

ALGUNOS APUNTES SOBRE LA “VIVIENDA” EN LA NORMATIVA TRIBUTARIA

JOSÉ LUIS HERNÁNDEZ (*)

1.- INTRODUCCIÓN.

Son abundantes las referencias al concepto “vivienda” que podemos encontrar a lo largo de la normativa tributaria. No es el objeto de estas notas hacer un estudio exhaustivo de todas ellas. Tampoco pretendo hacer un análisis en profundidad del concepto de vivienda o de vivienda habitual. Simplemente se trata en este momento de hacer mención a algunos aspectos que puedan resultar de interés, bien por su relevancia, cualitativa o cuantitativa, bien porque su regulación haya sido recientemente modificada o bien, porque pueden dar lugar a interpretaciones, cuando menos, no pacíficas.

Asimismo, como cuestión previa, interesa subrayar que estas notas están pensadas con relación a la normativa guipuzcoana. De este modo, algunas de las cuestiones que se van a suscitar a continuación requerirían ser, cuando menos, matizadas si se analizasen desde la perspectiva de la normativa de los Territorios Históricos de Alava o Bizkaia. En algunas ocasiones, se hará mención a ello.

Al analizar determinadas cuestiones en diferentes figuras tributarias, si se observa el concepto “vivienda”, se corre el riesgo de identificar (inconsciente o, a veces consciente pero erróneamente) el concepto “vivienda” con el concepto “vivienda habitual”. Y obviamente, no coinciden. Son dos conceptos diferentes, desde el punto de vista tributario mucho más amplio aquél que éste, y con diferencias fiscales, en ocasiones, ciertamente relevantes.

Por lo tanto, el punto de partida de estas notas, tiene que ser el establecer exactamente de qué estamos hablando cuando nos referimos a la “vivienda habitual”.

2.- SOBRE EL CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS.

A diferencia de lo que sucedía en la normativa vigente hasta diciembre de 2006, para encontrar en la normativa del IRPF qué es lo que debemos entender por vivienda habitual a los efectos de este Impuesto, tenemos que avanzar hasta el Capítulo V

(*) Jefe de Servicio de Desarrollo Normativo y Asesoría Jurídica. Diputación Foral de Gipuzkoa.

del Título VII de la Norma Foral 10/2006, de 29 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del Territorio Histórico de Gipuzkoa (por lo que se refiere a la normativa guipuzcoana, como se ha advertido más arriba), concretamente hasta el artículo 90 (Deducción por adquisición de vivienda habitual). Sin embargo, esta ubicación no quiere en absoluto decir que este concepto es aplicable únicamente a la hora de considerar aspectos derivados de la referida deducción. Bien al contrario, la Norma Foral es muy explícita cuando dispone en el apartado 8 del referido artículo 90, que *“A los efectos de este Impuesto, se entenderá por vivienda habitual, aquélla en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años”*. Está claro, por tanto. El concepto, lo es a los efectos del Impuesto, no a los efectos de la deducción.

Requisito relevante, por tanto, el de los tres años continuados de residencia. Plazo que, por otra parte cuenta con importantes excepciones, ya que se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dichos tres años, se produzcan alguna de las causas previstas en el propio apartado 8. Entre ellas, la inadecuación de la vivienda al grado de discapacidad del contribuyente, la separación matrimonial, traslado laboral, etc. Sí conviene destacar que, en virtud de la Norma Foral 1/2009, se ha incluido una nueva excepción al plazo de tres años, referida al supuesto en el que el contribuyente, por sus circunstancias económicas, se vea impedido para satisfacer el pago de la vivienda. Esta circunstancia, totalmente razonable en mi opinión (es difícil pensar en alguna causa que justifique más el hecho de que una persona tenga que dejar su vivienda que, simplemente, no poder pagarla), soluciona algún que otro problema interpretativo que, en definitiva había desembocado en litigio judicial.

