

## Tipo reducido en la modalidad de TPO para la adquisición de vivienda habitual en Cataluña. Preguntas frecuentes.



El [tipo reducido en la modalidad de TPO para la adquisición de vivienda habitual](#) ocasiona un gran número de dudas referentes a su aplicación. Aquí intentamos aclarar las más importantes:

¿Qué pasa si en una pareja que adquiere su vivienda habitual sólo uno de los dos es menor de 32 años?

En este caso el adquirente menor de 32 años, siempre que su base imponible en la última declaración de la renta sea inferior a 30.000 euros, podrá aplicarse el tipo reducido sobre su parte y el otro adquirente tributará al tipo general sobre el resto.

(Si la escritura de adquisición no especifica ningún porcentaje de adquisición, le corresponde a cada uno el 50% de la vivienda)

¿Qué pasa si en una pareja que adquiere su vivienda habitual sólo uno de los dos cumple el requisito de base imponible inferior a 30.000 euros?

En este caso el adquirente que cumple el requisito de base imponible inferior a 30.000 euros, siempre que sea menor de 32 años, podrá aplicarse el tipo reducido sobre su parte y el otro adquirente tributará al tipo general sobre el resto.

(Si la escritura de adquisición no especifica ningún porcentaje de adquisición, le corresponde a cada uno el 50% de la vivienda)

¿Como se acredita que es vivienda habitual?

La manera más clara y eficaz de demostrar que la vivienda adquirida constituye la vivienda habitual de los adquirentes es aportando el certificado de empadronamiento.

Otra forma de acreditar que se trata de la vivienda habitual de los adquirentes, es aportando la declaración del Impuesto sobre la renta de las personas físicas, presentada con posterioridad a la adquisición del inmueble, donde los contribuyentes del inmueble adquirido han hecho constar como vivienda habitual dicho inmueble.

Se debe tener presente que es el contribuyente quien debe acreditar que el inmueble adquirido constituye su vivienda habitual por cualquier medio de prueba admitido en derecho.

[Resolución sobre la acreditación de la condición de vivienda habitual en la aplicación del tipo reducido del 5% para los jóvenes en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.](#)

¿Si se aplica el tipo reducido en la adquisición de una vivienda habitual, se puede posteriormente, si se realiza la compra de otra vivienda habitual, aplicarse de nuevo el tipo reducido?

El requisito para aplicarse el tipo reducido es la adquisición de una vivienda habitual, no se exige que sea la primera vivienda habitual. Por tanto, siempre que la vivienda que se adquiriera sea destinada a ser la vivienda habitual de los adquirentes y cumplan los demás requisitos se podrán aplicar el tipo reducido.

¿Si se adquiere la mitad de un inmueble, se puede aplicar el tipo reducido?

Siempre que este inmueble sea destinado a ser la vivienda habitual del contribuyente y cumpla el resto de requisitos se puede aplicar el tipo reducido.

¿Que pasa si se vende el inmueble antes de los tres años?

Para que la vivienda sea considerada como habitual uno de los requisitos es que los adquirentes deben residir en ella durante un plazo de tres años. Por lo tanto, si se produce la transmisión de este inmueble antes de este plazo, se estará incumpliendo uno de los requisitos y por tanto se estará obligado a devolver el beneficio fiscal disfrutado.

Para devolver el beneficio fiscal se presentará una liquidación complementaria aplicándose el tipo general, descontando la parte ya pagada y aplicando sobre la cuota resultante los intereses de demora calculados desde el día de finalización del plazo voluntario de presentación de la primera liquidación hasta el día de presentación de esta liquidación complementaria.

¿Que pasa si un matrimonio que se aplicó el tipo reducido se separa y la vivienda se la adjudica uno de ellos?

El concepto de vivienda habitual determina que para ser considerada habitual la vivienda debe ser habitada durante un período continuado de tres años. Requisito de los tres años que no es exigible en el caso de fallecimiento del adquirente y en aquellos supuestos que obligatoriamente impliquen un cambio de vivienda.

