

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFJ068101

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LA REGIÓN DE MURCIA**

Sentencia 256/2017, de 20 de abril de 2017

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 240/2016

**SUMARIO:**

**CC.AA. Murcia. Tributos cedidos. ITP y AJD. Tipo reducido. Actos Jurídicos Documentados.** *Tipo de gravamen aplicable a adquisiciones de inmuebles por jóvenes.* Esta Sala considera que se acredita que el valor real de la vivienda no son los 152.000 € a que se refiere la Administración, pues, aunque el precio global de la venta es de 152.000 €, en la misma se especifica con claridad que el precio de la vivienda es de 142.000 €, 7.000 € la plaza de garaje y el resto corresponde al trastero. Además la vivienda es finca independiente de la plaza de garaje y trastero. En las notas simples expedidas por el Registro de la Propiedad se comprueba que cada una de las fincas responde independientemente de una parte del principal de la hipoteca que las grava, la vivienda responde de 147.862 € de principal, y el garaje y trastero de 12.857,59 €. Sin que el hecho de que, en beneficio del recurrente, para la deducción por inversión de vivienda habitual pueda asimilarse a efectos de vivienda la adquisición de las plazas de garaje, con el máximo de dos pueda asimilarse para determinar el valor máximo de la vivienda en perjuicio del sujeto pasivo, cuando se trata de fincas independientes, pues precisamente la regla general es que no se considerará adquisición de vivienda la adquisición de plazas de garaje, aunque el mismo artículo las asimile cuando se adquieran con ésta. Pero en este caso, en que se detalla el precio de cada uno de los bienes adquiridos, no es posible aplicar esta asimilación en perjuicio del recurrente. Sin que sea de recibo ni constituya argumento jurídico serio, el referido por el TEAR que se basa para tener en cuenta el precio global en que «es recurrente en el mercado inmobiliario que las plazas de garaje y los trasteros queden vinculados a la vivienda como una venta conjunta». Por tanto, en este caso se cumpliría el requisito de que el valor real de la vivienda no superara los 150.000 €. Por lo cual sí se cumpliría el requisito establecido para aplicar el tipo reducido de gravamen del 0,1%; por lo que la liquidación practicada no es conforme a Derecho.

**PRECEPTOS:**

Ley 11/2007 de la Región de Murcia (Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios), art. 4.

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 31.

RD 439/2007 (Rgto. IRPF), art. 55.

**PONENTE:**

*Doña Leonor Alonso Díaz-Marta.*

Magistrados:

Don ABEL ANGEL SAEZ DOMENECH

Doña LEONOR ALONSO DIAZ-MARTA

Doña ASCENSION MARTIN SANCHEZ

**T.S.J.MURCIA SALA 2 CON/AD**

MURCIA

SENTENCIA: 00256/2017

UNIDAD PROCESAL DE APOYO DIRECTO

Equipo/usuario: RGS

Modelo: N11600

PALACIO DE JUSTICIA, RONDA DE GARAY, 5, 3ª PLANTA

N.I.G: 30030 33 3 2016 0000393

Procedimiento : PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000240 /2016

Sobre: ADMINISTRACION TRIBUTARIA Y FINANCIERA

De D./ña. Juan Alberto , Otilia

ABOGADO ROBERTO GARCIA NAVARRO,

PROCURADOR D./Dª. MIGUEL ANGEL ARTERO MORENO, MIGUEL ANGEL ARTERO MORENO

Contra D./Dª. TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE MURCIA, COMUNIDAD AUTONOMA DE LA REGIÓN DE MURCIA DIRECCION SERVICIOS JURIDICOS

ABOGADO ABOGADO DEL ESTADO, LETRADO DE LA COMUNIDAD

PROCURADOR D./Dª. ,

RECURSO núm. 240/2016

SENTENCIA núm. 256/2017

LA SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE MURCIA

SECCIÓN SEGUNDA

Compuesta por los Ilmos. Srs.:

D. Abel Ángel Sáez Doménech

Presidente

Dª. Leonor Alonso Díaz Marta

Dª. Ascensión Martín Sánchez

Magistradas

ha pronunciado

EN NOMBRE DEL REY

la siguiente

SENTENCIA nº. 256/17

En Murcia, a veinte de abril de dos mil diecisiete.

En el recurso contencioso administrativo nº 240/16 tramitado por las normas del procedimiento ordinario, en cuantía de 2.562,60 €, y referido a: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (constitución préstamo hipotecario).

Parte demandante :

D. Juan Alberto y D<sup>a</sup>. Otilia , representados por el Procurador Sr. Artero Moreno y defendidos por el Letrado D. Roberto García Navarro.