Asimismo conviene referirnos en este momento (volveremos a esta cuestión más tarde), a que el últi-

mo párrafo del reiterado apartado 8 del artículo 90 aclara, sin lugar a dudas, que en el caso de que los miembros de la unidad familiar sean titulares de más de un bien inmueble urbano, solo **uno de ellos** tiene la consideración de vivienda habitual. Esto es, no cabe que la unidad familiar sea titular de más de una vivienda habitual al mismo tiempo. No hay problema, esto es obvio, para que haya más de una vivienda habitual en la misma unidad familiar, pero sucesivamente: esto es, primero una y luego otra.

Además de ello, y aunque es ésta una cuestión que no ha sido problemática a la hora de aplicar el concepto de vivienda habitual en el IRPF, conviene llamar la atención de que no es necesario que hayan pasado tres años de residencia continuada para poder comenzar a aplicar los beneficios de la consideración de la residencia como habitual. Bien al contrario, el contribuyente puede aplicar los beneficios desde la adquisición de la vivienda, sin perjuicio de que si antes de los tres años deja de tener su residencia en la misma, tenga que proceder a la correspondiente regularización. Dejando a salvo, claro está, los supuestos excepcionales a los que antes he hecho referencia.

A la hora de analizar el concepto de vivienda habitual en el IRPF, también hay que tener en cuenta el requisito previsto en el artículo 69.2 del Reglamento guipuzcoano (DF 137/2007, de 18 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas ...), en virtud del cual, para que una vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente, debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente en un plazo de doce meses a partir de la adquisición o de la terminación de las obras. Este requisito, que a veces se interpreta como un límite que restringe la aplicación de los beneficios fiscales, sin embargo, en la mayoría de los supuestos es todo lo contrario. Esto es, permite el traslado a la vivienda recién ad-

quirida con un margen temporal más que razonable (supuestos excepcionales al margen) para llevar a cabo el traslado de domicilio.

3.- SOBRE SUPUESTOS ASIMILADOS A VIVIENDA HABITUAL.

La normativa del IRPF también prevé algunos supuestos que, si bien no constituyen adquisición de vivienda habitual, sí se asimilan a dicha adquisición. Esto, técnicamente es muy importante (me refiero a la diferencia entre ser adquisición de vivienda habitual o ser un supuesto asimilado a la adquisición de vivienda habitual), por los motivos que veremos más adelante.

Los supuestos asimilados son los siguientes:

- a) Las cantidades destinadas a la rehabilitación de la vivienda habitual. Para ello es preciso que se haya dictado resolución del Gobierno Vasco calificando las obras como actuación protegida.
- b) Las cantidades depositadas en cuentas-vivienda. Este supuesto se asimila a la adquisición de vivienda habitual, siempre que las cantidades depositadas se destinen, antes de haber transcurrido el plazo de seis años desde la apertura de la cuenta, a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual. Conviene apuntar que, con carácter transitorio (en este aspecto hay alguna pequeña diferencia entre las normativas de los tres Territorios Históricos), el mencionado plazo de seis años se ha ampliado a ocho, para las cuentas cuyo plazo de seis años finalizaba entre el uno de enero de 2008 y el treinta y uno de diciembre de 2011. Y si el referido plazo de seis años finalizaba en 2012, el plazo se amplía a siete años en lugar de a ocho (este último aspecto, solo es aplicable en Gipuzkoa). La explica-

ción del plazo de siete años es bien simple. Se trata de evitar la situación, en mi opinión, difícilmente justificable, de que un obligado tributario que abrió la cuenta vivienda en 2006 tenga que destinar su importe a la adquisición de vivienda antes de 2012, y otro que la abrió en 2005, tenga de plazo hasta 2013 para hacerlo. De este modo y siguiendo con el ejemplo, a los dos obligados tributarios que abrieron la cuenta vivienda uno en 2005 y otro en 2006, el plazo límite para el destino de los fondos, se les cumplirá a la vez. Pero, por lo menos, se evita que al que abrió la cuenta un año más tarde, el plazo le finalice previamente al que la abrió un año antes.

