente y en consecuencia su domicilio es el conyugal. Hay que tener en cuenta que la finalidad de la reducción es facilitar el acceso a la vivienda habitual a quién está necesitado de ella, por lo que se exige que sea ocupada en el plazo de doce meses a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras (criterio exigible en IRPF para la deducción). Esto obviamente no se cumple en el supuesto planteado ya que la residencia habitual del menor siempre es la de sus padres.

## **22.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL DEL ABUELO AL NIETO MENOR DE EDAD PARA VIVIENDA HABITUAL (LOS PADRES LA TIENEN EN ALQUILER)**

Unos padres que viven en una casa alquilada con su hijo menor de 5 años, y el abuelo le dona al nieto una vivienda para que sea su vivienda habitual ¿sería aplicable la reducción del 99%?

### **RESPUESTA**

No sería aplicable. La finalidad de la medida va dirigida a facilitar el acceso a la vivienda a quien está en disposición de habitarla como su residencia habitual como proyecto de vida independiente. Si es menor su vivienda habitual siempre será la de sus padres o tutores. En el supuesto que se describe la donación la hace el abuelo al nieto, pero éste no puede ocuparla si no lo hace al mismo tiempo sus padres. En definitiva, no es el nieto menor quien en realidad necesita la vivienda, sino sus padres. Si la donación fuera a estos, sí podrían aplicársela. El hecho de que la norma (Ley 11/2007, de 27 de diciembre) se refiera al grupo I es por la razón de que en éste se incluyen también descendientes mayores de edad (18 a 21 años) y menores emancipados, que sí tendrían derecho si va a ser su vivienda habitual.

Por tanto, como regla solo podrían aplicar la reducción hijos o nietos mayores de edad (18 o más años) o menores emancipados (16 a 18 años) que vayan a ocupar la vivienda como residencia habitual, aunque en ella también puedan residir sus ascendientes.



### **23.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN METÁLICO PADRES A HIJOS PARA CONSTRUIR VIVIENDA HABITUAL. PLAZO PARA HABITAR LA VIVIENDA**

Una persona tiene un solar y sus padres le van a dar el dinero para que se construya la vivienda habitual. Cumple el resto de requisitos. La duda es si el plazo de 12 meses es, para ocupar la vivienda una vez terminada o para construir y habitar la vivienda.

#### **RESPUESTA**

Para poder aplicar la reducción del 99% en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, deberá cumplir el citado requisito de ser habitada por el contribuyente, con el carácter de residencia habitual, de manera efectiva y con carácter permanente, en un plazo de doce meses desde la donación del dinero.

### **24.- CUESTIÓN PLANTEADA: APLICACIÓN TIPO REDUCIDO, JOVEN MENOR 35 AÑOS. ADQUISICIÓN LOCAL TRANSFORMÁNDOLO EN VIVIENDA HABITUAL**

Un menor de 35 años compra un local que posteriormente transforma en vivienda. Cumpliendo el resto de requisitos, ¿Sería de aplicación el tipo reducido del 4% del artículo 4. Uno de la Ley 11/2007?

#### **RESPUESTA**

El artículo 4.Uno.2.a) de la Ley 11/2007 de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios, año 2008, establece, como uno de los requisitos a cumplir para la aplicación del tipo reducido del 4% en la modalidad de Transmisiones Onerosas, por adquisición de inmuebles radicados en la Región de Murcia por menores de edad igual o inferior a 35 años:

*“a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo. Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.”*

El artículo 54.1 del R.D. 439/2007, de 30 de marzo, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, define la vivienda habitual como la edificación en la que resida el contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años, debiendo ser habitada de manera efectiva y de forma permanente en un plazo máximo de doce meses desde el día de su adquisición o terminación de las obras.



De la lectura de los preceptos indicados y según el criterio manifestado por la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda en diversas Consultas (V1726-06, V2095-06, entre otras), se concluye que para la aplicación del tipo reducido no es necesario que el inmueble, en el momento del devengo del impuesto, tenga la naturaleza de vivienda, siempre y cuando, en el plazo de los doce meses posteriores a la terminación de las obras de adaptación del local para su uso como vivienda, pase a ser habitada por el contribuyente de manera efectiva y de forma permanente, en concepto de vivienda habitual, lo que deberá acreditar ante la Administración tributaria por cualquier medio admitido en derecho (artículo 106 Ley General Tributaria).

