

## TIPOS IMPOSITIVOS REDUCIDOS RECONOCIDOS POR LA CARM

- **TIPO REDUCIDO DEL 4% PARA LA TRANSMISIÓN DE VIVIENDAS CALIFICADAS ADMINISTRATIVAMENTE DE PROTECCIÓN OFICIAL DE RÉGIMEN ESPECIAL Y LA CONSTITUCIÓN Y CESIÓN DE DERECHOS REALES, CON EXCLUSIÓN DE LOS DE GARANTÍA.**

Este tipo reducido se reconoció por la Ley 13/1997, limitado en su aplicación al ejercicio 1998, si bien, la Ley 11/1998, volvió a reconocer su aplicación ya sin limitación temporal.

- **TIPO REDUCIDO DEL 2% APLICABLE A LAS SEGUNDAS O ULTERIORES TRANSMISIONES DE VIVIENDAS Y SUS ANEXOS, CUANDO EL ADQUIRENTE SEA UNA PERSONA FÍSICA O JURÍDICA QUE EJERZA UNA ACTIVIDAD EMPRESARIAL A LA QUE SEAN APLICABLES LAS NORMAS DE ADAPTACIÓN DEL PLAN GENERAL DE CONTABILIDAD DEL SECTOR INMOBILIARIO, SIEMPRE QUE CONCURRAN LOS SIGUIENTES REQUISITOS (establecido por la Ley 9/1999 de 27 de diciembre):**

1º.- 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 aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario, y adquirida por el transmitente del inmueble objeto del tipo impositivo reducido. Esta permuta deberá estar documentada en escritura pública.

**2º.-** Que la persona física o jurídica adquirente incorpore este inmueble a su activo circulante.

**3º.-** Que la persona física o jurídica adquirente justifique la venta posterior del inmueble dentro del plazo de dos años después de su adquisición, con entrega de la posesión del mismo.

Se entenderá por vivienda nueva aquella cuya adquisición represente la primera transmisión de la misma con posterioridad a la declaración de obra nueva, siempre que no hayan transcurrido más de tres años desde ésta.

La Ley establece que, por vía de desarrollo reglamentario se establecerán los medios de justificación de los requisitos y condiciones a que se sujeta la aplicación de éste tipo impositivo reducido. Así se aprueba el Decreto 127/2004 en desarrollo de la citada Ley de acompañamiento y tal como señala su Exposición de Motivos el establecimiento de este tipo reducido tiene como objetivo favorecer la renovación del parque de viviendas usadas de la Región de Murcia, facilitando el acceso a la vivienda nueva y disminuyendo el coste fiscal de las operaciones antes mencionadas.

Además de los requisitos mencionados en la Ley se añaden los siguientes en el citado Decreto 127/2004:

Cuando el adquirente del bien inmueble que aplique el tipo impositivo reducido sea una persona física o jurídica que ejerzan una actividad empresarial, le debe resultar de aplicación las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario, y, deberá estar dado de alta en el correspondiente epígrafe del Impuesto de Actividades Económicas, o, en caso de no estar obligados a tributar por tal Impuesto, acreditar el alta en el epígrafe correspondiente de la Declaración Censal.

Tratándose de personas físicas, han de concurrir las circunstancias previstas en el artículo 25.2 de la Ley 40/1998, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, esto es:

- a) Que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local exclusivamente destinado a llevar a cabo la gestión de la misma.
- b) Que para la ordenación de aquella se utilice, al menos, una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

En el caso de personas jurídicas, deben tener como objeto social actividades relacionadas con el sector inmobiliario.

En cuanto a la **justificación de los requisitos**, el artículo 3 del Decreto 127/2004 establece la documentación necesaria en función del momento, así:

**En el momento de presentación de la declaración-liquidación** se deberá presentar:

- Copia de la escritura de compraventa o permuta de los inmuebles, instrumentándose en escritura pública
- Modelo de comunicación establecida en el Anexo I del Decreto.
- Copia del documento de alta en el Impuesto de Actividades Económicas, o, en su caso, del alta en el epígrafe correspondiente de la Declaración Censal. En caso de personas físicas, se consignará expresamente declaración sobre el cumplimiento de los requisitos del artículo 25.2 de la Ley 40/1998, circunstancia que podrá ser comprobada por la Administración Tributaria en cualquier momento.

