

EL GRAVAMEN SOBRE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES: TERRITORIO COMÚN VERSUS TERRITORIOS FORALES DEL PAÍS VASCO

LOURDES SERNA BLANCO(*)

I. INTRODUCCIÓN

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es un impuesto indirecto, real, objetivo e instantáneo.

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados grava:

- Las transmisiones patrimoniales onerosas.
- Las operaciones societarias.
- Los actos jurídicos documentados.

Dentro de esta tercera modalidad, se someten a gravamen actos jurídicos, pero documentados en tres tipos de documentos distintos, que son los documentos notariales, los documentos mercantiles y los documentos administrativos.

El Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados se configura como un tributo cedido a las Comunidades Autónomas de Régimen Común. La cesión comprende no solo el rendimiento que se obtenga y corresponda a cada Comunidad Autónoma sino además la atribución de capacidad normativa y competencias de gestión, liquidación, recaudación e inspección.

La capacidad normativa atribuida a las Comunidades Autónomas de Régimen Común implica que junto a la normativa estatal básica se aplique la normativa autonómica correspondiente, dando como resultado una normativa aplicable mixta.

Las competencias normativas de las Comunidades Autónomas de Régimen Común en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados son:

- a) Tipos de gravamen en la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas.
- b) Tipos de gravamen en la submodalidad documentos notariales de la modalidad AJD.
- c) Deducciones y bonificaciones en la cuota en la modalidad TPO y en la submodalidad documentos notariales de la modalidad AJD.²

En la Comunidad Autónoma Vasca es un impuesto concertado de normativa autónoma, salvo en las operaciones societarias y en los documentos mercantiles, lo que significa que los Territorios Forales de la Comunidad Autónoma tienen plena capacidad normativa aplicándose la normativa autonómica salvo en los supuestos excluidos citados.

El objeto de este trabajo es el análisis del gravamen de los documentos notariales señalando las diferencias que existen entre la normativa aplicable en Territorio Común, para lo cual se analizará la normativa estatal y la aplicable en cada una de las Comunidades Autónomas de Régimen Común ya que como se ha señalado existe capacidad normativa en relación a los tipos de gravamen y a las deducciones y bonifica-

(*) Profesora Titular de Escuela Universitaria del Departamento de Economía Aplicada II. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. Universidad del País Vasco

² La capacidad normativa en las deducciones y bonificaciones en cuota es limitada en el sentido de que deben aplicarse en segundo lugar de las estatales, es decir respecto de supuestos donde no es de aplicación un beneficio estatal, el beneficio fiscal autonómico sea superior o quede supeditado a menos requisitos.

ciones en cuota en la submodalidad documentos notariales de la modalidad Actos Jurídicos Documentados, y la existente en los Territorios Forales de la Comunidad Autónoma Vasca ya que en la submodalidad documentos notariales de la modalidad AJD éstos tienen plena capacidad normativa.

II. EL HECHO IMPONIBLE DE LA SUBMODALIDAD DOCUMENTOS NOTARIALES DE LA MODALIDAD ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

Por el concepto documentos notariales se gravan las escrituras, actas y testimonios notariales.³

En Territorio Común, las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán, en todo caso, en papel timbrado de 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario (cuota fija). Las copias simples no estarán sujetas al impuesto.

Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos Transmisiones Patrimoniales Onerosas Y Operaciones Societarias, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en 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 de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma (cuota variable).

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 %, en cuanto a tales actos o contratos.⁴

Por el mismo tipo a que se refiere el apartado anterior y mediante la utilización de efectos timbrados tributarán las copias de las actas de protesto.

En los Territorios Forales del País Vasco, el hecho imponible se configura de manera idéntica a la de Territorio Común, siendo la única diferencia la cuantía de la cuota fija, que frente a los 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio⁵, en Álava ésta es de 0,300506 euros por folio y en Gipuzkoa y Bizkaia es de 0,150253 euros y 0,15 euros por folio respectivamente.⁶

En lo que respecta a la cuota variable en los Territorios Forales del País Vasco el gravamen por ésta se produce en idénticas situaciones que en Territorio Común siendo el tipo impositivo aplicable el 0,50%, por lo que salvo que las Comunidades Autónomas de Régimen Común hayan aprobado otro distinto coincidirá con el previsto en la normativa estatal.

³ Artículo 28 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, norma de rango legal básica aplicable en Territorio Común, artículo 53 de la Norma Foral 11/2003, de 3 de marzo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, artículo 40 de la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y artículo 26 de la Norma Foral 18/1987, de 30 de diciembre del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, normas de rango legal básicas aplicables respectivamente en los Territorios Forales de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa.

⁴ Artículo 31 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

⁵ Artículo 56 de la Norma Foral 11/2003, de 3 de marzo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

⁶ Artículo 29 de la Norma Foral 18/1987, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y artículo 43 de la Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados respectivamente.

III. APLICACIÓN DE LAS COMPETENCIAS NORMATIVAS EN MATERIA DE TIPOS IMPO- SITIVOS APLICABLES A LA CUOTA GRADUAL

III.1. COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE RÉGIMEN COMÚN

Andalucía⁷

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 0,3% para escrituras que documenten adquisiciones de inmuebles destinados a vivienda habitual y la constitución de préstamos para dichas adquisiciones, que sean viviendas protegidas, por menores de 35 años o personas con discapacidad con grado de minusvalía igual o superior al 33% siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Para el caso de adquisición de vivienda, que el inmueble adquirido tenga un valor real no superior a 130.000 euros.
- b) Para el caso de constitución de préstamo hipotecario, que el valor del principal del préstamo no supere esta cantidad.

- 2% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

- 0,1% para escrituras que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

⁷ Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos modificado por Decreto Ley 4/2010, de 6 de julio y por Ley 11/2010, de 3 de diciembre.

