

## **Ley de Cantabria 5/2019 de 23 de Diciembre; medidas fiscales y administrativas.**

... - En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, concepto transmisiones onerosas de inmuebles, se modifican dos apartados del artículo 9 del Texto Refundido.

En primer lugar, se establece un nuevo mínimo de participación de la persona con minusvalía en la adquisición de la propiedad de vivienda en proindiviso, resultando de aplicación las normas dispuestas por el artículo 26 de la Ley del Impuesto sobre sucesiones y donaciones respecto al cálculo del usufructo vitalicio. Si bien limitando al 50% la participación necesaria de la persona con minusvalía cuando de la aplicación del artículo 26 se exigiera otra superior.

Además, establecen nuevos requisitos a la hora de aplicar el tipo reducido del 5% para la adquisición de viviendas que vayan a ser objeto de inmediata rehabilitación, como son el mantenimiento de tres años desde la rehabilitación de la vivienda y el incremento hasta el 25% del precio de adquisición para que el coste de la obra tenga la consideración de rehabilitación. Excluyendo además de la aplicación del tipo reducido las obras de rehabilitación realizadas por el propio titular de la vivienda sin contar con la participación de profesionales.

**El artículo 13 del texto Refundido que regula los tipos de gravamen del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados** es objeto de tres modificaciones que afectan a los apartados 3, 4.b) y 11.

La primera de las modificaciones se concreta en incrementar el tipo de gravamen al 2% cuando se formalicen préstamos con garantía hipotecaria en los que resulte sujeto pasivo el prestamista.

El apartado 4.b) es objeto de una aclaración del porcentaje en que deben participar las personas con minusvalía física, psíquica o sensorial cuando se produce la adquisición de la propiedad de la vivienda por varias personas en proindiviso. Estableciendo la forma de cálculo del usufructo vitalicio dispuesta en la ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones como referente con el límite del 50% cuando de su aplicación excediese de este límite. Además, en relación a este artículo 13, se suprime el apartado 2 del mismo al asumir la extralimitación del ámbito competencial de la Comunidad Autónoma fijado en el artículo 49.1.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias, al señalar que las Comunidades Autónomas pueden regular el tipo de gravamen del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Pero no pueden regular la cuota fija y, aunque se reconoce que el citado párrafo sea una copia de la norma estatal, se asume el ámbito competencial y se suprime el apartado dos.

Por último, con el objeto de fomentar la ocupación de los parques empresariales por nuevos centros de trabajo y la creación de empleo disminuyendo la presión fiscal de estas operaciones, cuando el sujeto pasivo es una entidad perteneciente al sector público empresarial de la Administración de la Comunidad Autónoma de Cantabria y está participada por ésta en un porcentaje

de al menos el 95%, se propone la aplicación de un tipo de gravamen del 0,3% a los documentos notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía.

**Modificación del Texto Refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio.**

**Uno. Se modifica el artículo 2.1. del Texto Refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, que tendrá la siguiente redacción:**

"1. Por arrendamiento de vivienda habitual. El contribuyente podrá deducir el 10 por ciento, hasta un límite de 300 euros anuales de las cantidades satisfechas en el periodo impositivo por el arrendamiento de su vivienda habitual si reúne los siguientes requisitos: a) Tener menos de 35 años cumplidos, o tener 65 o más años. El contribuyente con discapacidad física, psíquica o sensorial que tenga la consideración legal de persona con discapacidad con un grado de disminución igual o superior al 65 por ciento de acuerdo con el baremo a que se refiere el artículo 367 del texto refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por Real Decreto Legislativo 8/2015, de 30 de octubre, está exonerado de cumplir este requisito para tener derecho a gozar de esa deducción. b) Que la base liquidable del periodo, después de las reducciones por mínimo personal y familiar sea inferior a 22.946 en tributación individual o a 31.485 euros en tributación conjunta. c) Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10 por ciento de la renta del contribuyente. En el caso de tributación conjunta, el importe máximo de la deducción será de 600 euros, pero al menos uno de los declarantes deberá reunir los requisitos enunciados anteriormente para tener derecho a gozar de esta deducción. La base de esta deducción estará constituida por las cantidades justificadas con factura o recibo satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que sean arrendadores de la vivienda. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo".

**Dos. Se modifica el párrafo tercero del artículo 2.3. del Texto Refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, que tendrá la siguiente redacción:**

"La base de esta deducción estará constituida por las cantidades justificadas con factura y satisfechas, mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuentas en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen tales obras. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo."