### **25.- CUESTIÓN PLANTEADA: APLICACIÓN DE REDUCCIÓN DONACIÓN, TRIBUTACIÓN ITP/DONACIONES EN DESMEMBRACIÓN ONEROSA Y CONSOLIDACIÓN DEL DOMINIO POR DONACIÓN**

Una empresa transmite, mediante contrato de compraventa, una vivienda que adquieren dos personas, una de ellas la nuda propiedad y otra el usufructo vitalicio. Con posterioridad el usufructuario dona su derecho de usufructo al nudo propietario que consolida el pleno dominio sobre la vivienda que constituye su residencia habitual. El valor de la vivienda por aplicación de Precios Medios en el Mercado es de 180.000 euros y el valor del usufructo 48.000 euros. Después de autoliquidar el impuesto sobre donaciones, sin aplicar la reducción autonómica del 99 por 100 del valor real de la vivienda habitual, a que se refiere el artículo 3.Tres de la Ley 11/2007, de 27 de diciembre de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios, año 2008, solicita ahora rectificar su autoliquidación aplicando la misma.

### **RESPUESTA**

La consulta se refiere a una previa desmembración del dominio, realizada a título oneroso, con atribución de la nuda propiedad y derecho de usufructo a personas distintas, produciéndose, posteriormente, la consolidación en la persona del nudo propietario mediante título de donación del derecho de usufructo por parte del usufructuario.

En este caso, al referirse a la consolidación en el nudo propietario por un negocio jurídico distinto a la consolidación ordinaria, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 51.4 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Si fuese mayor la liquidación por consolidación ordinaria (transcurso del plazo o fallecimiento del usufructuario), entonces tributaría por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) ya que la desmembración tuvo lugar por causa onerosa, por lo que no sería de aplicación, obviamente, la reducción en donaciones. Si fuese mayor la liquidación por donación (negocio jurídico en cuya virtud se extingue el usufructo), tributaría por este impuesto, siendo aplicable la reducción del 99%.



No obstante, debe tenerse en cuenta que el cálculo de la liquidación por la modalidad de donaciones se efectúa con aplicación de la reducción del 99% sobre el valor del usufructo, por lo que su importe, en este caso, resulta inferior al que procedería por la modalidad de TPO. Por consiguiente, la operación debe tributar por éste último impuesto, y no por la modalidad de donaciones, lo que excluye la aplicación de la reducción pretendida.

Para el caso que procediese la tributación por la modalidad de donaciones, de acuerdo con lo establecido anteriormente, la regla de liquidación sería la siguiente:

Dado que el valor total de la vivienda es superior a 150.000 euros, que es la cuantía máxima susceptible de aplicar la reducción del 99 por 100, debe procederse al cálculo proporcional que representa dicho exceso sobre el valor del usufructo donado al objeto de determinar, por un lado, la cuantía sobre la que debe operar la reducción y, por otro, la que debe ser objeto de aplicación del tipo impositivo del 7 por 100.

En el supuesto planteado, el cálculo se llevaría a cabo del siguiente modo:

$$\begin{array}{r} 150.000 \text{-----} 180.000 \\ X \text{-----} 48.000 \end{array}$$

X = 40.000 euros, importe sobre la que se aplica la reducción del 99%

Sobre el resto, 8.000 euros, se aplicaría el tipo impositivo del 7%.

**Además del supuesto a que se refiere la consulta, podemos distinguir, al menos, los siguientes:**

1º/ Que la constitución del derecho de usufructo a favor de un tercero, ya sea a título oneroso o lucrativo, se haya efectuado por el titular de la vivienda, reservándose la nuda propiedad.

En este caso, la consolidación en el nudo propietario por cualquier causa (transcurso del plazo, fallecimiento del usufructuario o por donación) no da derecho en ningún caso a la aplicación de la reducción ya que supone recuperar un derecho que ya se tenía anteriormente.

