

Expte.

DI-55/2019-7

Excmo. Sr. Alcalde-Presidente
AYUNTAMIENTO DE ZARAGOZA
Plaza del Pilar, 18
50001 Zaragoza

I. Antecedentes

Primero.- Tuvo entrada en esta escrito de queja que quedó registrado con el número de referencia arriba indicado.

En la misma se hacía alusión a lo siguiente:

“Me dirijo a Vd. con el fin de solicitarle su mediación ante el Ilustrísimo Ayuntamiento de esta ciudad exponiéndole la siguiente queja:

Mis padres ... vivían en el Camino de Las Torres ...de Zaragoza. Pasaron a vivir a mi domicilio en Plaza ... por motivos de edad y enfermedad. Mi padre, falleció el de de 2018, tenía grado de dependencia I y grado de discapacidad del 34%. Mi madre, tiene grado de dependencia III y grado de discapacidad de 80%, necesitando cuidados personales específicos cada uno de ellos las veinticuatro horas del día.

Desearía que esa Institución presidida por el Justicia de Aragón interviniese ante el Ayuntamiento de la ciudad de Zaragoza para que la vivienda que ahora está en proceso de sucesión situada en Camino de Las Torres ... de Zaragoza sea considerada vivienda habitual, realizándose la bonificación correspondiente sobre la cuota en el pago de la plusvalía. En el Ayuntamiento por no haber vivido mis padres en Cº Las Torres en los años anteriores y estar empadronados en la vivienda de mi propiedad situada en Plaza ..., no consideran vivienda habitual la del Cº Las Torres, no teniendo ninguna bonificación en el pago de la plusvalía.”

Segundo.- Habiendo examinado el contenido del escrito de queja presentado, se resolvió admitir la misma a supervisión, y dirigirse al Ayuntamiento de Zaragoza con la finalidad de recabar información sobre la cuestión planteada en la queja.

Tercero.- El Ayuntamiento de Zaragoza, en contestación a nuestra petición de información, nos remitió el siguiente informe:

“La cuestión de fondo de la queja planteada, se refiere a la procedencia de aplicar bonificación por transmisión "mortis causa" de una mitad indivisa del piso ... sito en Camino de las Torres n° 19 por ser la vivienda habitual de D. ..., fallecido el ... de ... de 2018 en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

A este respecto el artículo 108,4 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de Marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, así como el artículo 7 de la Ordenanza Fiscal n° 9 reguladora del Impuesto establece que "las ordenanzas fiscales podrán regular una bonificación de hasta el 95 por ciento de la cuota íntegra del impuesto, en las transmisiones de terrenos, y en la transmisión o constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes" estableciéndose en el apartado 6 que "la regulación de los restantes aspectos sustantivos y formales de las bonificaciones a que se refieren los apartados anteriores se establecerá en la ordenanza fiscal"

De acuerdo con lo anterior, se establece en el artículo 7 de la Ordenanza Fiscal n° 9 Reguladora del Impuesto en la fecha de devengo (2018) una bonificación para transmisión "mortis causa" de la vivienda habitual de la persona fallecida en distintos porcentajes según el valor catastral del suelo. Asimismo en el apartado B) de dicho artículo se establece que por vivienda habitual del causante se entenderá el domicilio en que figure empadronado a fecha de fallecimiento. No obstante si a la fecha de devengo la residencia efectiva era en otro domicilio del que no era titular, será vivienda habitual la que tenía esa consideración dentro de los cinco años anteriores al fallecimiento y no haya sido cedida a terceros en dicho periodo.

De los antecedentes que obran en el expediente se desprende que el fallecido no aparece dado de alta en el Padrón de Habitantes en la vivienda que se pretende bonificar en la fecha de defunción. En el año 2001 se produjo la baja en su domicilio hasta entonces sito en Avda de las Torres ..., apareciendo empadronado hasta su defunción en el año 2018 en la C/ Sanz Briz ...