**Diez. Se modifica el artículo 9.4 del Texto Refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de tributos cedidos por el Estado, aprobado por Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, que tendrá la siguiente redacción.**

"4. Se fija un tipo reducido del 5 por ciento para las adquisiciones de viviendas que vayan a ser objeto de inmediata rehabilitación. Requisitos para su aplicación:

a) En el documento público en el que se formalice la compraventa se hará constar que la vivienda va a ser objeto de inmediata rehabilitación. No se aplicará el tipo reducido si no consta dicha declaración en el documento, ni tampoco se aplicará cuando se produzcan rectificaciones del documento que subsanen su omisión, una vez pasados tres meses desde la formalización de la compraventa.

b) La edificación objeto de compraventa debe mantener el uso de vivienda al menos durante los tres años siguientes a su rehabilitación.

c) El coste total de las obras de rehabilitación será como mínimo del 25 por ciento del precio de adquisición de la vivienda que conste en escritura. La cuota soportada en las facturas por el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA) no se tendrá en cuenta para el cómputo del coste total de las obras de rehabilitación cuando el adquirente sea un sujeto pasivo del IVA.

d) las obras de rehabilitación deberán finalizarse en un plazo inferior a dieciocho meses desde la fecha de devengo del impuesto. A los efectos de este artículo son obras de rehabilitación de viviendas las siguientes:

- a) Obras de reconstrucción de las viviendas, que comprendan obras de consolidación o tratamiento de elementos estructurales, fachadas o cubiertas.
- b) Obras de adecuación estructural que proporcionen a la edificación condiciones de seguridad constructiva, de forma que quede garantizada su estabilidad y resistencia mecánica.
- c) Obras de refuerzo o adecuación de la cimentación, así como las que afecten o consistan en el tratamiento de pilares o forjados.
- d) Obras de ampliación de la superficie construida, sobre y bajo rasante.
- e) Obras de reconstrucción de fachadas y patios interiores.
- f) Obras de supresión de barreras arquitectónicas y/o instalación de elementos elevadores, incluidos los destinados a salvar barreras arquitectónicas para su uso por personas con discapacidad.
- g) Obras de albañilería, fontanería y carpintería para la adecuación de habitabilidad de la vivienda que la proporcionen condiciones mínimas respecto a su superficie útil, distribución interior, aislamiento acústico, servicios higiénicos u otros servicios de carácter general.
- h) Obras destinadas a la mejora y adecuación de la envolvente térmica de la vivienda, de instalación o mejora de los sistemas de calefacción, de las instalaciones eléctricas, de agua, climatización y protección contra incendios.
- i) Obras de rehabilitación energética destinadas a la mejora del comportamiento energético de la vivienda reduciendo su demanda energética, al aumento del rendimiento de los sistemas e instalaciones térmicas o a la incorporación de equipos que utilicen fuentes de energía renovables.
- j) Se excluye del concepto de obras de rehabilitación de vivienda las realizadas por el propio titular de la misma sin contar con la participación de profesionales de la construcción.

En el plazo máximo de los treinta y dos días posteriores a los dieciocho meses desde el devengo, el sujeto pasivo deberá presentar ante el Servicio de Tributos u Oficina Liquidadora del Distrito Hipotecario competente la siguiente documentación:

- a) La licencia municipal de obras de rehabilitación de la vivienda por un importe de las obras que, como mínimo, sea el que da derecho a la aplicación del presente tipo reducido.
- b) Una relación firmada de las facturas derivadas de la rehabilitación, con indicación para cada una del número y, en su caso, serie, la fecha de expedición, la fecha de realización de las operaciones, en caso de que sea distinta de la anterior, el nombre y apellidos, razón social o denominación completa y número de identificación fiscal de quién la expide, el importe total de la factura desglosando en su caso el Impuesto sobre el Valor Añadido. Asimismo, será requisito imprescindible para la aplicación del tipo

reducido la conservación de dichas facturas por un plazo de 4 años desde que finalicen los treinta días hábiles del periodo de presentación de la documentación. El incumplimiento de la obligación de presentar la documentación reseñada en el plazo establecido o la falta de adecuación de las obras realizadas, determinarán la pérdida del derecho al tipo reducido. La aplicación del tipo reducido estará condicionada a que los importes satisfechos por la rehabilitación sean justificados con factura y abonados mediante tarjeta de crédito o débito, transferencia bancaria, cheque nominativo o ingreso en cuenta en entidades de crédito, a las personas o entidades que realicen las obras o presten los servicios. En ningún caso, darán derecho a practicar esta deducción las cantidades satisfechas mediante entregas de dinero en efectivo."