

Núm. consulta.....:	3/2008
Fecha presentación.....:	19.05.2008
Núm. Registro.....:	177.540
Unidad.....:	Dirección General de Tributos

## **CUESTIÓN PLANTEADA:**

Consulta sobre la procedencia de la reducción recogida en el artículo 132-2 “Reducción en la base imponible del impuesto a favor del cónyuge y de los hijos del donante”, del Texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos. Momento en el que se adquiere la propiedad. Momento en que se pueden efectuar las donaciones.

## **CONTESTACIÓN COMPLETA:**

### **PRIMERO. Competencia para evacuar contestación a la consulta.**

Conforme a la letra a del apartado 2 del artículo 47 de 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 (en adelante CCAA) de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía*, la contestación a las consultas tributarias sobre impuestos cedidos sólo corresponde a las CCAA cuando se refieran a disposiciones dictadas por éstas en el ejercicio de sus competencias normativas.

La consulta formulada gira principalmente sobre la aplicación del artículo 132-2 del *Texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos*, por lo que es competencia de este centro directivo su contestación.

### **SEGUNDO. Procedencia de la aplicación de la citada reducción.**

La reducción en la base imponible del impuesto por la donación de dinero para la adquisición de la primera vivienda habitual de hijos y descendientes, es del 95% de valor de lo donado. El límite de la base de la reducción es de 50.000 € con carácter general y de 100.000 € para el caso de que el donatario tenga reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 65 por 100, por tanto la reducción tiene un límite de 45.000 € y 95.000 € respectivamente.

Puede haber una o varias donaciones del mismo o de varios donantes, pero el régimen de límites y plazos es único y conjunto por donatario y en caso de que se trate de varias donaciones de un mismo donante, procederá a efectos de liquidación la acumulación de las mismas conforme a la Ley 29/1987 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

**El donatario no podrá tener más de 35 años, salvo que tenga reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 65 por 100, en cuyo caso no juega el límite de la edad, y la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y la base imponible del ahorro, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendientes del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, no podrá ser superior a 30.000 €. A falta de otra precisión hay que entender que estas magnitudes se refieren a la última declaración presentada con relación a cada una de las donaciones en que se quiera aplicar el beneficio.**

## **SEGUNDO. Momento en el que se adquiere la vivienda.**

---

En cuando a la duda por usted planteada sobre cual es el momento en que se adquiere la vivienda, debe precisarse que en nuestro sistema jurídico la adquisición de la propiedad está condicionada a un doble requisito: la concurrencia del título y el modo (arts. 609 y 1.095 del Código Civil), y así lo ha reconocido el Tribunal Supremo en numerosas sentencias (508/1993, 2689/1993, y 193/2006, entre otras). El adquirente de un inmueble en construcción no tiene la condición de propietario del inmueble, la concurrencia del título, contrato privado de compraventa, que en su caso sí ha tenido lugar pero el modo o entrega del bien no se ha producido (la vivienda no existe como tal). No bastan las declaraciones de voluntad generadoras del contrato, sino que es preciso, además la tradición o entrega de la cosa, si bien nuestro sistema jurídico admite ésta en formas espiritualizadas, como es la prevista en el párrafo segundo del artículo 1462 del Código Civil, al disponer que el otorgamiento de la escritura pública equivale a la entrega de la cosa objeto del contrato.

**A la vista de lo anterior, la fecha de adquisición de la vivienda normalmente se produce con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, pero el artículo 132-2, al que nos venimos refiriendo, no exige la escritura pública ni cierra el plazo en la fecha de un documento sino que se refiere a cuando se adquiriera la vivienda.**

Una interpretación estrictamente jurídica llevaría a hacer coincidir la adquisición de la vivienda con la fecha de la escritura de compra de la misma. Esto supondría que en las compras de vivienda sobre plano, algo bastante frecuente como es su caso, las donaciones de dinero deberían hacerse en fechas próximas a la escritura de compra y no al documento privado inicial ya firmado.

Con el objeto de permitir que las donaciones de dinero para un desembolso inicial en las compras de vivienda sobre plano pudiesen gozar del beneficio sería necesaria una interpretación más flexible. En concreto debería entenderse que hay adquisición de la vivienda con el contrato privado inicial y que por tanto las donaciones hechas durante los seis meses anteriores a la firma del contrato podrían acogerse a la reducción siempre supeditada al cumplimiento del resto de requisitos.

Con esta interpretación más favorable quedarían fuera del beneficio todas las donaciones que se hiciesen con posterioridad al documento privado inicial, pues si se considera su fecha como la de adquisición de la vivienda debe de considerarse a todos los efectos, incluyendo también el de que no se aplican reducciones por donaciones posteriores a la compra. Y en este caso si posteriormente no llega a adquirirse jurídicamente la vivienda, es decir, si no hay escritura pública de compra, se perdería la reducción.

Desde el momento de la donación hasta el de adquisición de la vivienda no deben de transcurrir más de seis meses. En caso de que haya varias donaciones de un mismo donatario el plazo se contará desde la primera donación que se pretenda acoger al beneficio. En el mismo plazo de seis meses debe destinarse el dinero recibido en la donación al pago de la vivienda.

**En definitiva, con esta interpretación más flexible, es el contribuyente quien decide qué fecha se toma como fecha de compra de la vivienda para computar el plazo de los seis meses, el del documento privado, por estar la vivienda en proceso de construcción, o bien el momento del otorgamiento de la escritura pública. Ahora bien, la donación de dinero hecha con posterioridad a la fecha fijada por el contribuyente de entre las dos citadas como compra de la vivienda no gozará ya de la reducción.**

En su caso, suponiendo que el donatario reúna todos los demás requisitos exigidos por el artículo 132-2 citado, podrían haber gozado de la reducción del 95% las donaciones efectuadas por

usted a su hijo durante los seis meses anteriores a la fecha de firma del contrato privado destinadas en ese plazo a la compra de la vivienda, que según los datos facilitados en su escrito ascenderían a 13.481,12 €, sin que puedan gozar de reducción las cantidades que pueda usted donarle para el pago de las 21 mensualidades, para el pago a la entrega de llaves ni por supuesto para hacer frente a la hipoteca.

En caso de que usted quiera tomar como fecha de adquisición de la vivienda la que en el futuro se pueda otorgar la escritura pública no podrá aplicarse reducción alguna por las donaciones efectuadas en los seis meses anteriores a la fecha de la escritura para el pago de las correspondientes mensualidades y/o para el pago de la entrega de llaves puesto que en ese momento, aunque reúna el resto de requisitos, su hijo será mayor de 35 años al cumplirlos el 8 de diciembre del presente año, ni tampoco por las donaciones hechas con anterioridad puesto que estarán hechas fuera del plazo de los seis meses que señala la norma.

### **TERCERO. Momento de hacer la donación.**

---

La ayuda, es decir, las donaciones a un hijo para la compra de la primera vivienda, pueden hacérselas sus ascendientes cuando estimen oportuno, estando en todo caso sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y sólo cuando concurren todos los requisitos del artículo 132-2 será posible aplicar la reducción del 95% hasta el límite permitido por el mismo.

Zaragoza, a 5 de junio de 2008.  
EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS,

Francisco Pozuelo Antoni.