

Circular 23.2023. Noviembre. ***Impuesto de Transmisiones***

Al adquirir un inmueble de segunda mano se debe pagar el ITP (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales) cuyo Tipo de Gravamen es el **7%** del Valor del bien. Se Autoliquida mediante el Modelo 600 (para hechos imponible realizados desde 1 de enero de 2022, el plazo de presentación es de dos meses, a contar desde el día siguiente a aquél en que se cause el acto o contrato).

La vivienda de nueva construcción tributa por IVA al tipo generalmente del 10% y A.J.D (al 1,2% o 1%).

La Comunidad Autónoma de Andalucía ha establecido los siguientes Tipos de Gravamen reducidos, aplicables a partir del 27 de octubre de 2021:

a) Por razones de política social en vivienda.

- El 6% en la transmisión de inmuebles cuyo valor no supere los 150.000 euros y se destine a vivienda habitual del adquirente.

- El 3,5 % en la transmisión de inmuebles que se destinen a vivienda habitual del adquirente y cuyo valor no supere:

- 150.000 euros cuando el adquirente sea menor de 35 años.

- 250.000 euros cuando el adquirente tenga la consideración legal de persona con discapacidad.

- 250.000 euros cuando se destine a vivienda habitual del adquirente y su familia, siempre que el adquirente tenga la consideración de miembro de familia numerosa.

- 150.000 euros, cuando el adquirente tenga la consideración de víctima de violencia doméstica.

- 150.000 euros, cuando el adquirente tenga la consideración de víctima del terrorismo o persona afectada.

- 150.000 euros, cuando el inmueble que se adquiere radique en un municipio con problemas de despoblación.

b) Para adquisición de viviendas para su reventa por profesionales inmobiliarios, se aplicará el tipo reducido del 2% en la adquisición de vivienda por una persona física o jurídica que reúna los siguientes requisitos:

- Que ejerza una actividad empresarial (que la actividad esté incluida en el Grupo 833, subgrupo 833.2 (promoción de edificaciones) o el Grupo 861. Subgrupo 861.1 (alquiler de vivienda) del Impuesto sobre Actividades Económicas), debiendo acreditar el contribuyente el alta en dichos epígrafes.

- Que la persona física o jurídica adquirente incorpore esta vivienda a su activo circulante.

- Que la vivienda adquirida sea objeto de transmisión dentro de los cinco años siguientes a su adquisición, y siempre que esta transmisión esté sujeta a Transmisiones Patrimoniales Onerosas. Este requisito se entiende cumplido cuando en dicho plazo se otorgue la escritura pública de

LUIS ANTONIO RUIZ GUERRERO
ABOGADO

Avda. Ana de Viya, 5-3º, 306

11009- CADIZ
Teléfono, 956 261314
Fax. 956 283914
larg@icadiz.net

compraventa. Si se compra un edificio sólo es aplicable el tipo reducido a las viviendas comprendiendo los garajes y trasteros, pero no a los locales comerciales.

La base imponible del Impuesto es el valor del bien transmitido, que no siempre coincide con el precio, sin deducción de deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el **valor de referencia** previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario a la fecha de devengo del impuesto.

Lo puede consultar en la web del Catastro y a través de la Línea Directa del Catastro, así como en teléfonos de atención telefónica del Catastro: 91 387 45 50 y 902 37 36 35, o presencialmente en las oficinas de Gerencia del Catastro, con cita previa que puede solicitar en esos mismos teléfonos.

Además, los titulares catastrales podrán obtener por esas mismas vías un **certificado de motivación del valor de referencia** a una determinada fecha, para disponer de todos los datos y elementos técnicos empleados para su determinación. Si está disconforme con los datos que describen su inmueble, debe pedir la corrección de errores al Catastro.

Ello le puede facilitar una impugnación en caso de no estar conformes con el valor que Hacienda da a al inmueble y el precio obtenido.

Conviene presentar la autoliquidación del ITP por el Valor de Referencia y a continuación solicitar la rectificación de la autoliquidación presentada.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, habrá de consignarse la mayor de estas magnitudes. Y si el precio, valor o contraprestación pactada es inferior al valor de referencia habrá que consignar el valor de referencia como base imponible del impuesto. Si se declara un valor inferior al valor de referencia, la Administración podrá aplicar dicho valor de referencia y exigir en una liquidación tributaria la cuota no ingresada que corresponda.

Actualmente el Valor de Referencia solo está disponible para las viviendas (y no todas) y rústicas, pero no para terrenos, locales, garajes, ..

Cuando no existe Valor de Referencia y quiere conocer previamente cual sería el valor fiscal mínimo del bien, se puede solicitar una Valoración previa a la compraventa a la Agencia Tributaria de Andalucía, lo cual debe realizar con cierta anticipación a la fecha de la compraventa.

Como el ITP siempre constituye un gasto, existe la opción de tributar por IVA, soportando el impuesto para después deducirlo (cuando se adquiere por ejemplo un local para arrendarlo o ejercer actividades profesionales empresariales sujetas a IVA).