Parte demandada :

La Administración del Estado (TEAR de Murcia), representada y defendida por el Sr. Abogado del Estado.

Parte codemandada:

La Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, representada y defendida por un Letrado de sus Servicios Jurídicos.

Acto administrativo impugnado :

Resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Murcia de 11 de enero de 2016, desestimatorias de la reclamaciones económico-administrativas números NUM000 y NUM001 , presentadas respectivamente por D. Juan Alberto y D<sup>a</sup>. Otilia contra los acuerdos núms. NUM002 y NUM003 , dictados por el Servicio de Gestión Tributaria de la Dirección General de Tributos de la CARM, en concepto de ITPAJD, modalidad actos jurídicos documentados (constitución hipoteca sobre bien inmueble), en cuantía de 1.281,30 € cada uno, como consecuencia de escritura de préstamo hipotecario, otorgada el 22 de mayo de 2008.

Pretensión deducida en la demanda :

Que se dicte sentencia en la que se estime el recurso contencioso-administrativo interpuesto contras las resoluciones de enero de 2016, dictadas por el TEAR de Murcia en los expedientes de reclamación tramitados con los núms. NUM000 y NUM001 , relativos a liquidación de ITPAJD, modalidad Actos Jurídicos Documentados, por la que se resuelve en única instancia desestimar las reclamaciones, confirmando los actos administrativos impugnados con referencias núms. NUM002 y NUM003 , y acuerde anular y deje sin efecto las liquidaciones giradas por la Consejería de Economía y Hacienda como consecuencia de la comprobación de la existencia de error en la calificación de los beneficios fiscales aducidos por los declarantes que impiden su reconocimiento.

Siendo Ponente la Magistrada Ilma. Sra. D<sup>a</sup>. Leonor Alonso Díaz Marta, quien expresa el parecer de la Sala.

## I. ANTECEDENTES DE HECHO

### Primero.

El escrito de interposición del recurso contencioso administrativo se presentó el día 6 de abril de 2016 y admitido a trámite, y previa reclamación y recepción del expediente, la parte demandante formalizó su demanda deduciendo la pretensión a que antes se ha hecho referencia.

**Segundo.**

La parte demandada y la codemandada se han opuesto pidiendo la desestimación de la demanda, por ser ajustada al Ordenamiento Jurídico la resolución recurrida solicitando el recibimiento del juicio a prueba; con costas.

**Tercero.**

Ha habido recibimiento del proceso a prueba, con el resultado que consta en las actuaciones y cuya valoración se hará en los fundamentos de Derecho de esta sentencia.

**Cuarto.**

No habiéndose evacuado trámite de conclusiones por no haberlo solicitado ninguna de las partes, se señaló para la votación y fallo el día 7 de abril de 2017.

**II. FUNDAMENTOS DE DERECHO****Primero.**

Dirige la parte actora el presente recurso contencioso-administrativo contra las resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Regional de Murcia de 11 de enero de 2016, desestimatorias de la reclamaciones económico-administrativas números NUM000 y NUM001, presentadas respectivamente por D. Juan Alberto y D<sup>a</sup>. Otilia contra los acuerdos núms. NUM002 y NUM003, dictados por el Servicio de Gestión Tributaria de la Dirección General de Tributos de la CARM, en concepto de ITPAJD, modalidad actos jurídicos documentados (constitución hipoteca sobre bien inmueble), en cuantía de 1.281,30 € cada uno, como consecuencia de escritura de préstamo hipotecario, otorgada el 22 de mayo de 2008.

El TEAR, tras reproducir el art. 4.Dos de la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios, y destacando las premisas contenidas en el Preámbulo de dicha Ley, se refiere al argumento de los reclamantes de que el valor de la vivienda objeto del préstamo que se refleja en la escritura de compraventa, y tenido en cuenta por la Administración para comprobar si se cumple el requisito relativo a que "el valor real de la vivienda no supera los 150.000 €", no debe ser del 152.000 €, sino el que se refiere exclusivamente a la vivienda estrictamente, sin tener en cuenta el valor del garaje y del trastero, es decir que el valor a tener en cuenta sería el de 142.000 €, por lo que se cumpliría el requisito exigido para la aplicación de la bonificación en el tipo de gravamen. Sin embargo, dice el TEAR, de la lectura de la estipulación segunda de dicha escritura de compraventa se infiere claramente que el precio de transmisión es por el total de las fincas que aparecen en la escritura (vivienda, más garaje más trastero), y ello porque, sin negar la condición de elementos registrales independientes y su posible venta como tales, es recurrente en el mercado inmobiliario que las plazas de garaje y los trasteros queden vinculados a las viviendas como una venta conjunta.