- c) La ampliación de vivienda. Dentro de este concepto puede tener encaje el supuesto de anexión de dos viviendas.
- d) La construcción de vivienda. Alcanza tanto a supuestos en los que el contribuyente satisface directamente los gastos derivados de la ejecución de las obras, como a supuestos en los que entregue cantidades a cuenta al promotor.
- e) Adquisición de un derecho de superficie del inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual, cuando se haya constituido sobre un suelo de titularidad pública.
- f) Determinadas obras e instalaciones de adecuación destinadas a ayudar a personas discapacitadas o en situación de dependencia.

4.- ALGUNAS REFERENCIAS AL CONCEPTO DE VIVIENDA HABITUAL EN LA NORMATIVA TRIBUTARIA.

Una vez que tenemos claro que la vivienda, para que tenga la consideración de "habitual" tiene que

cumplir una serie de requisitos, vamos a mencionar algunos supuestos en los que la normativa tributaria se refiere a la "vivienda habitual". Dado que el Impuesto sobre el Patrimonio ha sido derogado, no me voy a referir a él.

4.1.- Vivienda habitual e IRPF.

a) Deducción por adquisición (o alquiler) de vivienda habitual.

Para poder aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual (este es el nombre de la deducción en la NFIRPF), resulta evidente que es requisito ineludible que la vivienda cumpla con los requisitos para ser "habitual". Es esta una cuestión de base. Obvia.

Sin embargo, como casi siempre sucede, en la medida que entramos a analizar diferentes supuestos, las respuestas a los problemas que se van planteando, dejan de ser siempre tan nítidas.

Por ejemplo. Si un obligado tributario que es propietario de una "vivienda habitual", en la que ha residido más de tres años, pero cuyo préstamo hipotecario está todavía pagando, adquiere otra vivienda, que va a ser su nueva vivienda habitual, ¿existe algún problema para ello? Así planteada la cuestión, la respuesta es clara: no existe ningún problema. Ahora bien, si el adquirente no va a realizar el traslado de manera inmediata (puede ser por múltiples motivos, por ejemplo porque va a realizar alguna obra en la nueva vivienda) y la persona del ejemplo no vende su antigua vivienda habitual hasta pasados algunos meses, ¿puede durante dicho plazo aplicar la deducción por las dos viviendas? La respuesta a esta cuestión puede ser discutible pero, en mi opinión, es negativa.

Ya hemos dicho antes que el artículo 90.8 de la NFIRPF establece de manera inequívoca que solo

cabe una vivienda habitual por unidad familiar. No veo problema a que durante el mismo período impositivo se consideren habituales dos viviendas diferentes. Pero siempre, en mi opinión, que sea sucesivamente: primero una y luego (a partir de la adquisición de la nueva), la otra. Considero que no cabe aplicar la deducción simultánea sobre las dos viviendas a la vez durante los meses que transcurren hasta que se realiza el traslado. Y menos aún, durante el plazo máximo (hasta doce meses) que el obligado tributario tiene para habitar de manera efectiva y permanente la nueva vivienda. No cabe que haya más de una vivienda habitual por unidad familiar. Y si para aplicar la deducción la vivienda tiene que ser habitual, la conclusión parece clara.

En un primer momento podría pensarse que el planteamiento expuesto podría hacer quebrar la posibilidad de aplicar simultáneamente la deducción por adquisición de la vivienda habitual con la aplicación de la deducción por aportaciones a la cuenta vivienda o, por entregas a cuenta por la adquisición de una vivienda en construcción. Sin embargo, eso no es así. El caso es sustancialmente diferente al que acabamos de analizar.