2º/ Que la desmembración del dominio se efectuase por el titular de la vivienda a título gratuito, con atribución de la nuda propiedad y derecho de usufructo a personas distintas.

La consolidación en el nudo propietario, mediante donación del usufructuario de su derecho de usufructo, daría derecho a la aplicación de la reducción, si se cumplen el resto de requisitos.



## **26.- CUESTIÓN PLANTEADA: ADQUISICIÓN DE VIVIENDA ANTERIOR A LA LEY 11/2007. NUEVO PRÉSTAMO CON OTRA ENTIDAD**

Se trata de una vivienda adquirida por su actual propietario con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 11/2007, de 27 de diciembre y financiada en parte mediante un préstamo hipotecario. Ahora quiere cancelar ese préstamo y suscribir uno nuevo con otra entidad.

¿Podría aplicar el tipo reducido del 0,1% en AJD en el nuevo préstamo si cumple el resto de los requisitos exigidos en el artículo 4.Dos de la Ley?

### **RESPUESTA**

No resulta de aplicación el tipo reducido ya que si bien el documento notarial que documenta el préstamo hipotecario se otorga bajo la vigencia de la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, no obstante, la ley exige que el préstamo vaya destinado a la adquisición de vivienda y ésta ya fue adquirida por su actual propietario con anterioridad a la entrada en vigor de la norma.

## **27.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN VIVIENDA ENTRE CÓNYUGES (RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES)**

Un cónyuge, casado en régimen de separación de bienes, le va a donar al otro la vivienda habitual, bien privativo de aquél. Dicha vivienda está gravada con una hipoteca, que va a asumir el donante, transmitiéndosela al otro cónyuge libre de cargas.

¿Procedería la aplicación por el donatario de la reducción del 99% en ISD prevista para donación de vivienda habitual en la Ley 11/2007, de 27 de diciembre?

### **RESPUESTA**

Sí sería aplicable la reducción ya que en el supuesto se cumplen los requisitos legales a los que se refiere la consulta (transmisión de pleno dominio de vivienda habitual entre miembros de los grupos de parentesco I y II). No obstante, deben cumplirse también el resto de requisitos que no se mencionan: que la vivienda radique en la Región de Murcia, el donatario no disponga de otra vivienda y donación y destino formalizados en documento público.



## **28.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN VIVIENDA UBICADA EN FINCA RÚSTICA**

Se plantea el caso de donación de una vivienda enclavada en una finca rústica, que obtuvo en su día licencia para edificar al reunir ésta última la cabida mínima exigible de acuerdo con la Ley del Suelo.

¿Podría acogerse dicha donación a la reducción del 99% en ISD prevista en la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, por la totalidad del inmueble (vivienda y resto de finca rústica) si se cumplen el resto de los requisitos?

### **RESPUESTA**

No. La Ley 11/2007, de 27 de diciembre, establece que la reducción del 99% del valor real del inmueble donado solo es aplicable a bienes de naturaleza urbana destinados a vivienda habitual del donatario. Por tanto, en el supuesto planteado solo sería posible sobre el valor del bien que tiene atribuida dicha naturaleza, nunca sobre el resto de la finca de naturaleza rústica. La parte de la finca calificada como urbana vendrá normalmente identificada con tal carácter mediante la correspondiente referencia catastral y podrá incluir, de acuerdo con lo establecido en el artículo 55.2 del Reglamento del IRPF, el espacio destinado a vivienda, jardines, piscina, etc.

En la autoliquidación que se practique se tomará como base imponible la suma del valor real del bien de naturaleza urbana y del valor del resto de la finca que tiene naturaleza rústica, aplicando la escala de gravamen del impuesto. No obstante, **respecto al bien de naturaleza urbana**, hasta 150.000 euros se aplicará la reducción del 99% y sobre el exceso se aplicará el tipo fijo del 7%.



### **29.- CUESTIÓN PLANTEADA: APLICACIÓN TIPO REDUCIDO EN TPO DEL 4% EN ADJUDICACIONES EN PAGO DE ASUNCIÓN DE DEUDAS**

Aplicación tipo reducido en TPO del 4% Ley 11/2007 en adjudicaciones en pago de asunción de deudas.

