



NÚMERO CONSULTA: 7-2017

ORGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

CONCEPTO: IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

FECHA SALIDA: 28/12/2017

NORMATIVA: Ley 10/2017, 27 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de impuestos propios y tributos cedidos: artículo 41.

DESCRIPCIÓN HECHOS: Donación de metálico de padres a hijos para la adquisición de vivienda en construcción.

El consultante pretende firmar un “contrato de compraventa de vivienda” por el que adquirirá una vivienda en construcción. Finalizadas las obras de edificación de la vivienda, la parte vendedora haría entrega de la misma a la parte compradora, acordándose que el plazo aproximado para la elevación a escritura pública del contrato y entrega de la vivienda terminada sería de 20 meses, contado desde la fecha del contrato.

Es intención del consultante ocupar la vivienda en el momento de la entrega y que ésta constituya su vivienda habitual en los términos que establece el artículo 58 de la Ley 10/2017, de 20 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de impuestos propios y tributos cedidos.

Se pactaría que, una cantidad aproximada de 18.000,00€, IVA incluido, del precio total de la compraventa se satisfará por el consultante en el momento de la firma del contrato. Los padres del consultante le donarían la cantidad de 18.000,00€ para atender al citado pago efectuando directamente una transferencia bancaria desde una cuenta de su titularidad a la cuenta de la parte vendedora del contrato.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Si la donación cumple con todos los requisitos para poder aplicar la deducción del 100% de la cuota del ISD regulada en el art. 41 de la Ley 10/2017, de 20 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de impuestos propios y tributos cedidos. Y, en particular, se solicita confirmación del cumplimiento:



1.- Del requisito que exige que tras la donación, la adquisición se produzca en el plazo de 30 días hábiles cuando, en ese plazo, la compraventa se celebre mediante contrato privado que no será elevado a público hasta la finalización de las obras.

2.- Si el cómputo del plazo de doce meses para habitar la vivienda que establece el artículo 58 de la Ley 10/2017, debe contarse en los supuestos de ejecución de obra desde la elevación a público o fecha de terminación de las obras como establece la normativa del IRPF.

CONTESTACIÓN COMPLETA: El artículo 41 de la Ley 10/2017 de 27 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de impuestos propios y tributos cedidos, relativo a la **deducción para las donaciones de dinero efectuadas de padres a hijos para la adquisición de vivienda habitual en La Rioja**, establece:

“1. A las donaciones de dinero efectuadas de padres a hijos mayores de 16 años, para la adquisición de vivienda habitual dentro del territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja, se aplicará una deducción del 100% de la cuota que resulte después de aplicar las deducciones estatales que, en su caso, resulten procedentes, con un límite en la cantidad donada de 200.000 euros que se amplía a los 300.000 euros cuando el donatario tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65%.

*2. Para la aplicación de la presente deducción será necesario que el donatario destine la totalidad de las cantidades recibidas a la **inmediata adquisición** de vivienda habitual en la Comunidad Autónoma de La Rioja y que la vivienda adquirida no sea propiedad de cualquiera de sus padres o de ambos, excepto en el caso en que perteneciendo a los padres una cuota indivisa, esta sea donada simultáneamente y en la misma escritura en la que adquiera al resto de copropietarios íntegramente y en pleno dominio la totalidad de la vivienda.*

Se entenderá que la adquisición es inmediata cuando, dentro del plazo de declaración del impuesto, se celebre el correspondiente contrato o escritura de adquisición de la vivienda habitual.

No obstante, también podrán aplicar la deducción aquellos sujetos pasivos que destinen las cantidades recibidas a cancelar o amortizar parcialmente el préstamo o crédito suscrito con una entidad financiera para la adquisición de la vivienda habitual, siempre que la vivienda adquirida no haya sido propiedad de cualquiera de sus padres o de ambos, y deberá acompañarse, junto con la declaración del impuesto, certificación de la entidad financiera que justifique la cancelación o amortización.



