

I. Disposiciones generales

Presidencia del Gobierno

5589 *LEY 4/2018, de 30 de noviembre, de medidas fiscales para mejorar el acceso a la vivienda en Canarias.*

Sea notorio a todos los ciudadanos que el Parlamento de Canarias ha aprobado y yo, en nombre del Rey y de acuerdo con lo que establece el artículo 47.1 del Estatuto de Autonomía de Canarias, promulgo y ordeno la publicación de la Ley 4/2018, de 30 de noviembre, de medidas fiscales para mejorar el acceso a la vivienda en Canarias.

ÍNDICE

- Artículo primero.- Modificación del 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.

I. Modificaciones en materia de impuesto sobre la renta de las personas físicas.

II. Modificaciones en materia de impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

- Artículo segundo.- Modificación de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.

- Artículo tercero.- Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

- Disposición final primera.- Desarrollo normativo.

- Disposición final segunda.- Entrada en vigor.

PREÁMBULO

Canarias presenta múltiples factores estructurales que exponen a su población a mayores restricciones que las del resto de CCAA para acceder a una vivienda, ya sea en régimen de propiedad o de alquiler.

Por un lado, este es un territorio donde conviven una débil demanda interna, caracterizada por una alta tasa de paro estructural, los salarios más bajos de todo el Estado y un altísimo nivel de temporalidad, con una demanda externa pujante. Demanda externa que surge como consecuencia de la competitividad de Canarias como destino turístico seguro, de calidad, desestacionalizado y en un contexto internacional propicio para atraer visitantes.

Por el lado de la oferta, Canarias presenta un territorio altamente protegido desde el punto de vista medioambiental y paisajístico, en el que la oferta de viviendas mantiene las

debilidades derivadas de la crisis económica: restricción al crédito, escasa construcción de obra nueva, etc.

El cúmulo de estos condicionantes, unido a la dinámica que presenta el sector inmobiliario en los últimos años, está produciendo un encarecimiento del precio de la vivienda tanto en el mercado de alquiler como en el de compraventa. Encarecimiento que afecta de manera más directa a las capas sociales con menos recursos hasta el punto de no solo dificultar sino imposibilitar su acceso a una vivienda.

Además supone un freno a otros sectores de la economía por cuanto a mayor porcentaje de rentas familiares que han de destinarse a la vivienda, menor será la capacidad de consumo y ahorro de la población.

Dentro de las facultades que tiene atribuida la Comunidad Autónoma de Canarias para contribuir a revertir esta situación esta ley se centra en su política fiscal. Para ello, introduce modificaciones en las dos normas que concentran nuestra actual legislación tributaria: el 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, y la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.

En la primera de estas normas, por un lado, se introducen diversas modificaciones en la regulación del tramo autonómico del IRPF. En este sentido, se actualizan los niveles de renta y el porcentaje de deducción para la inversión habitual (artículo 14) y por alquiler de vivienda habitual (artículo 15).

Se introduce un nuevo tipo de deducción (artículo 15-bis) vinculado a los supuestos de daciones en pago que culminan con un arrendamiento o arrendamiento con opción de compra, de manera que los contribuyentes que se encuentren en esta delicada situación puedan aumentar su deducción por alquiler de vivienda habitual por encima del tipo medio y propiciar con ello una reducción de los costes de restructuración económica de las rentas familiares.

Además, por primera vez en España, se añade una deducción fiscal (artículo 15-ter) para los rendimientos del capital inmobiliario que provengan del alquiler de viviendas del contribuyente, siempre y cuando estos rendimientos vengan de la mano de precios socialmente sostenibles. Lo que se pretende es ofrecer a los propietarios de estos inmuebles un nuevo estímulo fiscal vinculado a la capacidad de acceso al mismo por parte de sus inquilinos.

Se introduce un artículo 15-quater por el que se establece una deducción autonómica por gastos en primas de seguros de crédito para cubrir impagos de rentas de arrendamientos de vivienda.

Por otro lado, se reduce y se perfecciona el nivel de fiscalidad de las operaciones sobre derechos reales relativos a la vivienda en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Así, en el artículo 31 se establece un tipo de gravamen del 5% si el inmueble va a constituir la vivienda habitual del contribuyente si se cumplen unos determinados requisitos.

También se mantienen las reducciones por adquisición de vivienda habitual para familias numerosas o personas con discapacidad, si bien minorando su tributación del 4 al 1% (artículos 32 y 33). Como novedad, además se equipara a estos colectivos en tratamiento fiscal a las familias monoparentales (artículo 33-bis). Se introduce un nuevo tipo cero para las transmisiones de vivienda protegida que vayan a constituir la única vivienda habitual del adquirente (artículo 34).

En el artículo 35 se establecen nuevas bonificaciones del 20% a dos colectivos específicos que pueden acogerse a la tributación del 5% por la adquisición de vivienda habitual, como son los jóvenes de 35 años o menos y las mujeres víctimas de violencia de género que, hasta la fecha, no gozaban de ningún beneficio fiscal en la adquisición de vivienda en Canarias.