Como hemos visto antes, los supuestos de aportaciones a cuenta vivienda o de entregas a cuenta para la compra de viviendas en construcción, desde el punto de vista del IRPF, no son supuestos de adquisición de vivienda habitual, sino supuestos **asimilados** a la adquisición de vivienda habitual. Si hago una aportación a una cuenta vivienda no estoy comprando una vivienda. Y tampoco lo hago si realizo una entrega a cuenta al promotor, en tanto no se produzca el otorgamiento de la escritura pública. Por tanto, a efectos del IRPF y del artículo 90, no hay problema por el hecho de que una persona sea propietario de una vivienda y, además, esté realizando entregas a cuenta al promotor de una vivienda en construcción. Ese obligado tributario (o esa unidad familiar), no es

titular de más de una vivienda habitual. No puede serlo. Es titular de una vivienda habitual y, además, hace entregas (o aportaciones a una cuenta vivienda, si es el caso) que, a efectos de la deducción, se asimilan a la adquisición. Pero vivienda habitual solo hay una. No se observa problema, por tanto, en ese caso.

A la misma conclusión se llegaría, si el supuesto fuese el de compaginar **la deducción por alquiler de vivienda habitual**, con la deducción por aportaciones a cuenta vivienda o por entregas a cuenta al promotor. Tampoco hay problema para ello. Con la ventaja fiscal añadida (a los efectos que ahora nos ocupan) de que, como es sabido, la deducción por alquiler de vivienda habitual no consume crédito vivienda (la aportación a cuenta vivienda y las entregas a cuenta al promotor, obviamente, sí lo hacen).

b) Exención por reinversión en el IRPF. Para poder excluir de gravamen las ganancias obtenidas por la transmisión de vivienda (art. 51 de la NF de Gipuzkoa), la normativa exige que la vivienda transmitida sea la **vivienda habitual** del contribuyente y, además, que el importe obtenido en la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen. Pues bien, esas condiciones, en el caso de Gipuzkoa, se reflejan en el artículo 51 del Reglamento. Por lo que a estas notas afecta, el requisito fundamental al que me voy a referir, consiste en que el importe total obtenido en la enajenación se debe reinvertir en la adquisición de una nueva vivienda habitual en el plazo de dos años.

Dicho plazo de dos años, puede computarse a partir de la fecha de la transmisión de la "antigua" vivienda habitual (es lo que se suele conocer como reinversión "hacia adelante"). Pero también puede ser una reinversión "hacia atrás", supuesto que se

produce cuando el obligado tributario compra la que va a ser su nueva vivienda habitual y, en los dos años posteriores, vende la anterior vivienda habitual y destina el importe de la venta a satisfacer el precio de la nueva (el típico caso en que se ha realizado la compra con financiación ajena).

Pues bien, a raíz de la crisis que todavía nos sigue acompañando, una de las medidas que se han aprobado (con carácter transitorio), consiste precisamente en aumentar, en algunos casos, dicho plazo de dos años, a tres. En los Territorios Históricos de Alava y Bizkaia, el alcance de esta medida transitoria es más amplio que en Gipuzkoa, pero en estas notas, como he señalado con anterioridad, me voy a referir a la normativa guipuzcoana. Pues bien, **exclusivamente** para aquellos casos de reinversión "hacia atrás", esto es, supuestos en los que una persona compra una nueva vivienda habitual y, posteriormente, vende su anterior vivienda habitual, el plazo de dos años pasa a ser de tres siempre que la adquisición de la nueva vivienda se haya producido entre el 1 de enero de 2006 y el 31 de diciembre de 2010. La justificación de esta medida transitoria consiste en el intento de "ayudar" a aquellas personas que habiendo comprado una nueva vivienda con la intención de vender la anterior, se vieron sorprendidos por la situación de crisis, en virtud de la cual les resultaba imposible vender la "antigua", de modo inesperado. En muchos casos, por tanto, la persona en cuestión tenía que estar pagando dos préstamos a la vez (es obvio señalar el problema que ello supone si la situación no es buscada). Y si conseguía venderla una vez transcurrido el plazo de dos años, la carga fiscal generada como consecuencia de la transmisión, podía, en ocasiones, llegar a hacer inviable la operación, con los consiguientes problemas que ello podía acarrear. En definitiva, ante una situación excepcional, se adoptaron medidas, también excepcionales.