Aragón⁸

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 1,5% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

- 0,3% para escrituras que documenten adquisiciones de inmuebles destinados a vivienda habitual por familias numerosas siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Que dentro del plazo comprendido entre los dos años anteriores y los dos años posteriores a la compra se proceda a la venta de la anterior vivienda habitual, salvo que el inmueble adquirido se anexe al anterior.
- b) Que la superficie útil de la vivienda sea superior en más de un 10% a la superficie de la vivienda anterior.
- c) Que la cantidad resultante de la suma de la base imponible general y la parte de la base imponible del ahorro constituida por los rendimientos del capital mobiliario, menos el mínimo del contribuyente y el mínimo por descendiente del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de todas las personas que vayan a habitar la vivienda, no exceda

⁸ Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos, modificado por las Leyes 13/2005, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativa en materia de Tributos Cedidos y Tributos Propios de la Comunidad Autónoma de Aragón, 8/2007, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias de la Comunidad Autónoma de Aragón y 11/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias de la Comunidad Autónoma de Aragón.

de 35.000 euros. Esta cantidad se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del número de hijos que la legislación vigente exige como mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

- 0,1 % para escrituras que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Aragón.

- 0,5% para escrituras otorgadas para formalizar la constitución de préstamos hipotecarios cuyo objeto sea la financiación de actuaciones protegidas de rehabilitación.

Asturias⁹

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 0,3% para escrituras que documenten la adquisición de viviendas y constitución de préstamos hipotecarios efectuados por beneficiarios de ayudas económicas percibidas de la Administración del Estado y de la Administración del Principado de Asturias para la adquisición de vivienda habitual de protección pública no exenta en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- 1,5% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

- 0,3% para escrituras y actas notariales que formalicen la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios destinados a viviendas en alquiler para vivienda habitual y para las escrituras y actas notariales que documenten la segunda o ulterior transmisión de una vivienda a una empresa a la que sean de

aplicación las Normas de adaptación del Plan general de contabilidad al sector inmobiliario.

Para la aplicación de este tipo reducido es requisito, en ambas situaciones que, dentro de los diez años siguientes a la finalización de la construcción o adquisición respectivamente, no se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

- a) Que alguna vivienda no estuviera arrendada durante un periodo continuado de dos años.
- b) Que se realizara la transmisión de alguna de las viviendas.
- c) Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebrara por menos de seis meses.
- d) Que alguno de los contratos de arrendamiento tuviera por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligara a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa, etcétera.
- e) Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebrara a favor de parientes, hasta el tercer grado inclusive, de los promotores, si éstos fueran personas físicas, o de los socios, consejeros o administradores, si la promotora fuera persona jurídica.

- 0,1% para las escrituras que documenten la constitución y cancelación de derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una Sociedad de Garantía Recíproca con domicilio social en el Principado de Asturias.

⁹ Ley del Principado de Asturias 6/2008, de 30 de diciembre, de Medidas Presupuestarias, Administrativas y Tributarias de acompañamiento a los presupuestos Generales para 2009.

Baleares¹⁰

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 1,5% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

- 0,5% para las escrituras y actas que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la habitual de jóvenes menores de 36 años, discapacitados con grado de minusvalía igual o superior al 65% y familias numerosas.

- 0,1% para escrituras que formalicen la constitución y la cancelación de derechos reales de garantía a favor de una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en el territorio de las Illes Balears.

- 0,5% para escrituras que documenten la transmisión de solares y cesión del derecho de superficie para su construcción, las declaraciones de obra nueva y constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal o la primera transmisión entre vivos del dominio de viviendas, en relación a viviendas calificadas por la Administración como protegidas que no disfruten de exención.

Canarias¹¹

Tipo ordinario: 0,75%

Tipos especiales:

- 0,4% para escrituras que documenten la adquisición de un inmueble, o cuando se trate

de préstamos o créditos hipotecarios destinados a su financiación, siempre que se trate de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual de familias numerosas, personas con discapacidad o menores de 35 años, así como cuando el inmueble constituya la primera vivienda habitual del contribuyente.

- 0,1% para escrituras que documenten la constitución y cancelación de derechos reales de garantía a favor de una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Canarias.

Cantabria¹²

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 0,3% para escrituras que documenten la adquisición de viviendas o las promesas u opciones de compra sobre las mismas, que vayan a constituir la vivienda habitual de familias numerosas, personas con minusvalía o menores de 30 años y siempre que su valor no supere 300.000 euros.

- 0,3% en los actos y contratos relacionados con las transmisiones de viviendas de Protección Pública, cuyo valor no supere 300.000 euros, que no gocen de la exención prevista en el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por la que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- 0,15% para escrituras que documenten transmisiones de viviendas, cuyo valor no

¹⁰ Ley 6/2007, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y económico-administrativas.

¹¹ Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos.

¹² Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado modificado por Ley de Cantabria 6/2009, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero.

supere 300.000 euros, que vayan a constituir la vivienda habitual del sujeto pasivo, cuando éste sea una persona con minusvalía física, psíquica o sensorial que tenga la consideración legal de minusválida con un grado de disminución igual o superior al 65 % de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 148 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio.

- 1,5% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

- 0,3% para escrituras que protocolicen la adquisición de viviendas, cuyo valor no supere 300.000 euros, que vayan a constituir la vivienda habitual del contribuyente, siempre que se refieran a viviendas situadas en municipios con problemas de despoblación o de alta dispersión de la población, que se establecen en el artículo 1 apartado número tres de RDL 62/208 referido a la deducción de la cuota íntegra en el I.R.P.F.

Castilla-La Mancha¹³

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 0,5% para escrituras y actas notariales que documenten las transmisiones de inmuebles que tengan por objeto la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el valor real de la vivienda no exceda de 180.000 euros y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que la adquisición se financie en más del 50 % mediante préstamo hipotecario sobre el inmueble adquirido, concedido por una entidad financiera y que la adquisición de la vivienda y la concertación del préstamo hipotecario se realicen en la misma fecha.

¹³ Ley 9/2008, de 4 de diciembre, de Medidas en materia de Tributos Cedidos.

b) Que el valor real de la vivienda sea igual o superior al valor asignado a la misma en la tasación realizada a efectos de la mencionada hipoteca.

- 0,5% para las escrituras y actas notariales que documenten los préstamos hipotecarios para la adquisición de la primera vivienda habitual del sujeto pasivo, siempre que el valor real de la vivienda no exceda de 180.000 euros y se cumplan las siguientes condiciones:

a) Concesión simultánea a la compraventa por una entidad financiera.

b) Su importe no exceda del valor declarado de la vivienda adquirida.