**En el momento en que se produzca la venta** deberá presentar copia de la escritura de compraventa, adjuntando a dicha presentación el modelo de comunicación contenido en el Anexo I del Decreto

Esta comunicación deberá ser presentada por el transmitente del inmueble en el plazo de un mes desde que se formalice la venta.

En caso de incumplimiento de los requisitos, el contribuyente vendrá obligado a presentar autoliquidación complementaria, liquidando el tipo impositivo vigente en el momento de devengo del impuesto, considerando la cantidad efectivamente ingresada en la autoliquidación original como ingreso a cuenta. A esa cuota se le añadirán los intereses de demora calculados desde la fecha en que se produjo el devengo del impuesto, hasta la fecha en que se produzca el ingreso.

El plazo de presentación será el establecido con carácter general para las declaraciones liquidaciones, en el artículo 102 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, contado desde el día siguiente al de la fecha final del período de dos años señalado, o desde que se incumpla alguno de los requisitos exigidos específicamente en el artículo anterior.

## TIPO REDUCIDO PARA LAS SOCIEDADES DE GARANTÍA RECÍPROCA

El reconocimiento del tipo impositivo reducido para las SGR, ha tenido hasta ahora dos etapas claramente diferenciadas:

- **Entre el 1 de enero de 2000 y el 31 de diciembre de 2004**, la Ley 9/1999 estableció el 0,1% como tipo de gravamen aplicable a los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía ( hipotecas, prendas, afianzamientos...) cuyo sujeto pasivo resulte ser una Sociedad de Garantía Recíproca con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- **Desde el 1 de enero de 2005**, la Ley 8/2004, de 28 de diciembre, de medidas administrativas, tributarias, de tasas y de función pública amplía la aplicación de este tipo reducido a los documentos notariales que formalicen no sólo la constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo resulte ser una Sociedad de Garantía Recíproca con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sin perjuicio de aquellos regímenes más beneficiosos que puedan ser de aplicación por la normativa estatal, sino también será aplicable a la alteración registral mediante posposición, igualación, permuta o reserva de rango hipotecarios cuando participen estas Sociedades de Garantía Recíproca. Este beneficio fiscal será de aplicación sin perjuicio de la identidad del hipotecante que podrá ser un tercero en garantía de deuda ajena.

## **TIPO REDUCIDO DEL 3%**

La Ley 15/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de tributos cedidos y tasas regionales, reconoce la aplicación de un tipo impositivo reducido del 3% cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que sea aplicable a la operación alguna de las exenciones contenidas en el artículo 20.1, apartados 20, 21 y 22, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- b) Que el adquirente sea sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, actúe en el ejercicio de una actividad empresarial o profesional y tenga derecho a la deducción del Impuesto sobre el Valor Añadido soportado por tales adquisiciones, tal y como se dispone en el artículo 20.2 de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- c) Que no se haya producido la renuncia a la exención prevista en el artículo 20.2

## **TIPO INCREMENTADO DEL 1,5%**

Por el contrario y en la misma Ley 15/2002 se establece que, en aquellos supuestos de primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de bienes inmuebles respecto de las cuales se haya renunciado a la exención contenida en el artículo 20, dos, de la ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se aplicará el tipo de gravamen del 1,5 por ciento.

- **Artículo 20.** Exenciones en operaciones interiores.

1. Estarán exentas de este impuesto las siguientes operaciones:

.....

**20. Las entregas de terrenos rústicos y demás que no tengan la condición de edificables, incluidas las construcciones de cualquier naturaleza en ellos enclavadas, que sean indispensables para el desarrollo de una explotación agraria, y los destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público.**

**A estos efectos, se consideran edificables los terrenos calificados como solares por la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y demás normas urbanísticas, así como los demás terrenos aptos para la edificación por haber sido ésta autorizada por la correspondiente licencia administrativa.**

**La exención no se extiende a las entregas de los siguientes terrenos, aunque no tengan la condición de edificables:**

**Las de terrenos urbanizados o en curso de urbanización, realizadas por el promotor de la urbanización, excepto los destinados exclusivamente a parques y jardines públicos o a superficies viales de uso público.**

En este sentido debe resultar claro el concepto de “**terrenos urbanizados o en curso de urbanización**” sostenido por la jurisprudencia y la doctrina administrativa, pues en el proceso de urbanización de un terreno, esta definición resulta de crucial importancia a fin de entender aplicable esta exención.

