

CONSULTA: 4-2026

ÓRGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS, FINANCIACIÓN, RELACIONES FINANCIERAS CON LAS CORPORACIONES LOCALES Y JUEGO

NORMATIVA

- Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

DESCRIPCIÓN

El consultante, menor de 35 años, adquirió en junio de 2025 junto a su esposa un inmueble en Bollullos Par del Condado (Huelva) aplicándose el tipo de gravamen reducido para adquisición de vivienda habitual en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), al tener el mismo un valor inferior a 150.000 euros. Dicho inmueble está situado a seis kilómetros de la localidad donde trabajaba.

En agosto de 2025 lo han trasladado a Lepe (Huelva) por lo que manifiesta que, para estar más cerca, ha tenido que adquirir otro inmueble en Huelva capital.

La consulta se refiere a la exigencia de residencia habitual durante tres años en la vivienda adquirida, para los supuestos de traslado laboral.

CONSIDERACIÓN PREVIA

De acuerdo con el artículo 55.2.a) de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, las Comunidades Autónomas tienen competencia para la contestación de las consultas vinculantes previstas en los artículos 88 y siguientes de la Ley General Tributaria sobre aspectos relativos a disposiciones dictadas por las mismas en el ejercicio de su competencia.





Por ello, la presente consulta solo tendrá efectos vinculantes cuando se pronuncie sobre aspectos procedimentales o sustantivos regulados en normas aprobadas por la Comunidad Autónoma, como puede ser, la aplicación de una reducción propia establecida por Andalucía. En los demás aspectos, como por ejemplo la base imponible del impuesto, tendrá el carácter de mera información tributaria, sin resultar vinculante.

CONTESTACIÓN

El artículo 2 de la Ley 5/2021, de 20 de octubre, establece lo siguiente:

Artículo 2. Concepto de vivienda habitual.

A efectos de esta Ley, el concepto de vivienda habitual es el fijado por la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas vigente a 31 de diciembre de 2012, según lo siguiente:

1. Con carácter general, se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

(...)

Por su parte, el artículo 43.1.b) regula los tipos reducidos en TPO:

Artículo 43. Tipo de gravamen reducido para promover una política social de vivienda.

1. En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, los tipos de gravamen reducidos aplicables a las transmisiones de inmuebles, siempre que concurra alguna de las siguientes condiciones, serán los que se indican a continuación:

(...)

b) Se aplicará el tipo del 3,5% siempre que el adquirente sea menor de 35 años, que el inmueble se destine a su vivienda habitual y que el valor de la misma no sea superior a 150.000 euros

(...)



Finalmente, el artículo 66 establece que:

Artículo 66. Presentación de autoliquidación complementaria en caso de pérdida del derecho a aplicar un beneficio fiscal.

1. El incumplimiento de los requisitos exigidos en la regulación de los beneficios fiscales aprobados por la Comunidad Autónoma en relación con los impuestos a los que se refiere el presente Capítulo determinará la obligación de regularizar la situación tributaria mediante la presentación de una declaración donde se exprese tal circunstancia, dentro del plazo de un mes desde que se produzca el hecho determinante del incumplimiento.

2. A dicha declaración se acompañará el ingreso mediante autoliquidación complementaria de la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal, más los intereses de demora correspondientes.

3. La obligación de declarar se extenderá a cualquier beneficio fiscal cuya efectividad dependa de condiciones futuras.

4. En particular, cuando se hayan aplicado beneficios fiscales de la Comunidad Autónoma en la adquisición de la vivienda habitual, el incumplimiento de los requisitos regulados en el artículo 2 relativos a que se habite de forma efectiva y permanente y por plazo continuado determinará la obligación de presentar la declaración y autoliquidación en la forma establecida en los apartados anteriores.

5. A los efectos del presente artículo se considerará beneficio fiscal aquel que establezca exenciones, reducciones a la base imponible, deducciones en cuota y cualquier otro incentivo fiscal.

En el supuesto consultado, el contribuyente afirma que no va a cumplir con el requisito de tres años continuados de residencia desde la adquisición del inmueble, por una de las excepciones contempladas por la norma: el traslado laboral. Sin embargo, dicha circunstancia no es aplicable a todos los casos sino que merece un análisis individualizado para cada supuesto concreto, como bien recuerda la Consulta 1976/09, de 9 de septiembre, de la Dirección General de Tributos (en adelante, DGT), al establecer que para valorar la necesidad del cambio de domicilio ha de tenerse en cuenta la distancia entre el lugar del inmueble y el nuevo destino, así como la complejidad que la nueva situación conlleva, no siendo el traslado laboral un hecho suficiente por sí mismo para ser considerado circunstancia necesaria, debiendo concurrir con algún otro que exija el cambio de domicilio por encima de la mera voluntad o conveniencia del contribuyente.