- 0,5% para las escrituras y actas notariales que documenten la promesa u opción de compra, incluida en el contrato de arrendamiento de la vivienda que constituya la residencia habitual del sujeto pasivo, siempre que tenga menos de 36 años y la vivienda se encuentre calificada dentro de alguna de las clases y tipos de viviendas con protección pública según la normativa de Castilla-La Mancha, y su ocupación se haga efectiva por el sujeto pasivo en un plazo no superior a un mes desde la fecha de celebración del contrato.

Castilla y León¹⁴

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 0,3% para las escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual, así como la constitución de préstamos

¹⁴ Decreto Legislativo 1/2008, de 25 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de Tributos Cedidos por el Estado modificado por Leyes 17/2008, de 23 de diciembre y 10/2009, de 17 de diciembre.

y créditos hipotecarios para su adquisición, en los siguientes supuestos:

1. Cuando el adquirente sea titular de una familia numerosa siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que en el supuesto de ser titular de una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año.

b) Que la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no supere los 37.800 euros, más 6.000 euros adicionales por cada miembro superior al mínimo para obtener la condición de familia numerosa.

2. Cuando el adquirente, o cualquiera de los miembros de su unidad familiar, tenga la consideración legal de persona con minusvalía en grado igual o superior al 65 %, siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que en el supuesto de tener ya una vivienda, se proceda a su venta en el plazo máximo de un año desde la fecha de adquisición de la nueva.

b) Que la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la unidad familiar no supere los 31.500 euros.

3. En las transmisiones de viviendas protegidas según la normativa de la Comunidad o calificadas por cualquier otra normativa como vivienda de protección pública, cuando no gocen de la exención en AJD, siempre que se trate de la primera vivienda de todos los adquirentes.

- 0,3% para las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la

vivienda habitual siempre que concurren simultáneamente las siguientes circunstancias:

a) Que todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto.

b) Que se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes.

c) Que la suma de las bases imponibles totales, menos el mínimo personal y familiar, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de todos los adquirentes no supere los 31.500 euros.

- 0,01% para escrituras y actas notariales que documenten la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual siempre que concurren, simultáneamente, las siguientes circunstancias:

a) Cuando todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto.

b) Cuando se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes.

c) Cuando el inmueble que vaya a constituir la residencia habitual esté situado en uno de los municipios de la Comunidad de Castilla y León con menos de 10.000 habitantes o que tengan menos de 3.000 habitantes y que disten menos de 30 kilómetros de la capital de la provincia.

- 0,01% para escrituras y actas notariales que documenten la constitución de préstamos y créditos hipotecarios, para la adquisición de viviendas que vayan a constituir la vivienda habitual siempre que se cumplan, simultáneamente, los siguientes requisitos:

a) Que todos los adquirentes tengan menos de 36 años a la fecha de devengo del impuesto.

b) Que se trate de la primera vivienda de cada uno de los adquirentes.

- 0,3% para escrituras que documenten la constitución de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo sea una Sociedad de Garantía Recíproca que tenga su domicilio social en el ámbito de la Comunidad de Castilla y León.

- 1,5% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

Cataluña¹⁵

Tipo ordinario: 1,2%

Tipos especiales:

- 0,1% para las escrituras que documenten adquisiciones de viviendas declaradas protegidas, así como las que documenten préstamos hipotecarios otorgados para su adquisición.

- 0,1% para escrituras que formalicen la constitución y la modificación de derechos reales en favor de una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en Cataluña.

- 1,5% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

- 0,5% para escrituras que formalicen la constitución y la modificación de préstamos hipotecarios otorgados en favor de contribuyentes de treinta y dos años o menos o con una discapacidad acreditada igual o superior al 33%, para la adquisición de su vivienda habitual, siempre que la base imponible total, menos el mínimo personal y familiar en su última declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas no exceda de 30.000 euros.

¹⁵ Ley 21/2001, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas modificada por Decreto Ley 3/2010, de 29 de mayo.

Extremadura¹⁶

Tipo ordinario: 1,15%

Tipos especiales:

- 0,1% para escrituras que documenten la constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo sea una Sociedad de Garantía Recíproca, que desarrolle su actividad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- 0,4% para las escrituras que documenten la adquisición de inmuebles destinados a vivienda habitual del sujeto pasivo, así como la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que el valor real de la vivienda no supere los 122.606,47 euros.

b) Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del adquirente no sea superior a 19.000 euros en tributación individual o a 24.000 euros en caso de tributación conjunta y siempre que la renta total anual de todos los miembros de la familia que vayan a habitar la vivienda no exceda de 30.000 euros anuales, incrementados en 3.000 euros por cada hijo que conviva con el adquirente. A los efectos de computar los rendimientos correspondientes, se equipara el tratamiento fiscal de los cónyuges con el de las parejas de hecho inscritas en el Registro de Parejas de Hecho de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

- 2% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que

¹⁶ Decreto Legislativo 1/2006, de 12 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Tributos Ceditos por el Estado modificado por Ley 19/2010, de 28 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

Galicia¹⁷

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 0,75% para las primeras copias de escrituras que documenten la primera adquisición de vivienda habitual o la constitución de préstamos hipotecarios destinados a su financiación.

- 2% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

- 0,1% para escrituras que documenten la constitución y cancelación de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo sea una Sociedad de Garantía Recíproca, con domicilio social en Galicia.

- 0,3% para las primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de vivienda habitual del contribuyente que sea miembro de familia numerosa o menor de 36 años.

Madrid¹⁸

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 0,2% para primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas de protección pública reguladas en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comuni-

dad de Madrid, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, que no cumplan los requisitos para gozar de la exención en esta modalidad del Impuesto y siempre que el adquirente sea persona física.

- 0,4% para primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 120.000 euros y siempre que el adquirente sea persona física.

- 0,5% para primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuyo valor real sea igual o inferior a 180.000 euros y superior a 120.000 euros y siempre que el adquirente sea persona física.

- 1% para primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuyo valor real sea superior a 180.000 euros y siempre que el adquirente sea persona física.

- 0,4% para primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 120.000 euros y siempre que el prestatario sea persona física.

- 0,5% para primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 180.000 euros y superior a 120.000 euros y siempre que el prestatario sea persona física.

- 1% para primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 180.000 euros y superior a 120.000 euros y siempre que el prestatario sea persona física.

¹⁷ Ley 3/2002, de 29 de abril, de Medidas de Régimen Fiscal y Administrativo, Ley 9/2003, de 23 de diciembre, de Medidas de Régimen Fiscal y Administrativo y Ley 16/2008, de 23 de diciembre, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Galicia para el año 2009.