De lo expuesto se desprende que tanto de hecho como de derecho, el piso que constituyó su vivienda habitual perdió tal carácter puesto que dejó de ser habitado de manera efectiva y permanente por el causante, cualesquiera que haya sido los motivos por lo que se haya producido el cambio de residencia. Al tratarse de una bonificación potestativa, los requisitos para su aplicación se regularán en las correspondientes Ordenanzas Fiscales y siendo que uno de los requisitos es el empadronamiento a fecha de fallecimiento en la vivienda que se pretende bonificar, queda patente que en el caso que nos ocupa se incumple el mismo, así como el requisito temporal máximo de cinco años en otra residencia de la

que no fuera titular, por lo que no procede aplicar a la vista de lo expuesto la bonificación solicitada.”

II. Consideraciones jurídicas

Primera.- Se nos solicita en el escrito de queja presentado que se inste por la Institución que represento al Ayuntamiento de Zaragoza que reconsidere su denegación de la bonificación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana por haberse transmitido la vivienda habitual del causante, quien residía en casa de su hija.

Para el Ayuntamiento de Zaragoza la vivienda perdió el carácter de habitual cuando el propietario dejó de habitarla de manera efectiva y con carácter permanente, y fijó un nuevo domicilio a efectos del Padrón Municipal. Por ello, y en aplicación del artículo 7 B) 1 de la Ordenanza Fiscal nº 9 reguladora del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, como a la fecha del devengo figuraba empadronado el causante en otro domicilio, no es de aplicación la bonificación por transmisión mortis causa de la vivienda habitual.

En el caso planteado, el propietario de la mitad de la vivienda que se transmite por herencia estaba empadronado y residía en casa de su hija, según se dice en la documentación aportada al expediente, desde el año 2001 por motivos de edad y enfermedad. También se pone de manifiesto en el escrito presentado que la vivienda ahora transmitida fue alquilada durante el periodo 2008 al 2016, para complementar la pensión de 700 euros mensuales que recibía el causante.

A juicio de esta Institución, la actuación del Ayuntamiento de Zaragoza se ajusta a Derecho, pues la Ley de Haciendas Locales le permite regular la bonificación de transmisión de vivienda habitual en los términos que considere oportuno, y en base a dicha competencia el Ayuntamiento de Zaragoza define que entiende por vivienda habitual, y por ello, deben cumplirse los requisitos señalados en la Ordenanza municipal, lo que no ocurre en el caso que se nos plantea, en el que al haber transcurrido holgadamente el plazo de cinco años que se establece en la Ordenanza municipal para considerar la vivienda como habitual aunque no se esté empadronado en la misma.

Segunda.- No obstante lo anterior, y con independencia del caso expuesto en el escrito de queja presentado, lo que a juicio de esta Institución pudiera hacer el Ayuntamiento de Zaragoza es estudiar si en los casos en el que el ciudadano vive y está empadronado en otra vivienda por motivos de salud, pero mantiene abierta su vivienda habitual, que está a su disposición y no está cedida o arrendada a terceros, se cumple con la finalidad del establecimiento de la bonificación de transmisión mortis causa de la vivienda

habitual, y puede considerarse que la vivienda sigue siendo la habitual aunque se esté empadronado en otro sitio desde hace más de cinco años.

En un supuesto en el que se discutía el derecho a la bonificación en el Impuesto sobre Sucesiones por ser la vivienda adquirida mortis causa la habitual, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña en su Sentencia de 19 de junio de 2015 argumentó para otorgar el referido beneficio que:

"... en cuanto al concepto de "vivienda habitual", habrá de estarse a lo previsto en la legislación reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en concreto, el artículo 69.1.3º del Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo (RCL 2004, 622) , por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su redacción vigente racione temporis, según el cual se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. En idénticos términos se expresa el artículo 53.1 del Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio (RCL 2004, 1777) , por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. De esta forma, el concepto de vivienda habitual presupone la voluntad de la persona de establecerse en un determinado lugar en forma efectiva y permanente, exteriorizada por el hecho de haber habitado en el mismo durante un prolongado lapso temporal y constituyendo tal lugar el centro vital de sus intereses.

