

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC063534

DGT: 25-01-2017

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0177/2017

SUMARIO:

ITP y AJD. Transmisiones patrimoniales onerosas. Arrendamientos. La base imponible del arrendamiento se determina en función del período de duración del contrato, que en el art. 9 Ley 29/1994 (LAU) está establecido en una duración mínima de tres años, en virtud de las prórrogas obligatorias que dicho precepto establece. Luego, el periodo que debe tenerse en cuenta es el de tres años, sin que en ningún caso proceda la devolución del impuesto satisfecho si la duración efectiva del contrato fuere inferior a dicho plazo, en virtud de lo dispuesto en el art. 57 RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), conforme al cual tan solo procedería dicha devolución en el caso de que la rescisión del contrato fuese declarada o reconocida judicial o administrativa y por resolución firme y siempre que sea solicitada en el plazo establecido.

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), arts. 10 y 57.
Ley 29/1994 (LAU), art. 9.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante, persona física, va a proceder a firmar un contrato de arrendamiento de una vivienda destinada a ser su vivienda habitual y permanente, sin ejercer ninguna actividad empresarial o profesional. Dicho contrato está sujeto a lo dispuesto en la Ley de Arrendamientos Urbanos y su duración es de 1 año.

Cuestión planteada:

Primera. Si a efectos de la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la constitución del arrendamiento, se ha de tener en cuenta el periodo que consta en el contrato o los 3 años regulados en el artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Segunda. Si en el supuesto de que el arrendatario precediese a la rescisión del contrato antes de su vencimiento procedería solicitar a la administración la devolución proporcional del tributo por el periodo no gozado.

Contestación:

En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta deben tenerse en cuenta los siguientes preceptos:

- Por un lado la Ley 29/1994/ de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (BOE de 21/11/1994), regula en su artículo 9 el denominado el plazo de duración del contrato en los términos:

Artículo 9. Plazo mínimo.

“1. La duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes.

Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo”.

- Por otro lado, el artículo 10 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre), después de establecer en su apartado 1 la regla general de determinación de la base imponible constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda, añade en el apartado 2 una serie de reglas especiales, refiriéndose en el apartado e) los arrendamientos:

“2. En particular, serán de aplicación las normas contenidas en los apartados siguientes:

e) En los arrendamientos servirá de base la cantidad total que haya de satisfacerse por todo el período de duración del contrato; cuando no constase aquél, se girará la liquidación computándose seis años, sin perjuicio de las liquidaciones adicionales que deban practicarse, caso de continuar vigente después del expresado período temporal; en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas sujetas a prórroga forzosa se computará, como mínimo, un plazo de duración de tres años”.

De los preceptos anteriormente transcritos se deriva lo siguiente:

- La base imponible se determina en función del período de duración del contrato
- El artículo 9 de la Ley de Arrendamientos Urbanos fija una duración mínima de tres años, en virtud de las prórrogas obligatorias que dicho precepto establece.

Luego, el periodo que debe tenerse en cuenta es el de tres años, sin que en ningún caso proceda la devolución del impuesto satisfecho si la duración del contrato fuere inferior a dicho plazo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 57 del Texto Refundido del ITP y AJD

“1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente, por resolución firme, haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución de un acto o contrato, el contribuyente tendrá derecho a la devolución de lo que satisfizo por cuota del Tesoro, siempre que no le hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de prescripción previsto en el artículo 64 de la Ley General Tributaria, a contar desde que la resolución quede firme”.

Por tanto, solo en el caso de que la rescisión del contrato fuese declarada o reconocida judicial o administrativa y por resolución firme, procedería la devolución del impuesto ingresado, siempre que sea solicitada en el plazo establecido.

CONCLUSION

La base imponible del arrendamiento se determina en función del período de duración del contrato (art. 10.2.e), la cual se fija en el artículo 9 de la LAU estableciendo una duración mínima de tres años, en virtud de las prórrogas obligatorias que dicho precepto establece. Luego, el periodo que debe tenerse en cuenta es el de tres años, sin que en ningún caso proceda la devolución del impuesto satisfecho si la duración efectiva del contrato fuere inferior a dicho plazo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 57 del Texto Refundido del ITP y AJD, conforme al cual tan solo procedería dicha devolución en el caso de que la rescisión del contrato fuese declarada o reconocida judicial o administrativa y por resolución firme y siempre que sea solicitada en el plazo establecido.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.