¹⁸ Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.

do el valor real del derecho que se constituya sea superior a 180.000 euros y siempre que el prestatario sea persona física.

- 0,1% para primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de sociedades de garantía recíproca con domicilio fiscal en el territorio de la Comunidad de Madrid, así como para las documenten la alteración registral mediante posposición, igualación, permuta o reserva de rango hipotecarios cuando participen estas Sociedades de Garantía Recíproca.

- 1,5% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

Murcia¹⁹

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 1,5% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

- 0,1% para primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de sociedades de garantía recíproca con domicilio fiscal en el territorio de la Comunidad de Madrid, así como para las que documenten la alteración registral mediante posposición, igualación, permuta o reserva de rango hipotecarios cuando participen estas Sociedades de Garantía Recíproca.

- 0,1% para escrituras que documenten la primera transmisión de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia para adquirentes de 35 años o menores.

- 0,1% para escrituras que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogaciones, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas acogidas al Plan de Vivienda Joven de la Región de Murcia para adquirentes de 35 años o menores. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que, en ningún caso, puede superar el precio tasado o precio fijado por la Administración para las viviendas de protección pública o para las viviendas libres el 140% del precio máximo de venta existente para la vivienda de protección oficial.

En el caso de viviendas libres, para la aplicación de este tipo de gravamen (0,1%) deberán concurrir los siguientes requisitos:

- a) La vivienda deberá ser de nueva construcción y constituirá la vivienda habitual del adquirente. A estos efectos, para determinar la condición de vivienda habitual, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. La vivienda quedará sujeta a las mismas condiciones que se establecen, en cuanto a su transmisión, para la vivienda de protección pública en su normativa propia.
- b) Los beneficiarios no podrán superar los requisitos máximos de renta que se establecen en la normativa reguladora del vigente Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. La vivienda libre de nueva construcción no podrá superar el 140% del precio máximo de venta existente para la vivienda de protección oficial establecido en la normativa reguladora del vigente Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- c) La vivienda no podrá superar los 90 m² útiles o los 120 m² útiles en el caso de familia numerosa.

¹⁹ Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos.

d) Que los beneficiarios no hayan podido acceder a viviendas de protección pública en las entidades de población señaladas en la normativa reguladora del vigente Plan de Vivienda de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

- 0,1% para las escrituras públicas que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogación con ampliación, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por sujetos pasivos de 35 años o menores. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que en ningún caso puede superar los 150.000 euros.

Los requisitos para la aplicación de este tipo reducido son:

a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo. Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 26.620 euros, siempre que la base imponible del ahorro no supere los 1.800 euros.

c) Que el valor real de la vivienda no supere los 150.000 euros.

- 0,1% para las escrituras públicas que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogación con ampliación, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por sujetos pasivos que tengan la consideración legal de familia numerosa.

Los requisitos para la aplicación de este tipo reducido son:

a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual de

la familia. Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) Que se consigne expresamente en el documento público que formalice la adquisición el destino de ese inmueble a vivienda habitual.

c) Que la suma de la base imponible general menos el mínimo personal y familiar de todas las personas que vayan a habitar la vivienda sea inferior a 44.000 euros, límite que se incrementará en 6.000 euros por cada hijo que exceda del mínimo para alcanzar la condición legal de familia numerosa.

- 0,1% para las escrituras públicas que documenten préstamos hipotecarios, tanto de nueva constitución como subrogación con ampliación, destinados a la financiación de la adquisición de viviendas por sujetos pasivos discapacitados con un grado de minusvalía igual o superior al 65%. Este tipo de gravamen sólo será aplicable a la cantidad garantizada por el derecho real de hipoteca que en ningún caso puede superar los 150.000 euros.

Los requisitos para la aplicación de este tipo reducido son:

a) Que el inmueble adquirido tenga o vaya a tener la condición de vivienda habitual del sujeto pasivo. Para determinar la condición de vivienda habitual y el mantenimiento de esa condición, se estará a lo dispuesto en la normativa reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) Que su base imponible general menos el mínimo personal y familiar sea inferior a 40.000 euros, siempre que la base imponible

nible del ahorro no supere los 1.800 euros.

c) Que el valor real de la vivienda no supere los 150.000 euros.

- 0,1% para las escrituras públicas que documenten la constitución y modificación de préstamos y créditos hipotecarios, afectos a una empresa individual o negocio profesional cuyo titular sea un trabajador por cuenta propia o autónomo, con domicilio fiscal en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. Este tipo de gravamen sólo podrá ser aplicado por los contribuyentes cuyo volumen de rendimientos íntegros en el año inmediato anterior no supere los límites establecidos en el artículo 31.1.30.b de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

La Rioja²⁰

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 0,5% para escrituras que documenten adquisiciones de viviendas para destinarlas a vivienda habitual por parte de los sujetos pasivos que sean familias numerosas (0,4% si el valor real de la vivienda es inferior a 150.253 euros).

- 0,5% para escrituras que documenten adquisiciones de viviendas para destinarlas a vivienda habitual por parte de los sujetos pasivos que sean menores de 36 años (0,4% si el valor real de la vivienda es inferior a 150.253 euros).

- 0,5% para escrituras que documenten adquisiciones de viviendas para destinarlas a vivienda habitual por parte de los sujetos pasivos cuya base imponible a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, disminuida en el mínimo personal y familiar, no haya

sido superior, en el último periodo impositivo, al resultado de multiplicar el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) por 3,5. (0,4% si el valor real de la vivienda es inferior a 150.253 euros).

- 0,5% para escrituras que documenten adquisiciones de viviendas para destinarlas a vivienda habitual por parte de los sujetos pasivos que tengan la consideración legal de minusválidos, con un grado de discapacidad igual o superior al 33% (0,4% si el valor real de la vivienda es inferior a 150.253 euros).

- 1,5% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

-0,5% para escrituras que formalicen la adquisición de inmuebles que vayan a constituir el domicilio fiscal o centro de trabajo de sociedades mercantiles de jóvenes empresarios (0,4% si el valor real de la vivienda es inferior a 150.253 euros).