La parte actora entiende que existe una falta de motivación suficiente de las resoluciones dictadas por el TEAR, y en consecuencia de la comprobación realizada por la Dirección General de Tributos de la CARM por no aplicar correctamente la normativa legal sobre beneficios fiscales. El valor de la vivienda es de 142.000 €, como así consta en la escritura de compraventa otorgada ante la Notaria D<sup>a</sup>. Alicia Soto, núm. protocolo 698, de 22-05-2008, y que fue presentada a liquidación en el expediente de Gestión nº NUM004, el resto del precio que consta en la escritura de compraventa y que asciende a 10.000 € hasta completar la suma de 152.000 €, se corresponde 7.000 € como precio de compra de la plaza de garaje y 3.000 € para la compra del trastero. En la escritura y en las notas simples, dice, aparece perfectamente diferencia la vivienda, con nº registral distinto al de la plaza de garaje y el trastero. No se trata estos últimos de elementos anexos o vinculados a la finca registral de la vivienda; cuando fueron adquiridos se hizo de forma independiente, pues si no hubieran estado interesados en su adquisición no los hubieran adquirido. Por lo que el tratamiento fiscal se debe hacer de forma independiente; y se debe aplicar el beneficio fiscal que se realizó en la autoliquidación del ITPyAJD cuando se presentó a liquidación la escritura de cancelación de la hipoteca que gravaba la vivienda, cuya adquisición es de segunda mano y realizada por dos jóvenes con derecho a los beneficios fiscales solicitados. Insisten en que el valor de la vivienda no es otro que el

que consta en la escritura de referencia, es decir, 142.000 €. Añaden que el TEAR incurre en error al decir que ambas fincas tienen la misma referencia catastral, sin ver que dicha referencia se refiere a la vivienda y elementos comunes, y no al garaje y trastero. Considera desafortunado el comentario de que "es recurrente en el mercado inmobiliario que las plazas de garaje y los trasteros queden vinculados a la vivienda como una venta conjunta". Además, en las notas simples expedidas por el registro de la Propiedad de Santomera se puede comprobar que son fincas independientes y que cada una responde independientemente de una parte del principal de la hipoteca que las grava.

El Abogado del Estado se opone al recurso limitándose a dar por reproducidos en su integridad los fundamentos de derecho de la resolución administrativa impugnada.

La Administración Regional demanda se opone al recurso dando por reproducidos y haciendo suyos los fundamentos de la resolución recurrida y los del Abogado del Estado; añadiendo la referencia al sentencia del TSJ de Andalucía, Sala de lo Contencioso-administrativo, sec. 2ª, nº 1329/2016, de 6 de mayo, cuyo fundamento de derecho quinto reproduce.

### Segundo.

Se centra la cuestión objeto de debate en este recurso, en determinar si son conforme a Derecho las liquidaciones giradas, sin comprobación de valor, por la Dirección General de Tributos al entender que no es aplicable el tipo reducido del 0,1% previsto para la modalidad de AAJJDD en el art. 4.Dos de la Ley Regional 11/2007, de 27 de diciembre, de Medidas Tributarias en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios para el ejercicio 2008, por entender que el valor de la vivienda habitual superaba los 150.000 € (152.000 €), al incluir el trastero y el garaje.

El referido art. 4.Dos establece textualmente para la modalidad de AAJJDD: "Los documentos notariales a que se refiere el art. 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, 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 el gravamen sobre actos jurídicos documentados, tributarán al tipo de 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...
- 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 solo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, puede superar los 150.000 €".

De lo expuesto, unido a los datos consignados en la escritura, consideramos que sí se cumple el único requisito discutido, que es que el valor real de la vivienda no sea superior a 150.000 €.

Como vemos en el expediente administrativo, el motivo por el que se gira la liquidación es que -dice- se ha comprobado la existencia de un error en la calificación de los beneficios fiscales aducidos que no cumple con el requisito de la Ley 11/2007, de 27 de diciembre, art. 4.dos.c. El valor de la vivienda supera los 150.000 € de valor, según se ha comprobado en el protocolo nº 698 de fecha 22-05-2008 expedido ante el notario Dª. María Alicia SotoTorres. Añade luego ante las alegaciones de los recurrentes, que la adquisición de las plazas de garaje se asimila a las de la vivienda si se producen en el mismo acto. Por lo que al ser el valor de vivienda, trastero y plaza de garaje de 152.000 € no reúne los requisitos al superar el valor real de la vivienda los 150.000 €.