Así el Tribunal Supremo entiende *“que los terrenos se encuentran urbanizados o en curso de urbanización cuando se trata de terrenos en los que existen operaciones materiales de transformación física, por tanto, el hecho de que un proyecto de urbanización esté en fase de ejecución, en el sentido urbanístico del término, no es bastante para declarar la exención, pues ésta lo que prima es la preparación material del suelo para la construcción”*

- **Las de terrenos en los que se hallen enclavadas edificaciones en curso de construcción o terminadas cuando se transmitan conjuntamente con las mismas y las entregas de dichas edificaciones estén sujetas y no exentas al impuesto. No obstante, estarán exentas las entregas de terrenos no edificables en los que se hallen enclavadas construcciones de carácter agrario indispensables para su explotación y las de terrenos de la misma naturaleza en los que existan construcciones paralizadas, ruinosas o derruidas**

**21. Las entregas de terrenos que se realicen como consecuencia de la aportación inicial a las Juntas de Compensación por los propietarios de terrenos comprendidos en polígonos de actuación urbanística y las adjudicaciones de terrenos que se efectúen a los propietarios citados por las propias Juntas en proporción a sus aportaciones.**

**La exención se extiende a las entregas de terrenos a que dé lugar la reparcelación en las condiciones señaladas en el párrafo anterior.**

**Esta exención estará condicionada al cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación urbanística**

Las Juntas de Compensación pueden actuar de dos formas:

- Como fiduciarias, que en la práctica es usual
- Como propietarias, cuando se produce la transmisión de los terrenos objeto de ejecución del planeamiento urbanístico.

**Cuando la Junta de Compensación actúa con carácter fiduciario**

Este supuesto, el más usual, no implica transmisión de propiedad lo que determina que estas operaciones no estén sujetas a IVA ni a ITPAJD. En estos supuestos si los transmitentes son particulares éstos adquieren la condición de sujetos pasivos de IVA en tanto comiencen a sufragar los gastos de urbanización.

**Cuando la Junta no actúa con carácter fiduciario:** En estos supuestos se produce la transmisión de la titularidad de las fincas, debiendo distinguir dos momentos a fin de identificar la tributación de las operaciones:

- **Aportación de terrenos a la Junta de Compensación**, en este caso hay que distinguir a su vez dos supuestos en función de la condición del transmitente:
  - Cuando el transmitente aportante de los terrenos es empresario o profesional y la transmisión se realiza en ejercicio de su actividad empresarial o profesional o si es una sociedad, la operación estaría sujeta a IVA y exenta en virtud de lo establecido en el art. 20. Uno. 21º LIVA. Estas aportaciones, al estar exentas de IVA, están sujetas a la modalidad de TPO, y a su vez, exentas en virtud del art. 45.I.B 7 del TR, por lo que, independientemente de cualquier otra consideración, la escritura en la que se formalizan estas aportaciones tampoco será gravada por la modalidad de AJD.
  - Cuando el transmitente aportante de los terrenos no es sujeto pasivo de IVA o siéndolo no forman parte de su activo empresarial, la transmisión de los mismos no está sujeta a IVA y por lo tanto, está sujeta a la modalidad de TPO, pero exenta, en virtud del art. 45.I.B. 7 del TR y el documento notarial tampoco se sujeta a la cuota variable de la modalidad de AJD.

– **Entrega de terrenos por la Junta de Compensación**

La Junta de Compensación tiene la condición de sujeto pasivo de IVA pudiendo darse las siguientes situaciones:

- Cuando la entrega se realiza a los miembros de la Junta en proporción a sus aportaciones iniciales, la operación está sujeta a IVA pero exenta por aplicación del art. 20.Uno.21º LIVA, quedando por tanto sujeta a la modalidad de TPO pero también exenta y sin que la escritura pública que documente la operación pueda resultar gravada por AJD.
- Cuando la entrega de los terrenos a los miembros de la Junta no guarde la debida proporción con las aportaciones iniciales, éstas entregas están sujetas a IVA sin que resulte de aplicación la exención del art. 20.Uno.21º que viene referida a las entregas realizadas a los miembros de la Junta “en proporción a sus aportaciones”, por lo que además la primera copia de la escritura deberá tributar por AJD.