Los requisitos para la aplicación de este tipo reducido son:

a) Que la sociedad mercantil esté participada en su integridad por jóvenes menores de 36 años con domicilio fiscal en La Rioja siempre que el inmueble se destine a ser la sede de su domicilio fiscal o centro de trabajo durante al menos los cinco años siguientes a la adquisición y que se mantenga durante el mismo periodo la forma societaria de la entidad adquirente y su actividad económica. Los socios en el momento de la adquisición deberán mantener también durante dicho periodo una participación mayoritaria en el capital de la sociedad y su domicilio fiscal en La Rioja. Para no perder este beneficio fiscal, también será requisito necesario que durante el citado periodo de cinco años solo se incorporen como nuevos accionistas menores

²⁰ Ley 10/2010, de 16 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2011.

de 36 años con domicilio fiscal en La Rioja.

b) Constatación en el documento público en el que se formalice la compraventa la finalidad de destinarla a ser la sede del domicilio fiscal o centro de trabajo de la mercantil adquirente, así como la identidad de los socios de la sociedad y la edad y la participación de cada uno de ellos en el capital social.

- 0,3% para escrituras que formalicen la constitución de derechos reales de garantía cuyo sujeto pasivo sea una sociedad de garantía recíproca que tenga su domicilio fiscal en el ámbito de la Comunidad Autónoma de La Rioja.

Comunidad Valenciana²¹

Tipo ordinario: 1%

Tipos especiales:

- 0,1% para las escrituras que documenten adquisiciones de vivienda habitual.

- 0,1% para las escrituras que documenten la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición de la vivienda habitual de una familia numerosa.

Los requisitos a cumplir para aplicar el tipo reducido son:

a) Que la adquisición tenga lugar dentro del plazo de los dos años siguientes a la fecha en que la familia del sujeto pasivo haya alcanzado la consideración legal de numerosa o, si ya lo fuere con anterioridad, en el plazo de los dos años siguientes al nacimiento o adopción de cada hijo.

b) Que, dentro del mismo plazo a que se refiere el párrafo anterior, se proceda a la venta de la anterior vivienda habitual. Este requisito no será de aplicación cuando la vivienda adquirida sea la primera vivienda habitual.

c) Que la superficie útil de la vivienda adquirida sea superior en más de un 10 % a la superficie útil de la vivienda anterior. Este requisito no será de aplicación cuando la vivienda adquirida sea la primera vivienda habitual.

d) Que la suma de la base liquidable general y de la base liquidable del ahorro del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del sujeto pasivo, su cónyuge, los descendientes y los ascendientes de los anteriores que convivan con ellos, así como de las demás personas que vayan a habitar en la vivienda, correspondiente al período impositivo inmediatamente anterior, con plazo de presentación vencido a la fecha del devengo, no exceda de 44.955 euros.

- 0,1% para las escrituras que documenten la constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición por un discapacitado físico o sensorial, con un grado de minusvalía igual o superior al 65 %, o psíquico, con un grado de minusvalía igual o superior al 33 %, de su vivienda habitual (si hay más de un prestatario, el tipo reducido sólo se aplicará a la parte del préstamo en que el minusválido resulte prestatario).

²¹ Ley 13/1997, de 23 de diciembre, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes tributos cedidos, modificada por las Leyes 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Financiera y Administrativa, y de Organización de la Generalitat, Ley 10/2006, de 26 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat, 14/2007, de 26 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, 16/2008, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera, y de Organización de la Generalitat..

- 2% para escrituras notariales que formalicen transmisiones de inmuebles en las que se realiza la renuncia a la exención en el IVA.

III.2 TERRITORIOS FORALES DEL PAÍS VASCO

Álava

El tipo ordinario de la cuota gradual aplicable a los documentos notariales es 0,5% sin que en ningún caso existan tipos especiales.

Bizkaia

El tipo ordinario de la cuota gradual aplicable a los documentos notariales es 0,5%, no existiendo tipos especiales.

Gipuzkoa

El tipo ordinario de la cuota gradual aplicable a los documentos notariales es 0,5%, sin que en ningún caso se apliquen tipos reducidos ni incrementados.

IV. APLICACIÓN DE LAS COMPETENCIAS NORMATIVAS EN MATERIA DE BENEFICIOS FISCALES, BONIFICACIONES Y DEDUCCIONES EN LA CUOTA APLICABLES A LA CUOTA GRADUAL

IV.1 COMUNIDADES AUTÓNOMAS DE RÉGIMEN COMÚN

Normativa estatal

Las competencias normativas de las Comunidades Autónomas de Régimen Común se limitan al establecimiento de bonificaciones y deducciones en cuota. Los beneficios fiscales (exenciones) quedan establecidos por la normativa estatal, concretamente en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y en el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Estas bonificaciones y deducciones en la cuota sobre las que tienen competencia normativa no pueden implicar una modificación de los beneficios fiscales regulados por normas estatales, simplemente deben aplicarse en segundo lugar de las exenciones estatales y siempre que supongan una ampliación de dichos beneficios fiscales.

Los beneficios fiscales (exenciones) recogidos en la normativa estatal en cuanto al gravamen gradual son:

- Las primeras copias de escrituras que documenten préstamos hipotecarios solicitados para la adquisición de terrenos y solares para la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial.

- Las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con la construcción de edificios en régimen de viviendas de protección oficial, siempre que se hubiera solicitado dicho régimen a la Administración competente en dicha materia.

- Las escrituras públicas otorgadas para formalizar la primera transmisión de viviendas de protección oficial, una vez obtenida la calificación definitiva.

- Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase.

- Las escrituras que documenten la operación de subrogación de préstamos hipotecarios.

- Las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo²² y la

²² Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo del préstamo, o a ambas.

- Las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución, modificación o cancelación de préstamos hipotecarios sujetos al IVA, cuando los mismos se concedan a los titulares de explotaciones prioritarias para la realización de planes de mejora y a los titulares de explotaciones que no siendo prioritarias alcancen dicha consideración mediante adquisiciones financiadas con el préstamo.

- Las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución, modificación o cancelación de préstamos hipotecarios sujetos al IVA, cuando los mismos se concedan a agricultores jóvenes o asalariados agrarios para facilitar su primera instalación de una explotación prioritaria.

Junto a las exenciones, la normativa estatal contempla una bonificación en la cuota gradual del 50% cuando el Registro en el que se deba proceder a la inscripción o anotación de los bienes o actos radique en Ceuta o Melilla.