Dentro de estos últimos supuestos se puede incluir la separación matrimonial.

Por lo tanto, la adjudicación a uno de los cónyuges por separación matrimonial no implica la pérdida del beneficio fiscal por el otro.

¿Que pasa si una pareja de hecho que se aplicó el tipo reducido se separa y la vivienda se la adjudica uno de ellos?

La regulación del concepto de vivienda habitual para poder disfrutar del tipo reducido la encontramos en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Ley que no hace ninguna referencia a las parejas de hecho. Admitiendo que no se pierde la condición de vivienda habitual, aunque se produzca la separación del matrimonio y uno de ellos se adjudique la vivienda antes del plazo de tres años. Pero no se puede afirmar lo mismo en el caso de las parejas de hecho, ya que la Ley no hace ninguna referencia a esta situación.

Para evitar el trato discriminatorio la Direcció General de Tributs de la Generalitat de Catalunya equipara la separación de una pareja de hecho a la separación matrimonial a los efectos del tipo reducido de Transmisiones Patrimoniales.

Por tanto, en el caso de separación de una pareja de hecho y adjudicación de la vivienda a uno de los miembros de esta pareja, antes del plazo de los tres años, no hace perder el beneficio fiscal.

¿Se puede aplicar el tipo reducido en la adquisición de una vivienda habitual por cesión de remate?

La cesión de remate se considera una transmisión y como tal está sujeta a Transmisiones patrimoniales.

Por tanto siempre que se cumplan todos los requisitos exigidos, la autoliquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales se podrá presentar aplicando el tipo reducido.

¿Se puede aplicar el tipo reducido en la adquisición de un terreno donde se construirá una vivienda que será el habitual de los adquirentes?

En un principio para que sea considerado, el bien adquirido, como vivienda se requiere que sea una edificación. Por lo tanto quedaría excluida de aplicación del tipo reducido todas las adquisiciones de terrenos, aunque sea para construir lo que será la vivienda habitual de los adquirentes.

Pero el Tribunal Superior de Justicia de Catalunya se ha pronunciado al contrario, admitiendo la aplicación del tipo reducido en una adquisición de un terreno para edificar una vivienda que será la habitual de un joven menor de 32 años, un minusválido o miembro de una familia numerosa, siempre y cuando se cumplan los demás requisitos que exige la normativa.

[Sentencia 8 de mayo de 2014, recurso 581/2011](#)

¿Que pasa si se ha presentado una autoliquidación por Transmisiones patrimoniales aplicando el 10% cuando correspondía el 5% por reunir todos los requisitos exigibles?

En este caso, siempre que se cumplan todos los requisitos exigidos por la normativa (menor de 32 años, miembro de una familia numerosa o disminución superior al 65%, base imponible inferior a 30.000 euros y adquisición de una vivienda habitual) los contribuyentes pueden presentar una solicitud de rectificación de autoliquidación y devolución de ingresos indebidos para que la Administración les devuelva la cantidad ingresada que no corresponde: la diferencia entre la liquidación presentada y la cantidad que

resulte de aplicar a la autoliquidación el tipo reducido.

A esta devolución de ingresos indebidos se debe añadir los intereses de demora generados desde la fecha de presentación de la primera autoliquidación hasta la devolución.

¿Se puede aplicar el tipo reducido en la adquisición de un inmueble de nueva construcción?

La compraventa de inmuebles de nueva construcción es una operación que no tributa por TPO. La venta de un inmueble de nueva construcción está sujeto a IVA y AJD. Por tanto, no existe ninguna posibilidad de aplicar el tipo reducido por ser una operación que no tributa por Transmisiones Patrimoniales.

Las primeras transmisiones de inmuebles son operaciones sujetas a IVA. El adquirente pagará el IVA de la operación y luego presentará una autoliquidación por AJD.

¿Cómo se calcula el límite de 30.000 euros en el caso de una familia numerosa con 4 hijos?