- 22. Las segundas y ulteriores entregas de edificaciones, incluidos los terrenos en que se hallen enclavadas, cuando tengan lugar después de terminada su construcción o rehabilitación.**

**Los terrenos en que se hallen enclavadas las edificaciones comprenderán aquéllos en los que se hayan realizado las obras de urbanización accesorias a las mismas. No obstante, tratándose de viviendas unifamiliares, los terrenos urbanizados de carácter accesorio no podrán exceder de 5.000 metros cuadrados.**

**A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se considerará primera entrega la realizada por el promotor que tenga por objeto una edificación cuya construcción o rehabilitación esté terminada. No obstante, no tendrá la consideración de primera entrega la realizada por el promotor después de la utilización ininterrumpida del inmueble por un plazo igual o superior a dos años por su propietario o por titulares de derechos reales de goce o disfrute o en virtud de contratos de arrendamiento sin opción de compra, salvo que el adquirente sea quien utilizó la edificación durante el referido plazo. No se computarán a estos efectos los períodos de utilización de edificaciones por los adquirentes de los mismos en los casos de resolución de las operaciones en cuya virtud se efectuaron las correspondientes transmisiones.**

**También a los efectos de esta Ley, las obras de rehabilitación de edificaciones son las que tienen por objeto principal la reconstrucción de las mismas mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 % del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la edificación o parte de la misma en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la edificación la parte proporcional correspondiente al suelo**

**Las transmisiones no sujetas al Impuesto en virtud de lo establecido en el artículo 7.1 de esta Ley no tendrán, en su caso, la consideración de primera entrega a efectos de lo dispuesto en este número.**

**La exención no se extiende:**

- A las entregas de edificaciones efectuadas en el ejercicio de la opción de compra inherente a un contrato de arrendamiento, por empresas dedicadas habitualmente a realizar operaciones de arrendamiento financiero. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, el compromiso de ejercitar la opción de compra frente al arrendador se asimilará al ejercicio de la opción de compra.**
- A las entregas de edificaciones para su rehabilitación por el adquirente, siempre que se cumplan los requisitos que reglamentariamente se establezcan.**
- A las entregas de edificaciones que sean objeto de demolición con carácter previo a una nueva promoción urbanística.**

## VIVIENDAS ACOGIDAS AL PLAN DE VIVIENDA JOVEN DE LA REGIÓN DE MURCIA

La Ley 4/2003, de 10 de abril, de regulación de los tipos aplicables en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a las viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia, reconoció un tipo reducido del 0,125%, tipo que se redujo al 0,1 % por la Ley 8/2004 de acompañamiento de los Presupuestos Generales de la CARM para el 2005 en las siguientes operaciones:

- Primeras copias de escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia para adquirentes de 35 años o menores, en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados,
- Primeras copias de escrituras públicas que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia, para adquirentes de 35 años o menores, en cuanto al gravamen sobre actos jurídicos documentados. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, puede superar el precio tasado o precio fijado por la Administración para las viviendas de protección pública o los precios señalados para las viviendas libres.

## **TIPO REDUCIDO POR ADQUISICIÓN DE VIVIENDA POR FAMILIAS NUMEROSAS**

La Ley 11/2007 de 27 de diciembre de Medidas Tributarias en materia de Tributos cedidos y Tributos Propios estableció en el 4 por ciento, tipo de gravamen aplicable a la adquisición de inmuebles que radiquen en la Región de Murcia por parte de sujetos pasivos que tengan la consideración legal de familia numerosa, con las siguientes condiciones:

- a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual de la familia. 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.
- b) Que se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el destino de ese inmueble a vivienda habitual.
- c) Que 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 40.000 €, límite que se incrementará en 6.000 € por cada hijo que exceda del mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

## **TIPO REDUCIDO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS POR JOVENES**

La Ley 11/2007 de 27 de diciembre de Medidas Tributarias en materia de Tributos cedidos y Tributos Propios estableció en el 4 por ciento 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, con las siguientes condiciones:

- 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.
  