Normativa autonómica

Las bonificaciones y deducciones en la cuota gradual se recogen a continuación:

Aragón²³

- Bonificación del 100% para las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de

²³ Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos modificado por Leyes 13/2009, de 30 de diciembre, de Medidas Tributarias de la Comunidad Autónoma de Aragón y 12/2010, de 29 de diciembre, de Medidas Tributarias de la Comunidad Autónoma de Aragón.

los préstamos y créditos hipotecarios a que se refiere el apartado iv) del punto 2 del artículo 4 de La Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

- Bonificación del 50% para las primeras copias de escrituras que documenten contratos de préstamo concedidos a microempresas autónomas.

La bonificación estará condicionada al cumplimiento de los siguientes requisitos:

a) La microempresa deberá tener la residencia fiscal en la Comunidad Autónoma de Aragón.

b) Al menos el 50 % del préstamo debe destinarse a la adquisición o construcción de elementos de inmovilizado material ubicados en la Comunidad Autónoma de Aragón afectos a una actividad económica. La puesta en funcionamiento de la inversión ha de producirse antes del transcurso de dos años desde la obtención del préstamo.

c) El inmovilizado material deberá mantenerse durante el plazo mínimo de cinco años, excepto que su vida útil fuera inferior.

d) Deberá constar en la escritura pública de formalización del préstamo el destino de los fondos obtenidos.

Castilla-La Mancha²⁴

- Bonificación del 99 % para las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de una sociedad de garantía recíproca que tenga su domicilio social en Castilla-La Mancha.

²⁴ Ley 9/2008, de 4 de diciembre, de Medidas en materia de Tributos Cedidos.

- Bonificación del 99% para las primeras copias de escrituras y actas notariales otorgadas a favor de las comunidades de regantes que tengan su domicilio fiscal en Castilla-La Mancha y que estén relacionados con obras que hayan sido declaradas de interés general.

- Bonificación del 100 % para las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten las operaciones recogidas en los artículos 9, 10, 11y 13 de la Ley. 19/1995, de Modernización de las Explotaciones Agrarias.

Castilla y León²⁵

- Bonificación del 100 % para las primeras copias de escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios a que se refiere el apartado IV del punto 2 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, siempre que se trate de préstamos concedidos para la inversión en vivienda habitual. En ningún caso se aplicará esta bonificación a la ampliación o reducción del capital del préstamo o del crédito.

- Bonificación del 100 % para las primeras copias de escrituras que documenten la alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios, siempre que se trate de créditos concedidos u obtenidos para la inversión en vivienda habitual. En ningún caso se aplicará esta bonificación a la ampliación o reducción del capital del préstamo o del crédito.

²⁵ Decreto Legislativo 1/2008, de 25 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de Tributos cedidos por el Estado modificado por Ley 10/2009, de 17 de diciembre, de Medidas Financieras.

- Bonificación del 100% para las primeras copias de escrituras y actas notariales otorgadas a favor de las Comunidades de Regantes de la Comunidad de Castilla y León relacionados con obras que hayan sido declaradas de interés general.

Galicia²⁶

- Bonificación del 75% para las escrituras públicas otorgadas para formalizar la declaración de obra nueva o la división horizontal de edificios destinados a viviendas de alquiler.

La bonificación se entenderá concedida con carácter provisional y estará condicionada a que, dentro de los diez años siguientes a la finalización de la construcción, no se produzca cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que exista alguna vivienda que no estuviera arrendada durante un período continuado de dos años.

b) Que se realizara la transmisión de alguna de las viviendas.

c) Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebrara por un período inferior a cuatro meses.

d) Que alguno de los contratos de arrendamiento tenga por objeto una vivienda amueblada y el arrendador se obligue a la prestación de alguno de los servicios complementarios propios de la industria hostelera, como restaurante, limpieza, lavado de ropa u otros análogos.

e) Que alguno de los contratos de arrendamiento se celebrara a favor de personas que tengan la condición de parientes, hasta el tercer grado inclusive, con el promotor

²⁶ Leyes 7/2002, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales y de Régimen Administrativo y 9/2003, de 23 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.

o promotores, si éstos fueran empresarios individuales, o con los socios, consejeros o administradores, si la promotora fuera persona jurídica.

- Bonificación del 50% para las escrituras que documenten transmisiones de terrenos para la construcción de parques empresariales y las agrupaciones, agregaciones, segregaciones o declaraciones de obra nueva que se realicen sobre fincas situadas en los mismos, siempre y cuando estos parques empresariales sean consecuencia del Plan de dinamización económica de Galicia previsto para las áreas de la Costa da Morte o de dinamización prioritaria de Lugo y Ourense.

- Bonificación del 50% para las escrituras y actas notariales que contengan los siguientes actos o contratos (transmisión de solares y cesión del derecho de superficie para su construcción, declaraciones de obra nueva y constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal y primera transmisión inter vivos del dominio de viviendas) relacionados con viviendas de protección autonómica que no gocen de exención.

Madrid²⁷

- Bonificación del 100% para escrituras que documenten la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios a que se refiere el artículo 4.2, apartado IV, del punto 2 del artículo 4 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, de subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, siempre que se trate de préstamos concedidos para la inversión en vivienda habitual.

- Bonificación del 100% para escrituras que documenten la alteración del plazo, o la modi-

ficación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los créditos hipotecarios, siempre que se trate de créditos concedidos u obtenidos para la inversión en vivienda habitual.

- Bonificación del 100% para escrituras que documenten las operaciones de subrogación de créditos hipotecarios, siempre que la subrogación no suponga alteración de las condiciones pactadas o que se alteren únicamente las condiciones financieras a que se refiere el punto anterior, y que se trate de créditos concedidos u obtenidos para la inversión en vivienda habitual.

Murcia²⁸

- Bonificación del 100% para escrituras que documenten actos o contratos realizados por las comunidades de usuarios cuyo domicilio fiscal radique en la Región de Murcia definidas en la legislación de aguas, relacionados con contratos de cesión temporal de derechos al uso privativo de aguas públicas para uso exclusivo agrícola.

La Rioja²⁹

- Deducción del 100% para escrituras que documenten la alteración del plazo, o la modificación de las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, el método o sistema de amortización y de cualesquiera otras condiciones financieras de los préstamos hipotecarios y créditos hipotecarios, siempre que se trate de préstamos o créditos concedidos u obtenidos para la inversión en vivienda habitual.