Sin que quepa reproducir la resolución del TEARC impugnada, la aplicación del artículo 2 de la Ley 21/2001 en su redacción otorgada por el artículo 24 de la Ley 26/2009 , en vigor el 1 enero 2010. Ésta únicamente se cita a efectos interpretativos, a fin de dilucidar hasta dónde debe extenderse el concepto de vivienda habitual, lo que se considera razonable y acertado. Y ello porque, en todo caso, el artículo 55.1.3º de la Ley 40/1998, de 9 de diciembre (RCL 1998, 2866), del I.R.P.F. vigente en el momento del fallecimiento de la causante, y posteriormente el artículo 69.1.3º del Real Decreto Legislativo 3/2004, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del I.R.P.F. tras definir qué debe entenderse por vivienda habitual, establecían que "No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas". Enumeración ésta, claramente enunciativa.

De este modo, se trata de examinar si las circunstancias concurrentes en el supuesto de autos pueden valorarse como análogas a las anteriores a efectos del otorgamiento de la condición de la vivienda habitual. Es aquí donde la Sala comparte el pronunciamiento del TEARC en el sentido de que el inmueble controvertido no perdió el carácter de vivienda habitual por el mero hecho del traslado de su titular a un centro asistencial pues tal traslado vino motivado por su avanzada edad y a fin de conseguir una mayor asistencia.

Este hecho ha de interpretarse conjuntamente, en primer lugar, con los datos obrantes en el padrón, de los que resulta que efectivamente la finada tuvo su residencia habitual en el inmueble de la calle..., en años inmediatamente anteriores a su fallecimiento y, en segundo lugar, con la justificación proporcionada en relación con el empadronamiento en el centro asistencial, pues es de sobra conocido que la asignación de los centros de salud se realiza en función de la dirección de empadronamiento. Es por ello que debe entenderse como algo regular y ordinario la modificación de los datos del padrón de los residentes de los centros asistenciales o residencias geriátricas para facilitar la obtención de atención médica y la comodidad de estas gestiones, precisamente tratándose de un fase del ciclo vital en la que por un lado disminuye la capacidad de movilidad física de la persona, y por otra, aumenta la necesidad de recibir asistencia médica.”

El hecho de residir en casa de tus hijos o en un centro geriátrico, puede deberse a motivos de salud y de imposibilidad de recibir de otra forma la atención sanitaria o los cuidados necesarios, por lo que esta decisión, en consecuencia, podría considerarse que es de fuerza mayor, y no es una decisión voluntaria y querida del propietario de sustituir su residencia en su vivienda habitual por la de otra vivienda o residencia, y manteniendo su anterior vivienda habitual a su disposición sin cederla o transmitirla a terceros.

En estos casos, pudiera entenderse que se cumple la finalidad de la bonificación por transmitir la vivienda habitual, y en ese caso, podría el Ayuntamiento de Zaragoza regular el derecho a la bonificación si se cumplen determinados requisitos y no únicamente el del empadronamiento.

III. Resolución

Por todo lo anteriormente expuesto, y en uso de las facultades que me confiere la Ley 4/1985, de 27 de junio, reguladora del Justicia de Aragón, considero conveniente formular la siguiente **Sugerencia**:

Para que por los órganos competentes del Ayuntamiento de Zaragoza se estudie la posibilidad de considerar cumplido el requisito de ser la vivienda habitual la que se transmite a los efectos de conceder la bonificación por transmisión de vivienda habitual, en los casos de residir el transmitente por cuestiones de salud en otra vivienda o residencia de ancianos o centro geriátrico y estando la vivienda a disposición de su titular.

Agradezco de antemano su colaboración y espero que en un plazo no superior a un mes me comuniquen si acepta o no la Sugerencia formulada, indicándome, en este último supuesto, las razones en que funde su negativa.

Zaragoza, a 27 de octubre de 2020

ÁNGEL DOLADO

JUSTICIA DE ARAGÓN