- b) Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 24.200 €, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 €.
  
- c) Que el valor real de la vivienda no supere los 150.000 €.

En el caso de 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 por ciento, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 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.
- b) Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 24.200 €, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 €.
- c) Que el valor real de la vivienda no supere los 150.000 €.

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 €.

## **Algunas cuestiones resueltas en la aplicación de los tipos reducidos por adquisición de vivienda por jóvenes**

- **¿Resulta aplicable el tipo de gravamen reducido cuando se trate de la adquisición de primera vivienda?**

No, ya que el tipo reducido del 0.1% en la modalidad de AJD sólo se contempla en la Ley 11/2007 para las primeras copias de escrituras que documenten préstamos hipotecarios. Sólo en el supuesto de adquisición de viviendas incluidas en el Plan de vivienda Joven de la Región de Murcia, se podría aplicar el tipo reducido del 0.1% siempre que se cumplan los restantes requisitos

- **¿Se podría aplicar el tipo reducido del 0.1% en la operación de subrogación de préstamo hipotecario en la que además tiene lugar un aumento de capital prestado?**

– Si, en tanto se cumplan los restantes requisitos establecidos en la Ley 11/2007

- **Si un matrimonio o una pareja adquieren una vivienda usada que constituirá su vivienda habitual y se cumplen los restantes requisitos de límite de renta y el valor real de la misma no supera los 150.000 €, pero uno de ellos tiene 36 años y el otro 34 ¿sería aplicable el tipo reducido del 4% en la adquisición y el 0.1 en la escritura de préstamo?**

– Sólo podrá aplicarse los tipos reducidos el sujeto que cumple el requisito de la edad, es decir el que tiene 34 años.

- **Cuando la Ley 11/2007 hace referencia a que el tipo reducido del 0.1% sólo será aplicable a la cantidad garantizada con el derecho real de hipoteca que en ningún caso podrá superar los 150.000 € ¿Como ha de entenderse aplicable este límite?**
  - Se aplicará el tipo reducido del 0.1% a la total responsabilidad hipotecaria destinada únicamente a la financiación del valor de la vivienda.
  - Veámoslo con algunos ejemplos:
    - Si el valor real de la vivienda son 90.000 € y el principal prestado son 70.000 €, siendo la total responsabilidad hipotecaria 180.000 €, podríamos aplicar el 0.1% sobre los 180.000 €
    - Si el valor real de la vivienda son 70.000€ y el principal del préstamo son 90.000 siendo la total responsabilidad hipotecaria 200.000, tendríamos que calcular que parte de la total responsabilidad hipotecaria corresponde al valor de la vivienda mediante el siguiente cálculo:
      - Si a 90.000 corresponde 200.000, a 70.000 le corresponde una responsabilidad hipotecaria de 155.555 € y será sobre este importe sobre el que será aplicable el 0.1 € y sobre la diferencia se aplicará el 1%
      - Si el valor real de la vivienda es de 155.000 y el principal del préstamo es 140.000 € siendo la total responsabilidad hipotecaria de 280.000 €, no se aplicaría en ningún caso el tipo reducido pues se incumple el requisito de que el valor real de la vivienda no supere los 150.000 €

- **En el supuesto de que en la misma escritura de compra de la que va a constituir la vivienda habitual se adquieran dos plazas de garaje y un trastero y en la que aparece un valor individualizado para cada una de ellas ¿serían de aplicación los tipos reducidos?**

El concepto de vivienda habitual comprende además de la vivienda hasta dos plazas de garaje siempre que se encuentren en el mismo edificio o complejo inmobiliario y se adquieran en el mismo momento aunque sea en documentos diferentes y siempre que no vayan a tener un uso distinto del privativo.

Por tanto cumpliéndose lo anterior y los restantes requisitos señalados por la Ley 11/2007, podrán aplicarse los tipos reducidos siempre que el valor de todos los elementos que integran el concepto de la vivienda habitual no superen los 150.000 €. Así si la vivienda tiene un valor real de 140.000 € y cada plaza de garaje vale 10.000 €, no se cumpliría el requisito anterior por lo que no será susceptible de aplicar el tipo reducido del 4% en la adquisición, ni el 0.1% en la constitución o subrogación del préstamo hipotecario.

