



NÚMERO CONSULTA: 2-2018

ORGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

CONCEPTO: IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

FECHA SALIDA: 23/07/2018

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; redacción vigente hasta el 31 de enero de 2018: artículo 41.

DESCRIPCIÓN HECHOS: Donación de metálico para la adquisición de vivienda. Venta de la vivienda adquirida antes del transcurso de tres años.

El consultante recibió una donación de metálico por importe de 50.000,00€, procediéndose en tiempo y forma a la presentación del Impuesto sobre Donaciones acogiendo a la deducción del 100%, por tratarse de una donación de padres a hijos para la adquisición de vivienda habitual. El dinero de la donación fue destinado íntegramente a la inmediata adquisición de la vivienda.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Si se considera que la vivienda adquirida con la donación pierde el carácter de habitual si se produce su venta del 50% antes de completar los tres años desde la compra, aunque continúe constituyendo la residencia del solicitante durante esos tres años.

Apunta el consultante que, examinado el artículo 30 (si bien entendemos que realmente se refiere al art. 85) 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 cedidos, que fija el concepto de vivienda habitual a efectos de la regulación dictada en su ámbito de competencia normativa por la Comunidad Autónoma de La Rioja en relación con los impuestos de sucesiones y donaciones y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, no se observa nada que determine que la vivienda pierda el carácter de habitual si se cumple el supuesto planteado.



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.

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 concurran 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 concurran 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.”*

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.

Tal y como se plasma en el texto refundido de la citada ley, el espíritu de la medida no es otro que facilitar a los jóvenes el acceso a la vivienda. En este sentido, el negocio jurídico objeto de la deducción en el Impuesto sobre Donaciones es, la **adquisición** de la vivienda habitual.



Por tanto, siendo el objeto final de la deducción **facilitar la adquisición de la vivienda habitual**, la venta de tal vivienda o de un porcentaje de ésta, antes de que se cumpla el período de residencia efectiva de 3 años que permite otorgarle el carácter de habitual, desvirtúa completamente el objeto de la deducción.

Así las cosas, **no procederá 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 en los que la vivienda se transmita a un tercero antes de que transcurra el período que permite calificar el inmueble como vivienda habitual, sin perjuicio de que el donatario siga residiendo en la misma.

No obstante, es criterio de esta Dirección General de Tributos, plasmado en las consultas 5-2016 o 6-2017 que, en las de donaciones de metálico de padres a hijos para la adquisición de vivienda habitual, la deducción pueda aplicarse en aquellos supuestos en los que el destino del metálico donado sea la adquisición o amortización de parte de la vivienda habitual cuando ésta se adquiriera junto con el cónyuge o pareja de hecho.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, esta Dirección General entiende que la venta de parte de la vivienda permitirá la pacífica aplicación de la deducción siempre y cuando:

- La persona a quien el consultante venda la citada parte de la vivienda, bien resida en la misma o bien vaya a convertir dicho inmueble en su vivienda habitual.
- El consultante mantenga en su patrimonio el porcentaje de titularidad sobre la vivienda correspondiente al importe del metálico recibido por sus padres mediante donación.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, **procederá 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 en los que parte de la vivienda se transmita a un tercero antes de que transcurra el período que permite calificar el inmueble como vivienda habitual, siempre y cuando, la vivienda constituya o vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente de dicha parte; y el consultante mantenga en su patrimonio el porcentaje de titularidad sobre la vivienda correspondiente al importe del metálico recibido por sus padres mediante donación.