

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFC050293

DGT: 25-02-2014

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0503/2014

SUMARIO:

ITP y AJD. Beneficios fiscales. Viviendas de protección oficial. *Desistimiento de la promoción de viviendas para la que se solicitó la exención al no ser posible su ejecución.* La exención concedida en su día era provisional y a posteriori no puede tornar definitiva por causa de fuerza mayor, al ser imposible llevar a cabo la construcción de las viviendas proyectadas puesto que la entidad financiera no ha aceptado las posibles subrogaciones de los préstamos hipotecarios cualificados de los adjudicatarios de las viviendas de la promoción, lo cual ha supuesto su renuncia a las mismas. Pues bien, en circunstancias como éstas parece que no podrá exigírsele a la promotora el ingreso que en su día no hizo por aplicarse la exención; no obstante, será la oficina gestora competente, la que, en función de las pruebas aportadas por la entidad, decidirá o no regularizar la situación del obligado tributario.

PRECEPTOS:

Ley 58/2003 (LGT), arts. 88 y 115.

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), arts. 31.2 y 45.I.B).12.

Descripción sucinta de los hechos:

La entidad consultante inició la promoción de 19 viviendas de protección oficial, disfrutando de la exención que establece el texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para este tipo de viviendas, por la escritura de agrupación de fincas, declaración de obra nueva en curso, división horizontal y préstamo hipotecario. Transcurrido el tiempo, ha resultado inviable esta promoción ya que la entidad financiera no ha aceptado las posibles subrogaciones de los préstamos hipotecarios cualificados de los adjudicatarios de las viviendas de la promoción y se ha recibido la renuncia a las viviendas por parte de los mismos, donde se solicita la devolución de las cantidades satisfechas hasta ese momento. Por todo ello, la entidad consultante ha desistido de la ejecución de la promoción, procediéndose, a solicitud del Ayuntamiento, al inicio de la tramitación de la cancelación de la escritura de obra nueva y división horizontal, así como a la escritura de reversión de los terrenos a favor del Ayuntamiento.

Cuestión planteada:

Si la Administración competente le podrá exigir los ingresos que en su día no se hicieron por aplicarse la exención, ya que no va a tener efecto ninguna obra nueva, ninguna división horizontal, ni ninguna disposición del préstamo cualificado.

Contestación:

Conforme al artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre (BOE de 18 de diciembre), General Tributaria "Los sujetos pasivos y demás obligados tributarios podrán formular a la Administración consultas debidamente documentadas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda", por lo que la competencia de esta Dirección General en cuanto a la contestación de las referidas consultas se limita al aspecto tributario de los antecedentes y circunstancias expuestos por los contribuyentes, no alcanzando, en ningún caso, a los efectos o consecuencias de cualquier otro orden, civil, registral, etc., que puedan derivarse de los referidos hechos.

El artículo 31.2 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre), establece que:

"2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1.º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y

administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos.”.

A su vez, el artículo 45.I.B) 12 del mismo texto legal establece que gozarán la exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

“12.a) La transmisión de terrenos y solares y la cesión del derecho de superficie para la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial. Los préstamos hipotecarios solicitados para la adquisición de aquellos, en cuanto al gravamen de actos jurídicos documentados.

b) Las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con la construcción de edificios en régimen de «viviendas de protección oficial», siempre que se hubiera solicitado dicho régimen a la Administración competente en dicha materia.

c) Las escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas de protección oficial, una vez obtenida la calificación definitiva.

d) La constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición exclusiva de viviendas de protección oficial y sus anejos inseparables, con el límite máximo del precio de la citada vivienda, y siempre que este último no exceda de los precios máximos establecidos para las referidas viviendas de protección oficial.

e) La constitución de sociedades y la ampliación de capital, cuando tengan por exclusivo objeto la promoción o construcción de edificios en régimen de protección oficial.

Para el reconocimiento de las exenciones previstas en las letras a) y b) anteriores bastará que se consigne en el documento que el contrato se otorga con la finalidad de construir viviendas de protección oficial y quedará sin efecto si transcurriesen tres años a partir de dicho reconocimiento sin que obtenga la calificación o declaración provisional o cuatro años si se trata de terrenos. 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. En el supuesto de las letras a) y b) de este apartado, el cómputo del plazo de prescripción previsto en el artículo 67 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, comenzará a contarse una vez transcurrido el plazo de tres o cuatro años de exención provisional.”.

Por otra parte el artículo 115 de la Ley 58/2003, establece en su apartado 3 que:

“Los actos de concesión o reconocimiento de beneficios fiscales que estén condicionados al cumplimiento de ciertas condiciones futuras o a la efectiva concurrencia de determinados requisitos no comprobados en el procedimiento en que se dictaron tendrán carácter provisional. La Administración tributaria podrá comprobar en un posterior procedimiento de aplicación de los tributos la concurrencia de tales condiciones o requisitos y, en su caso, regularizar la situación tributaria del obligado sin necesidad de proceder a la previa revisión de dichos actos provisionales conforme a lo dispuesto en el título V de esta Ley.”.

Respecto a si la entidad deberá ingresar por la exención que se aplicó en su día por ser viviendas de protección oficial, en efecto, dicha exención era provisional, pero no puede ser definitiva ya que por causas de fuerza mayor, tal y como manifiesta en el escrito de la consulta, es imposible llevar a cabo la construcción de las viviendas proyectadas, por lo que parece que no podrá exigírsele el ingreso que en su día no hizo por aplicarse la exención al no tener efecto ninguna agrupación, obra nueva, ninguna división horizontal, ni hacerse utilización del préstamo; no obstante, será la oficina gestora competente, tal y como establece el artículo 115.3 de la Ley General Tributaria, la que, en función de las pruebas aportadas por la entidad, decidirá o no regularizar la situación del obligado tributario.

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.