La circunstancia del cambio de domicilio por motivos laborales, antes de los tres años de residencia exigido por la ley, ha sido examinado tanto por este Centro Directivo en varias ocasiones para los beneficios fiscales autonómicos (Consulta, 15/2023, de 3 de mayo o Consulta 6/2021, de 30 de agosto, entre otras) como por la DGT del Ministerio de Hacienda. Entre otras, y por su claridad expositiva, reproducimos lo expuesto por la Consulta Vinculante 1150/2020, de 29 de abril:



La expresión reglamentaria "circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio" comporta una obligatoriedad en dicho cambio. El término "necesariamente" es un adverbio de modo que, de acuerdo con el Diccionario de la Real Academia, significa con o por necesidad o precisión. A su vez, el término "necesidad" puede indicar todo aquello a lo que es imposible abstraerse, faltar o resistir. Aún es más esclarecedor el sustantivo precisión, incluido en la definición de "necesariamente", pues supone obligación o necesidad indispensable que fuerza y precisa a ejecutar una cosa. Por último, confirma lo anterior una de las definiciones de "necesario": dicese de lo que se hace y ejecuta obligado de otra cosa, como opuesto a voluntario y espontáneo.

En consecuencia, la aplicación de esta norma requiere plantearse si ante una determinada situación, cambiar de domicilio es una opción para el contribuyente o queda al margen de su voluntad o conveniencia; es decir, que el hecho de que concurra una de las circunstancias enumeradas u otras análogas no es determinante por sí solo, ni supone sin más, una excepción a la exigencia del plazo general de residencia efectiva durante tres años. En el primero de los casos, es decir, si el contribuyente mantiene la posibilidad de elegir, no se estará en presencia de una circunstancia que permita excepcionar el plazo de tres años, y, por tanto, si el contribuyente decide cambiar de domicilio, no por ello la vivienda alcanzará la consideración de habitual. En la misma línea, puede afirmarse que si concurrieran circunstancias análogas a las enumeradas por la normativa, se podrá excepcionar el plazo de tres años, siempre que las mismas exijan también el cambio de domicilio. En cualquier caso, el contribuyente sigue estando obligado a probar que ante esa situación tenía que cambiar de domicilio.

Por todo ello no se puede realizar un análisis apriorístico de la norma, sino que cada supuesto de hecho concreto deberá, en su caso, ser objeto de estudio. Para el caso analizado, el contribuyente expresa que, en otros supuestos, este Centro Directivo ha admitido el traslado laboral como causa eximente del cumplimiento de residencia durante tres años. Literalmente manifiesta que "Este criterio ha sido reiterado por la propia Dirección General de Tributos de Andalucía en consultas como la 1/2025 y la 22/2022, en las que se admite que los traslados laborales obligatorios justifican el incumplimiento del periodo mínimo de tres años de residencia sin pérdida del beneficio fiscal".

Sin embargo, aunque es cierto que esta Dirección General ha admitido supuestos de traslado laboral como causa que excepciona la regla general de permanencia durante tres años, dicha argumentación no se entiende válida para el caso que nos ocupa al no ser supuestos similares ya que, en las consultas que se ponen como ejemplo, el cambio de domicilio era necesario y obligatorio sin lugar a dudas debido a que el nuevo trabajo desarrollado sería desempeñado en provincia distinta de residencia (el supuesto de la Consulta 22/22 era, incluso, en otra Comunidad Autónoma). Sin embargo, en la consulta planteada, el traslado forzoso se produce a otro destino de la misma provincia y entre las localidades donde se situaba el primer domicilio y el adquirido con posterioridad solo distan 40 kilómetros de distancia.

En resumen de lo anteriormente expuesto, se entiende que, con los datos aportados, este Centro Directivo no puede decidir si el traslado laboral ha exigido, necesariamente, un cambio de domicilio que implique que no tenga que regularizar su situación tributaria en lo referente al tipo reducido aplicado en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la adquisición de su primera vivienda habitual. *A fortiori*, y tal como dice la propia Consulta 1976/09 anteriormente mencionada "En cualquier caso, son cuestiones de hecho cuya valoración queda fuera del ámbito de competencias de este Centro Directivo. La valoración de necesidad corresponde efectuarla a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria". Por todo ello, en su caso, tendrá que demostrar el consultante ante la Agencia



Tributaria de Andalucía esa necesidad de traslado por la especialidad de su trabajo o por otras circunstancias familiares o personales que le hayan obligado a cambiar su vivienda habitual.

Las conclusiones expuestas lo son tras los datos aportados sin perjuicio, en su caso, de la posterior comprobación de los requisitos exigidos por la norma por parte de los órganos correspondientes de la Agencia Tributaria de Andalucía.