**Gobierno
de La Rioja**

La aplicación de las cantidades recibidas a la cancelación o amortización parcial del préstamo deberá realizarse dentro del plazo de declaración del impuesto.

3. La aplicación de esta deducción queda condicionada al legítimo origen del metálico donado, que deberá justificarse por el contribuyente.

4. A los efectos de la aplicación de este artículo, se considera vivienda habitual aquella que cumpla los requisitos establecidos en el artículo 58 de la presente ley.”

En relación con el concepto de vivienda habitual, el **artículo 58 de la Ley 10/2017 de 27 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de impuestos propios y tributos cedidos**, establece:

“1. A los efectos del impuesto sobre sucesiones y donaciones y del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.*
- b) Cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.”*



**Gobierno
de La Rioja**

La deducción para las donaciones de dinero efectuadas de padres a hijos para la adquisición de vivienda habitual en La Rioja se introdujo con la Ley 10/2003, de 19 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2004.

En relación al concepto “**adquisición de vivienda**” y por remisión expresa de la normativa autonómica, resultaba de aplicación lo previsto en la normativa reguladora del IRPF.

En este sentido, el artículo **55** del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en lo sucesivo RIRPF), establecía:

“1. Se **asimilan a la adquisición de vivienda**:

1º La **construcción** o ampliación de la misma, en los siguientes términos:

Ampliación de vivienda, cuando se produzca el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año.

Ampliación de vivienda, cuando se produzca el aumento de su superficie habitable, mediante cerramiento de parte descubierta o por cualquier otro medio, de forma permanente y durante todas las épocas del año.

Construcción, cuando el contribuyente satisfaga directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, o entregue cantidades a cuenta al promotor de aquéllas, siempre que finalicen en un plazo no superior a cuatro años desde el inicio de la inversión.

(....)”

La consideración de la “**construcción de vivienda**” como “adquisición”, tenía lugar únicamente por la habilitación de la misma por parte del Reglamento del IRPF.

Cabe recordar en este sentido la **prohibición de la analogía** para extender más allá de sus términos estrictos los beneficios fiscales, tal y como recoge el artículo 14 de la Ley 58/2003, General Tributaria.

Sin embargo, con efectos desde el 1 de enero de 2013, dicho artículo fue suprimido por el Real Decreto 960/2013, de 5 de diciembre, como consecuencia de la supresión de la deducción por inversión en vivienda habitual.

Por lo tanto, la aplicación de la deducción para las donaciones de dinero efectuadas de padres a hijos para la adquisición de vivienda habitual en La Rioja en aquéllos supuestos en los que el dinero donado se va a destinar a la vivienda en construcción, carece de sustento jurídico en aquéllas operaciones realizadas a partir del 1 de enero de



2013, con el motivo de la supresión del artículo que permite la asimilación de la adquisición de vivienda a la construcción de la misma.

En relación con el **plazo de ocupación de la vivienda**, la normativa autonómica venía recogiendo que ésta debía ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de 12 meses, contados a partir de la fecha de adquisición o **terminación de las obras**.

Sin embargo, el mantenimiento de la referencia a la “terminación de las obras” en la normativa autonómica reguladora de la deducción, reside en que el propio artículo 55 RIRPF establecía un plazo máximo de 4 años para la finalización de las mismas.

Por este motivo, la consideración de las obras de construcción a la hora de establecer el plazo de ocupación de la vivienda mantuvo su vigencia hasta el pasado 1 de enero de 2017. Y así, la Ley 3/2017, de 31 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2017, suprimió la referencia a la “terminación de las obras”.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, desde el 1 de enero de 2013, **NO procede la aplicación de la deducción** prevista para las donaciones de dinero efectuadas de padres a hijos para la adquisición de vivienda habitual en La Rioja, en aquellos supuestos de adquisición de **vivienda en construcción**.