Por lo tanto, en algunos supuestos, el plazo de dos años puede ampliarse a tres, pero es importante tener presente que la regla general prevista en el Reglamento del Impuesto, establece un plazo de reinversión de dos años.

Asimismo, conviene señalar, a los efectos de la aplicación de la exención por reinversión en vivienda habitual (lo mismo que para la prevista con ocasión de la transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o gran dependencia), es suficiente con que la vivienda haya sido habitual cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de la transmisión (o tres años si nos encontramos ante uno de los supuestos previstos por la medida transitoria a la que me he referido en los dos párrafos anteriores). No es imprescindible que sea vivienda habitual en el momento de la transmisión.

c) Deducción por adquisición de vivienda habitual y exención por reinversión. El artículo 72 del Reglamento guipuzcoano es tajante cuando señala que en el supuesto de que se opte a la exención por reinversión en vivienda habitual, a los efectos de la minoración del crédito fiscal de 36.000 euros, habrá que imputar en primer lugar el 18 por 100 de la ganancia patrimonial exenta. La justificación de que el orden sea ése (primero la ganancia exenta y luego la nueva adquisición) y no al revés, no es irrelevante, sino todo lo contrario. Si un contribuyente imputa al crédito fiscal el 18 por 100 del importe invertido en la adquisición de la nueva vivienda, una vez se alcanza el límite de 36.000 euros, ya no va a poder seguir aplicando deducción por este concepto aunque siga amortizando el préstamo hipotecario con el que financia su compra. Sin embargo, la ganancia exenta, si bien consume crédito fiscal, no se detiene cuando el crédito fiscal se agota. Al contrario, la exención por reinversión se aplica en su integridad (lógicamente, si se cumplen los requisitos previstos

para ello), aunque el obligado tributario haya agotado su crédito fiscal. Por tanto, sería mucho más beneficioso, en teoría, aplicar primero la deducción por adquisición de vivienda habitual y luego la exención por reinversión. Lógicamente me estoy refiriendo, básicamente, al periodo impositivo en el que se produce la nueva compra. Pero el Reglamento es muy claro a este respecto: primero exención y luego deducción por adquisición de vivienda habitual.

Pues bien este orden que, en principio, no plantea problema por la claridad de su enunciado, debe también ser aplicado, en mi opinión, cuando nos encontramos ante una exención por reinversión de las que antes he denominado “hacia atrás”. Esto es, en el caso de que nos encontremos en un supuesto en el que una persona adquiere una vivienda habitual y aplica la deducción por adquisición de vivienda, y posteriormente vende dentro del plazo reglamentariamente previsto su anterior vivienda habitual y aplica la exención por reinversión, si el 18 por 100 de la ganancia agota el crédito fiscal, el contribuyente deberá regularizar las deducciones aplicadas por la adquisición. De otro modo, no se estaría cumpliendo con el orden reglamentariamente previsto: primero exención por reinversión y luego deducción por inversión (si queda crédito fiscal). No se aprecia, en mi opinión ni en la lógica de la deducción ni tampoco en la normativa, apoyo suficiente como para defender lo contrario. Una solución diferente a la que planteo, daría un tratamiento mucho más beneficioso desde el punto de vista fiscal, a aquél que compra la nueva vivienda habitual y luego vende la antigua que a aquél que vende la antigua y, a continuación compra la nueva. Y ni la Norma Foral ni el Reglamento ni la filosofía de la deducción justifican dicha discriminación.

4.2. Vivienda habitual e ITP.

Recientemente (en el caso de Gipuzkoa, en virtud de la NF 4/2009, de 23 de diciembre, por

la que se introducen determinadas modificaciones tributarias), se ha modificado la tributación de las viviendas que tributan por ITP, esto es, las viviendas de segunda mano. Bizkaia y Gipuzkoa han incluido determinadas modificaciones en su normativa, inspirándose en el modelo anteriormente vigente en el TH de Alava.

A partir de dicha Norma Foral, las viviendas de segunda mano dejan de tributar al 6%, y pasan a hacerlo al 4%, incluidas las plazas de garaje (con un máximo de dos) y anexos que se transmitan conjuntamente.

