

## Novedades tributarias aprobadas por la Junta de Andalucía en materia de tributos cedidos

### IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

La Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía introduce las siguientes novedades en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados:

#### 1. Mejoras en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas (arts. 41 a 44 y 46 Ley 5/2021)

##### Efectos desde el 27 de octubre de 2021

- Se consolida la aplicación de un único tipo de gravamen, del 7%, con carácter general, a las transmisiones de bienes inmuebles así como a la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto en los derechos reales de garantía.

Este tipo de gravamen fue introducido, inicialmente con vigencia hasta el 31 de diciembre de 2021, por el *Decreto-ley 7/2021, de 27 de abril, sobre reducción del gravamen del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para el impulso y la reactivación de la economía de la Comunidad Autónoma de Andalucía ante la situación de crisis generada por la pandemia del coronavirus (COVID19)*.

- Se establecen las siguientes modificaciones en los tipos de gravamen reducidos aplicables en las operaciones de adquisición de inmuebles destinados a vivienda habitual:
  - Se reduce el tipo del 7% al 6% y se eleva el límite del valor del inmueble de 130.000 euros a 150.000 euros.
  - El tipo reducido del 3,5% que se venía aplicando a adquirentes menores de 35 años se extiende también a víctimas de violencia doméstica, víctimas del terrorismo o personas afectadas por el terrorismo y a inmuebles adquiridos en municipios con menos de

3.000 habitantes. Además, se eleva de 130.000 a 150.000 euros el límite del valor de la vivienda para aplicar este tipo reducido.

- También se aumenta el límite del valor de la vivienda, de 180.000 euros a 250.000 euros, para la aplicación del tipo reducido del 3,5% por adquirentes con discapacidad en grado igual o superior al 33% o que sean miembros de familias numerosas.
- Se permite la aplicación de los tipos reducidos a una o dos plazas de garaje u otros anejos adquiridos conjuntamente con la vivienda, si la suma de su valor y el de la vivienda no supera los límites señalados.

Efectos desde el 1 de enero de 2022.

- Se fija un tipo específico del 0,3% para los arrendamientos de bienes inmuebles.
- Respecto al tipo de gravamen reducido para la adquisición de vivienda para su reventa por profesionales inmobiliarios se añade como requisito para su aplicación la formalización de la operación en documento público en todo caso, tanto para su adquisición como para su transmisión.
- Finalmente, se amplía la relación de vehículos a los que resulta de aplicación el tipo de gravamen reducido del 1%, para incluir otros vehículos propulsados de forma ecológica, tales como bicicletas, bicicletas de pedales con pedaleo asistido y vehículos de movilidad personal regulados en el Anexo II (apartado A) del Real Decreto 2822/1998, de 23 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Vehículos, así como a embarcaciones impulsadas por energía eléctrica, solar o eólica.

**2. Mejoras en la modalidad de actos jurídicos documentados (arts. 49 y 50 Ley 5/2021)**

Efectos desde el 27 de octubre de 2021.

- Al igual que sucede en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, el legislador ha optado por mantener el tipo del 1,2% que estableció el Decreto-ley 7/2021 para los documentos notariales.

- Se modifican los tipos de gravamen reducidos en materia de adquisición de inmuebles destinados a vivienda habitual:
  - Se reduce el tipo general del 1,2% al 1%.
  - Al igual que en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, el tipo reducido del 0,1% que se venía aplicando a adquirentes menores de 35 años se amplía también a víctimas de violencia doméstica, víctimas del terrorismo o personas afectadas por el terrorismo y a inmuebles situados en municipios con menos de 3.000 habitantes.
  - Se establecen los mismos límites del valor de la vivienda que se ha expuesto en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas para la aplicación de cada uno de los tipos reducidos.
  - Se permite también la aplicación de los tipos reducidos a una o dos plazas de garaje u otros anejos adquiridos conjuntamente con la vivienda si la suma de su valor y el de la vivienda no supera los límites del valor de la vivienda.

### 3. Presentación de la autoliquidación (arts. 69 y 70 Ley 5/2021)

#### Efectos desde el 1 de enero de 2022.

- Se amplía de uno a dos meses el plazo de presentación de la autoliquidación para los hechos imponible sujetos al tributo en cualquiera de sus modalidades.
- Se establece que los empresarios que adquieren objetos fabricados con metales preciosos y que están obligados a llevar los libros de registro, así como los que adquieren otros bienes muebles usados que no sean vehículos u otros medios de transporte, deberán declarar dentro del mes natural las adquisiciones de dichos objetos de manera conjunta con todas las operaciones sujetas a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.

#### 4. Comprobación de valores (art. 61 Ley 5/2021)

Se suprime el actual régimen de coeficientes para la valoración de los inmuebles tras ser rechazado por el Tribunal Supremo como un método válido para la comprobación de valores.

En su lugar, será de aplicación el método establecido por la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que fija como valor de referencia, en el caso de los bienes inmuebles, el valor previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario.

---

**Montero Aramburu Abogados**  
Departamento Tributario