²⁷ Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.

²⁸ Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos.

²⁹ Ley 10/2010, de 16 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2011.

Comunidad Valenciana³⁰

- Bonificación del 99,99% para las escrituras que documenten la adquisición de la vivienda habitual por no residentes en España con anterioridad al 1 de enero de 2008, que hubieran adquirido su residencia habitual en la Comunidad Valenciana con motivo de la celebración de la XXXIII Edición de la Copa del América, y que tengan la condición de miembros de las entidades que ostenten los derechos de explotación, organización y dirección de la citada Edición de la Copa del América o de las entidades que constituyan los equipos participantes.

Podrán aplicarse la misma bonificación en los supuestos de adquisición de la vivienda habitual los sujetos pasivos del impuesto, no residentes en España con anterioridad al 1 de enero de 2004, que hubieran adquirido su residencia habitual en la Comunidad Valenciana con motivo de la celebración de la XXXII Edición de la Copa del América, y que tengan la condición de miembros de las entidades que ostenten los derechos de explotación, organización y dirección de la XXXIII Edición de la Copa del América o de las entidades que constituyan los equipos participantes de la misma.

IV.2 TERRITORIOS FORALES DEL PAÍS VASCO**Álava³¹**

Los beneficios fiscales (exenciones) aplicables en el Territorio Foral de Álava son:

- Las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con la promoción, construcción o primera transmisión de viviendas de protección pública en cuanto

a gravamen sobre Actos jurídicos Documentados.

- La escritura notarial que documente la operación de subrogación, en los términos y con los requisitos y condiciones que se establecen en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

- Las primeras copias de escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y la modificación se refiera a una o varias de las circunstancias previstas en el apartado 2 del artículo 4 de la citada Ley.

- Las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución o cancelación de derechos reales de hipoteca constituidas en garantía del pago de un préstamo o crédito, siempre que el mismo se destine a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual y ésta radique en territorio alavés.

- Las primeras copias de escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de hipotecas inversas en los términos previstos en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

- Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la primera transmisión de viviendas.

³⁰ Ley 14/2007, de 26 de diciembre, de la Generalitat, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat.

³¹ Norma Foral 11/2003, de 3 de Marzo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- Las escrituras públicas que documenten las aportaciones a los patrimonios protegidos de las personas con discapacidad regulados en la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad, de Modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la normativa Tributaria con esta finalidad.

Las bonificaciones en la cuota previstas son:

- Sociedades Laborales: Bonificación del 99% para las escrituras que documenten la constitución de préstamos, incluidos los representados por obligaciones o bonos, siempre que el importe se destine a la realización de inversiones en activos fijos necesarios para el desarrollo del objeto social.

- Sociedades y Fondos de inversión mobiliaria: Bonificación del 95% para las escrituras que documenten la adquisición de viviendas destinadas al arrendamiento de conformidad con lo dispuesto en la Norma Foral 3/1985, de 23 de marzo, de régimen Fiscal de las Sociedades de Inversión Mobiliaria y Fondos de Inversión.

Bizkaia³²

Los beneficios fiscales (exenciones) aplicables en el Territorio Foral de Bizkaia son:

- Las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con la promoción, construcción o primera transmisión de viviendas de protección pública en cuanto a gravamen sobre Actos jurídicos Documentados.

- Las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos de reversión de patrimonios confiscados, bien sea directamente o bien mediante entidades interpuestas, siempre que, en este último supuesto, pueda acreditarse la

relación existente entre la persona física o jurídica titular del bien confiscado y la entidad interpuesta.

- La escritura notarial que documente la operación de subrogación, en los términos y con los requisitos y condiciones que se establecen en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

- Las primeras copias de escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y la modificación se refiera a una o varias de las circunstancias previstas en el apartado 2 del artículo 4 de la citada Ley.

- Las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución o cancelación de derechos reales de hipoteca constituidas en garantía del pago de un préstamo o crédito, siempre que el mismo se destine a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

- Las primeras copias de escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de hipotecas inversas en los términos previstos en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

- Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la primera transmisión de viviendas.

³² Norma Foral 1/2011, de 24 de marzo, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados.

Gipuzkoa³³

Los beneficios fiscales (exenciones) aplicables en el Territorio Foral de Gipuzkoa son:

- Las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con la promoción, construcción o primera transmisión de viviendas de protección pública en cuanto a gravamen sobre Actos jurídicos Documentados.

- Las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos de reversión de patrimonios confiscados, bien sea directamente o bien mediante entidades interpuestas, siempre que, en este último supuesto, pueda acreditarse la relación existente entre la persona física o jurídica titular del bien confiscado y la entidad interpuesta.

- La escritura notarial que documente la operación de subrogación, en los términos y con los requisitos y condiciones que se establecen en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

- Las primeras copias de escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y la modificación se refiera a una o varias de las circunstancias previstas en el apartado 2 del artículo 4 de la citada Ley.

- Las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución o cancelación de derechos reales de hipoteca constituidas en garantía del pago de un préstamo o crédito, siempre que el mismo se destine a la

adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

- Las primeras copias de escrituras públicas que documenten las operaciones de constitución, subrogación, novación modificativa y cancelación de hipotecas inversas en los términos previstos en la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

- Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la primera transmisión de viviendas.

- Las escrituras públicas que documenten las aportaciones a los patrimonios protegidos de las personas con discapacidad regulados en la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad, de Modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la normativa Tributaria con esta finalidad.

Las bonificaciones en la cuota previstas son:

- Sociedades Laborales: Bonificación del 99% para las escrituras que documenten la constitución de préstamos, incluidos los representados por obligaciones o bonos, siempre que el importe se destine a la realización de inversiones en activos fijos necesarios para el desarrollo del objeto social.

- Sociedades Laborales: Bonificación del 99% para las escrituras que documenten la transformación bien de otra sociedad en sociedad anónima laboral o sociedad limitada laboral o entre éstas.

³³ Norma Foral 18/1987, de 30 de diciembre, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos jurídicos Documentados.

V. CUADROS RESUMEN

A continuación se exponen dos cuadros resumen, el primero recoge la comparación de los tipos impositivos del gravamen gradual y, el segundo la comparación de los beneficios fiscales, deducciones y bonificaciones en cuota.