Pero si se trata de viviendas cuya superficie construida no sea superior a 120 m² (ó 96 m² útiles), o bien, que el adquirente sea titular de familia numerosa, el tipo impositivo será del 2,5% siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el adquirente no sea propietario de otra vivienda en un porcentaje superior al 25 por 100, dentro del término municipal en que radica la vivienda objeto de adquisición.
- Que la vivienda se destine a residencia habitual del adquirente en los términos del artículo 90.8 de la NF del IRPF y sus normas de desarrollo. Esto es, que se trate de la vivienda habitual del adquirente.
- Que en el documento de adquisición se exprese que se cumplen o van a cumplir todos los requisitos.

Los dos primeros requisitos son objeto de matización. Por lo que se refiere al de no ser propietario de otra vivienda, si el obligado tributario adquiere la que va a ser su nueva vivienda habitual pero no ha vendido todavía su anterior vivienda habitual, tendrá que tributar al 4%. Pero si en el plazo de 18 meses

acredita que (además de cumplir el resto de los requisitos) ha vendido su "antigua" vivienda habitual, podrá solicitar la devolución de la diferencia entre la aplicación del 4 por 100 satisfecho y el 2,5 por 100. Pero eso sí, ambas viviendas, la que el obligado tributario ha comprado y la que posteriormente ha vendido, han tenido que ser vivienda habitual. Lógicamente (tal y como antes hemos señalado), no simultánea sino sucesivamente.

Con respecto al segundo requisito, esto es, que se trate de vivienda habitual, el contribuyente deberá acreditarlo en el plazo de doce meses a partir de la adquisición de la vivienda, por cualquier medio de prueba admitido en derecho. El medio más habitual será el certificado de empadronamiento. En este caso, la operativa es la contraria al supuesto señalado en el párrafo anterior. Esto es, se tributa directamente al 2,5 por 100, sin perjuicio de que sea precisa la acreditación posterior en los términos señalados.

Tanto en un requisito como en el otro, es importante aclarar que el concepto de vivienda habitual con el que hay que cumplir, es el del IRPF, y como hemos visto más arriba, para ello se exige una residencia continuada de tres años (al margen lógicamente, de las excepciones previstas). Por lo tanto, si a los efectos del IRPF no llega a ser vivienda habitual, además de las repercusiones que ello pueda tener en dicho impuesto, el obligado tributario también tendrá que regularizar la diferencia entre el 2,5 y el 4%, además de los correspondientes intereses de demora.

El requisito que probablemente más problemas puede acarrear, tanto desde el punto de vista de la gestión del Impuesto como desde la perspectiva de la seguridad jurídica, es el de la exigencia de no ser titular de más de un 25 por 100 de otra vivienda en el mismo término municipal. Por ello resulta previsible, bien algún ajuste en la propia Norma Foral

del Impuesto o, cuando menos, un desarrollo reglamentario que aclare algunos aspectos que pueden resultar conflictivos.

5.- LOCALES HABILITADOS COMO VIVIENDA.

La normativa tributaria dedica varias disposiciones al supuesto, bastante frecuente desde hace algunos años, en el que se produce la transformación, no solo física sino también jurídica, de locales en vivienda.

Por lo que se refiere al IRPF, podemos encontrar en el último párrafo del apartado 2 del artículo 69 del Reglamento (guipuzcoano), una mención a los locales habilitados como vivienda. Así, se establece que en estos supuestos, el plazo de doce meses previsto para habitar de manera efectiva y permanente la vivienda adquirida, empezará a computar a partir del otorgamiento de la licencia de primera utilización u ocupación. Esa salvedad es, en mi opinión, perfectamente razonable. Se trata de evitar el círculo vicioso que se produciría si la exigencia de cumplir el plazo de doce meses en estos casos, comenzase a contar a partir de la adquisición: el contribuyente adquiere un local, que no puede habitar porque no es vivienda. Pero la normativa fiscal le exige que lo ocupe en doce meses. Y cuando puede ir a vivir a ese inmueble y lo hace inmediatamente de tener todos los permisos, ya es vivienda, pero no puede aplicar la deducción por el préstamo que todavía está pagando, porque han pasado más de doce meses desde la adquisición. En definitiva, una situación no deseada que se pretende solventar con el mencionado párrafo del reglamento.