Esta Sala considera que con los datos obrantes en el expediente se acredita que el valor real de la vivienda no son los 152.000 € a que se refiere la Administración, pues basta una lectura de la escritura de compraventa otorgada el 22 de mayo de 2008 con número de protocolo 698, en la Notaría de Dª. Mª. Alicia Soto, a la que se remite la liquidación, para comprobar que, aunque el precio global de la venta es de 152.000 €, en la misma se especifica con claridad que el precio de la vivienda es de 142.000 €, 7.000 € la plaza de garaje y el resto corresponde al trastero. Además la vivienda es finca independiente, posee número registral NUM005 y la plaza de garaje y trastero es otra finca con número NUM006. Además en las notas simples expedidas por el Registro de la

Propiedad de Santomera se comprueba que cada una de las fincas responde independientemente de una parte del principal de la hipoteca que las grava, la vivienda responde de 147.862 € de principal, y el garaje y trastero de 12.857,59 €. Sin que el hecho de que, en beneficio del recurrente, para la deducción por inversión de vivienda habitual pueda asimilarse a efectos de vivienda la adquisición de las plazas de garaje, con el máximo de dos ( art. 55 del Reglamento del IRPF ), pueda asimilarse para determinar el valor máximo de la vivienda en perjuicio del sujeto pasivo, cuando se trata de fincas independientes, pues precisamente la regla general es que no se considerará adquisición de vivienda la adquisición de plazas de garaje ( art. 55.2.c) del Reglamento del IRPF ), aunque el mismo artículo las asimile cuando se adquieran con ésta. Pero en este caso, en que se detalla el precio de cada uno de los bienes adquiridos, no es posible aplicar esta asimilación en perjuicio del recurrente. Sin que sea de recibo ni constituya argumento jurídico serio, el referido por el TEAR que se basa para tener en cuenta el precio global en que "es recurrente en el mercado inmobiliario que las plazas de garaje y los trasteros queden vinculados a la vivienda como una venta conjunta"

Por tanto, en este caso se cumpliría el requisito de que el valor real de la vivienda no superara los 150.000 €. Por lo cual sí se cumplía el requisito establecido en el art. 4.Dos de la Ley Regional 11/2007 , para aplicar el tipo reducido de gravamen del 0,1%; por lo que la liquidación practicada no es conforme a Derecho.

### Tercero.

En razón de todo ello procede estimar el recurso contencioso-administrativo formulado, al no ser, en lo aquí discutido, conformes a derecho las resoluciones recurridas, y, en consecuencia, se anulan y dejan sin efecto los actos impugnados, por no ser conformes a Derecho; con expresa imposición de costas a las Administraciones demandadas, de acuerdo con el art. 139 de la Ley Jurisdiccional , reformado por la Ley de Agilización Procesal 37/2011, de 10 de octubre.

En atención a todo lo expuesto, Y POR LA AUTORIDAD QUE NOS CONFIERE LA CONSTITUCIÓN DE LA NACIÓN ESPAÑOLA,

## FALLAMOS

Estimar el recurso contencioso administrativo 240/16 interpuesto por D. Juan Alberto y D<sup>a</sup>. Otilia , contra las resoluciones del Tribunal Económico- Administrativo Regional de Murcia de 11 de enero de 2016, desestimatorias de la reclamaciones económico-administrativas números NUM000 y NUM001 , presentadas respectivamente por D. Juan Alberto y D<sup>a</sup>. Otilia contra los acuerdos núms. NUM002 y NUM003 , dictados por el Servicio de Gestión Tributaria de la Dirección General de Tributos de la CARM, en concepto de ITPAJD, modalidad actos jurídicos documentados (constitución hipoteca sobre bien inmueble), en cuantía de 1.281,30 € cada uno, como consecuencia de escritura de préstamo hipotecario, otorgada el 22 de mayo de 2008, y, en consecuencia, se anulan las resoluciones impugnadas y las liquidaciones de las que traen causa, por no ser en lo aquí discutido conformes a Derecho; con expresa imposición de costas a las Administraciones demandadas que deberán ser satisfechas por mitad e iguales partes.

La presente sentencia solo será susceptible de recurso de casación ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de conformidad con lo previsto en el artículo 86.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa , siempre y cuando el asunto presente interés casacional según lo dispuesto en el artículo 88 de la citada ley . El mencionado recurso de casación se preparará ante esta Sala en el plazo de los 30 días siguientes a la notificación de esta sentencia y en la forma señalada en el artículo 89.2 de la LJCA .

En el caso previsto en el artículo 86.3 podrá interponerse, en su caso, recurso de casación ante la Sección correspondiente de esta Sala.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.