CUADRO 1: COMPARACIÓN DE TIPOS IMPOSITIVOS DEL GRAVAMEN GRADUAL

	Tipo Ordinario (%)	Tipos especiales (%)																		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
Estado	0,5																			
Andalucía	1					0,3 (R)	0,3 (R)	0,3 (R)	0,3 (R)				2	0,1						
Aragón	1									0,3 (R)		0,5	1,5	0,1						
Asturias	1												1,5	0,1		0,3 (R)	0,3			
Baleares	1					0,5		0,5		0,5			1,5							
Canarias	0,75			0,4 si es la 1ª	0,4 si es la 1ª	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4			0,1						
Cantabria	1			0,3 (R)		0,3 (R)		0,3 ó 0,15 (R)		0,3 (R)			1,5				0,3			
Castilla-La Mancha	1			0,5 si es la 1ª (R)	0,5 si es la 1ª (R)												0,5 (R)			
Castilla y León	1					0,3 ó 0,01 (R)	0,01 (R)	0,3 (R)	0,3 (R)	0,3 (R)	0,3 (R)		1,5	0,3			0,3 (R)			
Cataluña	1,2								0,5 (R)				1,5	0,1				0,1		
Extremadura	1,15			0,4 (R)	0,4 (R)								2	0,1						
Galicia	1			0,75	0,75	0,3				0,3			2	0,1						
Madrid	1	0,4; 0,5 ó 1 (R)	0,4; 0,5 ó 1 (R)										1,5	0,1			0,2 (R)			
Murcia	1					0,1 (R)	0,1 (R)		0,1 (R)		0,1 (R)		1,5	0,1				0,1 (R)		
La Rioja	1			0,5 ó 0,4 (R)		0,5 ó 0,4		0,5 ó 0,4		0,5 ó 0,4			1,5	0,3					0,5 ó 0,4 (R)	
Comunidad Valenciana	1			0,1					0,1		0,1 (R)		1,5							
Territorios Forales																				
Álava	0,5																			
Bizkaia	0,5																			
Gipuzkoa	0,5																			

(R) Con requisitos.

1. Adquisición de vivienda.
2. Constitución de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda.
3. Adquisición de vivienda habitual.
4. Constitución de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda habitual.
5. Adquisición de vivienda habitual por jóvenes.
6. Constitución de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda habitual por jóvenes.
7. Adquisición de vivienda habitual por discapacitados.
8. Constitución de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda habitual por discapacitados.
9. Adquisición de vivienda habitual por familia numerosa.
10. Constitución de préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda habitual por familia numerosa.
11. Constitución de préstamos hipotecarios para actuaciones de rehabilitación.
12. Transmisión de inmuebles con renuncia a la exención en IVA.
13. Sociedades de Garantía Recíproca: derechos reales de garantía.
14. Transmisión de viviendas a inmobiliarias para alquilar.
15. Declaración de obra nueva o división horizontal.
16. Viviendas de protección pública no exentas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: En el caso de Asturias para la adquisición de vivienda habitual y constitución de préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda habitual por beneficiarios de ayudas económicas; en el caso de Baleares para la transmisión de solares y cesión del derecho de superficie para su construcción, las declaraciones de obra nueva y constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal o la primera transmisión entre vivos del dominio de viviendas; en el caso de Cantabria para la transmisión; en el caso de Castilla-La Mancha para la promesa u opción de compra, incluida en el contrato de arrendamiento de la vivienda habitual; en el caso de Cataluña para la adquisición y constitución de préstamos hipotecarios.
17. Constitución de préstamos hipotecarios para autónomos.
18. Adquisición de inmuebles por sociedades mercantiles de jóvenes empresarios.

CUADRO 2: COMPARACIÓN DE BENEFICIOS FISCALES, DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES EN CUOTA APLICABLES AL GRAVAMEN GRADUAL

	Estado	Aragón	Castilla-La Mancha	Castilla y León	Galicia	Madrid	Murcia	La Rioja	C. Valenciana	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Préstamos hipotecarios relacionados con vivienda de protección pública	Exento									Exento	Exento	Exento
Cancelación de hipotecas	Exento											
Constitución y cancelación de hipotecas vivienda habitual										Exento	Exento	Exento
Novación modificativa de préstamos hipotecarios	Exento									Exento	Exento)	Exento
Subrogación de préstamos hipotecarios	Exento									Exento	Exento	Exento
Constitución, modificación y cancelación de préstamos hipotecarios explotaciones prioritarias	Exento											
Constitución, modificación y cancelación de préstamos hipotecarios agricultores jóvenes	Exento											
Primera transmisión de viviendas										Exento	Exento	Exento
Hipotecas inversas										Exento	Exento	Exento
Patrimonios protegidos discapacitados										Exento		Exento
Reversión patrimonios confiscados												Exento
Modificación de préstamos y créditos hipotecarios		Bonificac. 100%		Bonificac. 100% Vivienda habitual		Bonificac. 100% Vivienda habitual		Deducción. 100% Vivienda habitual				
Subrogación créditos hipotecarios						Bonificac. 100% Vivienda habitual						
Préstamos microempresas autónomas		Bonificac. 50%										
Comunidades de Regantes			Bonificación 99%	Bonificac. 100%			Bonificac. 100%					
Sociedades de Garantía Recíproca: Derechos reales de garantía			Bonificación 99%									
Modernización de Explotaciones Agrarias			Bonificación 100%									

EL GRAVAMEN SOBRE LOS DOCUMENTOS NOTARIALES: TERRITORIO COMÚN VERSUS TERRITORIOS FORALES DEL PAÍS VASCO

	Estado	Aragón	Castilla-La Mancha	Castilla y León	Galicia	Madrid	Murcia	La Rioja	C. Valenciana	Álava	Bizkaia	Gipuzkoa
Declaración de obra nueva o división horizontal para alquiler					Bonificac. 75%							
Terrenos para parques empresariales					Bonificac. 50%							
Viviendas de protección autonómica no exenta					Bonificac. 50%							
Adquisición vivienda habitual Copa América									Bonificac. 99,99%			
Sociedades laborales: Préstamos										Bonificac. 99%		Bonificac. 99%
Sociedades y Fondos de inversión mobiliaria: Viviendas para alquiler										Bonificac. 95%		

