



## **MODIFICACIÓN DEL TIPO DE GRAVAMEN EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS.**

---

1.- El día 1 de enero de 2012 entró en vigor la Ley 18/2011, de 23 de diciembre, Ley de Presupuesto de Andalucía para 2012. La misma fue publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía el día 31 de diciembre de 2011 y en el Boletín Oficial del Estado el pasado día 20 de enero de 2012.

2.- La Disposición Final Octava de dicha norma modifica el Decreto Legislativo 1/2009, que fija el tipo impositivo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (ITPyAJD), en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO).

2.1.- De esta forma el tipo de gravamen del TPO, en las transmisiones de bienes inmuebles (que no constituyan primera venta del promotor, en cuyo caso, tributará por IVA al 4% para el 2012), y en la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos (excepto los derechos reales de garantía) el tipo será el siguiente:

- Hasta 400.000 €, el tipo será el 8%, en lugar del 7%.
- El exceso sobre 400.000 € tributará al 9%, en lugar del 8%.
- Se crea un nuevo tramo para los excesos sobre 700.000 €, que tributarán al 10%.

2.2.- Se mantiene el tipo de gravamen reducido del 3,5% en la transmisión de inmuebles cuyo valor real no supere 130.000 euros, cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y éste sea menor de 35 años.

2.3.- Cuando estemos ante una transmisión en la que el adquirente tenga la consideración de persona con discapacidad y la vivienda adquirida vaya a ser la



habitual, el máximo del valor real para acogerse al tipo reducido aumenta de 130.000 a 180.000 €.

2.4.- Aumenta el tipo de gravamen del TPO sobre la transmisión de plazas de garaje (excepto los anexos a vivienda), o la constitución de derechos reales sobre los mismos (excepto el de hipoteca), siendo su tributación la siguiente:

- Hasta un valor de 30.000 €, tributan al 8%, en lugar de al 7%.
- Por el exceso sobre los 30.000 €, tributan al 9%, en lugar del 8%.
- Se crea un nuevo tramo para los excesos sobre 50.000 € que tributarán al 10%.

3.- Por otro lado, aumenta el tipo de gravamen del ITPyAJD en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD) que se aplica a la compra de vivienda nueva (además del IVA) y a la constitución de hipotecas. En este caso, se incrementa el tipo del 1% al 1,2%.

Al igual que en el TPO, cuando el adquirente del inmueble sea un menor de 35 años o tenga la consideración de persona con discapacidad, que compren su vivienda habitual y el valor real de ésta sea inferior a 130.000 euros, se mantiene el tipo reducido del 0,3%, en lugar del 1,2% indicado. Dicho tipo se aplica en la constitución de hipotecas para garantizar un préstamo que garantice la adquisición de vivienda habitual por menores de 35 años o por personas con discapacidad, siempre que el principal del préstamo y el valor real de la vivienda no superen los 130.000 € indicados.

4.- Por su parte, la Disposición Final Séptima de la citada Ley de Presupuestos de Andalucía modifica la Ley 23/2007, añadiendo un artículo 22 quater, que viene a incrementar el tipo aplicable para el cálculo de la cuota íntegra del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, modificación que afecta únicamente a los dos últimos tramos de la escala.



PEREZ DE VARGAS  
ABOGADOS LAWYERS

Así, tras esta modificación, las bases liquidables comprendidas entre 398.777,54 Euros y 797.555,08 Euros tributarán al 31,75% en lugar de al 29,75% al que venían haciéndolo hasta la presente modificación. Por su parte, las bases liquidables a partir de 797.555,08 Euros pasan a tributar al 36,50% en lugar de al 34%.

Marbella, a 23 de enero de 2012.

José Castellano Fernández.