El supuesto se refiere a una donación de vivienda gravada con una hipoteca en la que el donatario se subroga en la hipoteca liberando al donante. Por el saldo pendiente de la deuda garantizada con el derecho real de hipoteca que asume el donatario tributaría por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (adjudicación en pago de asunción de deudas). Si cumple el resto de requisitos establecidos en la Ley 11/2007 (adquisición por jóvenes o familias numerosas) ¿sería de aplicación el tipo reducido del 4% en TPO?

#### **RESPUESTA**

Si se cumplen el resto de requisitos que se establecen en el artículo 4.Uno de La Ley 11/2007 de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y propios para el año 2008, sí será de aplicación el tipo reducido del 4 por ciento.

### **30.- CUESTIÓN PLANTEADA: CONSIGNACIÓN EN ESCRITURA PÚBLICA DE DESTINO A VIVIENDA HABITUAL**

Requisito de consignación en escritura pública del destino a vivienda habitual por parte del adquirente para aplicar tipos reducidos en ISD y TPO.

#### **RESPUESTA**

Este requisito solo es exigible en los supuestos en los que expresamente viene recogido en la normativa reguladora.

### **31.- CUESTIÓN PLANTEADA: APLICACIÓN TEMPORAL DEL TIPO REDUCIDO DEL 0.1% EN AJD**

Aplicación del tipo reducido en AJD por constitución de nuevo préstamo hipotecario para adquisición de vivienda habitual por jóvenes.

#### **RESPUESTA**

Es requisito previo para la aplicación del tipo reducido del 0,1% que la vivienda haya sido adquirida con posterioridad a la entrada en vigor de la norma (01/01/2008). Por consiguiente, la constitución de nuevo préstamo hipotecario para adquisición de la vivienda, previa cancelación de otro anterior, solo dará derecho a la aplicación del tipo reducido si se cumple el requisito de haberse adquirido la vivienda a partir de la indicada fecha.



### **32.- CUESTIÓN PLANTEADA: DONACIÓN EN METÁLICO PARA ADQUISICIÓN PARCIAL DE LA VIVIENDA HABITUAL**

Aplicación de la reducción en ISD por donación en metálico para adquisición de vivienda habitual, cuando no se adquiere la totalidad del bien.

#### **RESPUESTA**

En este caso, procede la aplicación de la reducción en la modalidad de donaciones cuando la cantidad donada se destina a la adquisición de porcentajes de titularidad de la vivienda, siempre que se cumpla el requisito del destino a vivienda habitual del donatario.

## **OTROS SUPUESTOS**

### **1.- CUESTIÓN PLANTEADA: APLICACIÓN POR FAMILIAS NUMEROSAS DE LA DEDUCCIÓN AUTONÓMICA DEL ARTICULO 1.TRES DE LA LEY 15/2002 (GASTOS EN GUARDERÍAS POR HIJOS MENORES DE TRES AÑOS)**

Aplicación de la deducción autonómica en IRPF por gastos de guardería de hijos menores de tres años en el caso de unidades familiares que tengan la consideración de familia numerosa.

#### **RESPUESTA**

El artículo 1.Tres de la Ley 15/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tasas Regionales (año 2003), establece el derecho a la deducción en IRPF del 15 por 100 de los gastos satisfechos por custodia en guarderías y centros escolares por parte de los contribuyentes de dicho impuesto, con determinados límites en función de la modalidad de unidad familiar.

Asimismo, en el apartado tercero se establece un límite más elevado en la base imponible general para la aplicación de la deducción cuando se trata de familias que tenga la consideración de numerosa (40.000 euros), con respecto a las previstas para unidades familiares que no tienen dicha condición, fijando el mismo límite para la base imponible del ahorro (1.202,02 euros). Dado que la norma no especifica, en este caso, cuantías distintas en estos límites en función del régimen de tributación, conjunta o separada, debe entenderse que los anteriores límites son aplicables en cualquiera de dichos regimenes de tributación por el que opten los contribuyentes.