- **Se plantea la posibilidad de aplicar el tipo reducido del 0.1% para la constitución de hipoteca sobre la que constituye vivienda habitual y que carece de carga hipotecaria. El valor real de la vivienda no supera los 150.000 €**

No podrá aplicarse el tipo reducido independientemente de que se cumplan los requisitos, al no estar destinado el préstamo a la financiación de la adquisición de la vivienda

- **Un contribuyente de 30 años plantea la posibilidad de aplicarse el tipo reducido del 0.1% por la constitución del préstamo hipotecario para la construcción de la que va a constituir su vivienda habitual.**

Podrá aplicarse el tipo reducido siempre que se cumplan los restantes requisitos.

- **Si una vivienda que constituye la vivienda habitual fue adquirida con anterioridad a la Ley 11/2007 sobre la que existe una hipoteca que ahora se pretende cancelar para constituir una nueva con otra entidad ¿sería aplicable el 0.1%?**

No, pues este tipo reducido se otorga bajo la vigencia de la Ley 11/2007 exigiendo la Ley que el préstamo vaya destinado a la adquisición de la vivienda y esta ya fue adquirida por su actual propietario con anterioridad a la Ley

- **¿Respecto de que ejercicio han de entenderse cumplidos los límites de renta?**

Estos límites han de ser los del año anterior a la operación, de forma que si todavía no estamos en el plazo para la presentación de la declaración de la renta de ese ejercicio, se podrá aplicar el tipo reducido debiendo justificar el cumplimiento de los mismos mediante la presentación de la copia de dicha declaración con posterioridad.

## RESUMEN

- **Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, presupuestarias y administrativas**
    - Tipo reducido del 4% para la adquisición, constitución y cesión de derechos reales excepto los de garantía de las viviendas calificadas administrativamente de protección oficial de régimen especial.
- 
- **Ley 9/1999, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y modificación de diversas Leyes regionales en materia de tasas, puertos, juego y apuestas**
    - Tipo reducido del 2% aplicable a las segundas y ulteriores transmisiones de una vivienda y sus anexos a una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad del Sector Inmobiliario. (Desarrollado por Decreto 127/2004)
    - Tipo reducido del 0,1% en la modalidad de AJD para los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo resulte ser una Sociedad de Garantía Recíproca con domicilio social en Región de Murcia

- **Ley 15/2002, de 23 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de tributos cedidos y tasas regionales**
    - Tipo reducido del 3% en la modalidad de TPO cuando no se haya producido la renuncia a la exención del IVA en las operaciones previstas en los apartados 20, 21 y 22 del art. 20.1 de la Ley de del IVA
    - Tipo incrementado del 1,5% en la modalidad de AJD para las primeras copias de escrituras y actas que documenten operaciones en las que se haya renunciado a la exención de IVA en las operaciones previstas en los apartados 20, 21 y 22 del art. 20.1 de la Ley de del IVA
- 
- **Ley 4/2003, de 10 de abril, de regulación de los tipos aplicables en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados a las viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia**
    - Tipo reducido del 0,125% que quedó reducido al 0,1% con la Ley 8/2003, en la modalidad de AJD para la adquisición de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia y los préstamos para la financiación de tales adquisiciones

- **Ley 8/2004, de 28 de diciembre, de medidas administrativas, tributarias, de tasas y de función pública**
    - Se redujo al 0,1% el tipo aplicable para la adquisición y constitución de préstamos de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia
    - Se amplía la aplicación del tipo reducido del 0,1% en la modalidad de AJD a la posposición, igualación, permuta o reserva de rango hipotecario cuando participen Sociedades de Garantía Recíproca con domicilio social en la Región de Murcia
- 
- **Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios**
    - Tipo reducido del 4% en la modalidad de TPO para la adquisición de inmuebles que radiquen en la Región por quienes tengan la consideración de familia numerosa y por jóvenes de hasta 35 años
    - Tipo reducido del 0,1% en la modalidad de AJD para los préstamos hipotecarios destinados a la financiación de la adquisición de vivienda habitual por jóvenes de hasta 35 años