Por otra parte, si bien el requisito de los doce meses está solucionado de manera expresa desde el punto de vista normativo, hay otros aspectos que no lo están. Pero, en mi opinión, una interpretación razonable y sistemática de la normativa del IRPF so-

bre la materia, también permite solucionar, al menos, gran parte de los problemas.

Así, parece razonable que, si un obligado tributario compra un local para transformarlo en vivienda, en el momento de la adquisición no tenga el tratamiento de una vivienda desde el punto de vista fiscal. Y ello, por la sencilla razón de que cuando la adquiere, el inmueble es un local; no es una vivienda. Por tanto, no podrá aplicar, en ese momento, la deducción por adquisición en vivienda. Ahora bien, no se aprecia en la normativa del IRPF, impedimento alguno para que si ese local, después de las obras, permisos y licencias correspondientes pasa a ser una vivienda (fue un local pero a partir de un momento determinado ya es vivienda), desde ese preciso momento, las amortizaciones e intereses que se vayan satisfaciendo para pagar el préstamo con el que se financió la compra del local (ahora vivienda), puedan generar la correspondiente deducción por adquisición de vivienda. Más aún, tampoco aprecio problema para, incluso, solicitar la rectificación de las autoliquidaciones del período impositivo de la compra y posteriores siempre, claro está, que no estén prescritos.

Por lo que se refiere a la posible aplicación de la deducción por las obras de transformación de local a vivienda, en concepto de rehabilitación de vivienda habitual, entiendo que sirve lo señalado en el párrafo anterior. Eso sí, con el requisito añadido, en este caso, previsto en el apartado 6 del artículo 90 de la Norma Foral del Impuesto. Esto es, será necesaria la correspondiente resolución del Gobierno Vasco.

Por último y por lo que se refiere a la posibilidad de aplicar la exención por reinversión, la conclusión iría en la misma línea. Esto es, se podría excluir de gravamen la ganancia patrimonial obtenida por la transmisión de una vivienda habitual, siempre que se reinvierta en la adquisición de un local sobre el cual, antes de haber transcurrido el plazo de dos

años (o tres en las reinversiones "hacia atrás", de acuerdo con la disposición a la que antes nos hemos referido), se haya obtenido la licencia de primera utilización u ocupación como vivienda.

Si cambiamos de figura impositiva y nos fijamos, ahora, en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, podemos observar más de lo mismo. Esto es, el obligado tributario, cuando compra, está adquiriendo un local. Por lo tanto, es obvio que no va a poder aplicar los tipos reducidos del 4 ó 2,5 por 100 a los que antes nos hemos referido, porque están previstos, únicamente, para la adquisición de viviendas. Sin embargo, la Norma Foral del impuesto prevé una suerte de "aplicación retroactiva" de los tipos reducidos, con ciertos límites, cuando se lleve a cabo la habilitación del local como vivienda.

La cuestión tiene su reflejo normativo en las letras e) y f) del artículo 11 (una vez más nos referimos a Gipuzkoa), de la Norma Foral 18/1987. El esquema utilizado es el siguiente: el obligado tributario, al adquirir el local tributa al 6 por 100 (está adquiriendo un local), pero si dentro del plazo de 18 meses a partir de la adquisición acredita que ha obtenido la licencia de primera utilización u ocupación como vivienda del local en cuestión, podrá solicitar la devolución de la diferencia entre el 6 y el 4 por 100 ó entre el 6 y el 2,5 por 100. Todo ello, como es lógico, siempre que cumpla con el resto de los requisitos previstos para la aplicación de cada uno de dichos dos tipos reducidos.

En Donostia-San Sebastián, a 15 de junio de 2010.