En el caso de familias numerosas uno de los requisitos es que la base imponible en la última declaración del Impuesto sobre la renta de las personas físicas, menos los mínimos personales y familiares, no puede superar los 30.000 euros.

Este límite se incrementa en 12.000 euros más por cada hijo que exceda del mínimo exigido para ser considerado familia numerosa.

En el caso de una pareja que tienen cuatro hijos, el límite de renta sería 42.000 euros. Siendo el número de tres hijos lo exigido para ser considerado familia numerosa, los 30.000 generales incrementan con 12.000 euros.

¿Se puede aplicar el tipo reducido si se obtiene el título de familia numerosa con posterioridad a la fecha de compra?

Para poder disfrutar del tipo reducido, el requisito es que el adquirente debe ser miembro de una familia numerosa en el momento de la adquisición o reunir los requisitos para ser considerado familia numerosa.

Si se obtiene el título de familia numerosa con fecha posterior a esta adquisición, no corresponde aplicar a la autoliquidación el tipo reducido.

¿Matrimonio, donde uno de los cónyuges tiene un grado de minusvalía superior al 65%, pero la suma de las bases imponibles de todos los miembros de la unidad familiar supera los 30.000 euros. Se podría aplicar el tipo reducido el miembro del matrimonio que no llega a los 30.000 euros?

En el caso del grupo de minusvalía el requisito de renta es por unidad familiar. En el supuesto de que toda la unidad familiar supere el límite de 30.000 euros ya no corresponde aplicar el beneficio fiscal. No existe la posibilidad de aplicar el requisito de renta de forma individual.

Lo mismo sucede con el grupo de familia numerosa.

Pareja de hecho, donde uno de los miembros tiene un grado de minusvalía superior al 65%. ¿Se pueden aplicar los dos el tipo reducido?

Las parejas de hecho no constituyen una unidad familiar a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas; por tanto el tipo reducido únicamente beneficiará al adquirente que tiene una minusvalía superior al 65%.

Éste, si cumple todos los requisitos, podrá presentar una autoliquidación aplicando el tipo reducido mientras que el otro miembro de la pareja de hecho presentará una autoliquidación aplicando el tipo general.

¿Un extranjero que adquiere un inmueble en Catalunya, se puede aplicar el tipo reducido?

No es requisito para poder aplicar el tipo reducido que el adquirente en el momento de formalizar la compra del inmueble deba ser residente en Catalunya. Lo que si se pide es que a partir de la fecha de devengo del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales debe residir de forma habitual en este inmueble, durante un plazo de tres años, para beneficiarse del tipo reducido.

¿Que pasa si el inmueble adquirido, aplicando el tipo reducido, se pone en alquiler antes de haber transcurrido tres años desde su adquisición?

El requisito para aplicarse el tipo reducido es que el inmueble adquirido constituya la vivienda habitual del adquirente. Para ser considerada vivienda habitual, esta debe ser habitada de manera eficiente durante un plazo continuado de tres años.

Por lo tanto, si el inmueble se pone en alquiler antes de los tres años, deja de ser la vivienda habitual del adquirente. Y en este caso se pierde el derecho a disfrutar del beneficio fiscal y el adquirente está obligado a presentar una autoliquidación complementaria

aplicando el tipo general, descontando la cuota pagada en la primera liquidación y aplicando los intereses de demora correspondientes desde el día de finalización del plazo voluntario de presentación de la primera autoliquidación hasta el día de presentación de la autoliquidación complementaria.

¿Se puede aplicar el tipo reducido una familia monoparental?

A efectos de Transmisiones Patrimoniales no están equiparadas las familias monoparentales y numerosas; siendo este último grupo los que se pueden beneficiar de este beneficio.

¿Se puede aplicar el tipo reducido en la adquisición de una vivienda con precio aplazado?

Se podrá aplicar el tipo reducido si cumple todos los requisitos exigidos, independientemente de la forma de pago de esta adquisición.