Por último, se actualiza y perfecciona el régimen de tributación de novaciones hipotecarias para hacer frente a impagos como consecuencia de la incapacidad de los deudores para hacerles frente (artículo 35-bis). Hasta la fecha, la bonificación era del 100% a los efectos de actos jurídicos documentados, pero se mantenía la tributación a efectos de transmisiones onerosas. Con la nueva regulación ambas figuras se bonifican íntegramente para reducir los costes que puedan repercutir las entidades financieras a los transmitentes.

Por su parte, se actualiza el régimen a efectos de IGIC previsto en la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, para las transmisiones de vivienda directamente por el promotor. A estos efectos, se equipara el tipo 0 previsto para las viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública a las viviendas de protección oficial de régimen general.

Además, se establece un tipo del 5% en las transmisiones de viviendas entregadas directamente por el promotor para vivienda habitual, manteniendo tipos más reducidos para adquirentes integrantes de familias numerosas, discapacitados, jóvenes de 35 o menos años y mujeres víctimas de violencia de género.

Asimismo, se modifica la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, adicionando un nuevo punto 3 por el que podrán ser calificadas como viviendas protegidas aquellas resultantes de actuaciones públicas de sustitución de viviendas.

En definitiva, esta norma pretende reducir la fiscalidad de la vivienda en Canarias para facilitar el acceso a la misma al conjunto de la población. Y para ello ofrece una reducción de tipos general, mantiene la estructura general de las figuras impositivas y establece una regulación simplificada para propiciar su interiorización y mayor aplicación por sus potenciales beneficiarios, y todo ello sin renunciar a aportar soluciones novedosas que podrán ir perfeccionándose en la medida que resulte preciso.

Artículo primero.- Modificación del 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.

Se modifican los siguientes preceptos del 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.

I.- Modificaciones en materia de impuesto sobre la renta de las personas físicas.

1. Se modifica el artículo 14, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 14.- Deducción por inversión en vivienda habitual.

1. Sin perjuicio de la aplicación en el tramo autonómico de la deducción por inversión en vivienda habitual contemplada en la normativa estatal del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se establece una deducción por las cantidades satisfechas en el periodo impositivo, por la adquisición de la vivienda que constituya o vaya a constituir la residencia habitual del contribuyente, en los mismos términos y siempre que concurren los mismos requisitos exigidos en el artículo 68.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del impuesto sobre la renta de las personas físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, según redacción vigente el 1 de enero de 2012, de acuerdo con lo previsto en su disposición transitoria decimoctava. El porcentaje de deducción aplicable será el que corresponda de los siguientes:

- Si la renta es inferior a 15.000 euros: el 3,5 por 100.
- Si la renta es igual o superior a 15.000 euros e inferior a 30.000 euros: el 2,5 por 100.

2. La presente deducción no será de aplicación a las cantidades destinadas a la rehabilitación, reforma o adecuación por razón de discapacidad, de la vivienda habitual.

2. Se modifica el artículo 15, que queda redactado en los siguientes términos.

Artículo 15.- Deducción por alquiler de vivienda habitual.

1. Los contribuyentes podrán deducirse el 20% de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un máximo de 600 euros anuales, por el alquiler de su vivienda habitual, siempre que concurren los siguientes requisitos:

a) Que no hayan obtenido rentas superiores a 20.000 euros en el período impositivo. Este importe se incrementará en 10.000 euros en el supuesto de opción por la tributación conjunta.

b) Que las cantidades satisfechas en concepto de alquiler excedan del 10% de las rentas obtenidas en el período impositivo que a estos efectos se descontará, si lo hubiere, el importe de las subvenciones que por este concepto hubiera percibido el arrendatario.

A estos efectos el concepto de vivienda habitual será el contenido en la correspondiente Ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

2. La aplicación de la presente deducción queda condicionada a la declaración por parte del contribuyente del NIF del arrendador, de la identificación catastral de la vivienda habitual y del canon arrendaticio anual.

3. Se crean tres nuevos artículos 15-bis, 15-ter y 15-quater, quedando redactados en los siguientes términos:

Artículo 15-bis.- Deducción por arrendamiento de vivienda habitual vinculado a determinadas operaciones de dación en pago.

En los supuestos de arrendamiento vinculados a determinadas operaciones de dación en pago contempladas en el artículo 35-bis de este Texto Refundido, los arrendatarios podrán deducirse el 25% de las cantidades satisfechas durante el ejercicio correspondiente, por el arrendamiento de la vivienda habitual, con un máximo de 1.200 euros anuales y con un nivel de renta no superior a 24.000 euros. Este importe se incrementará en 10.000 euros en el supuesto de opción por la tributación conjunta.

Artículo 15-ter.- Deducción por arrendamientos a precios con sostenibilidad social.

1. Los contribuyentes que obtengan rendimientos del capital inmobiliario por el arrendamiento de viviendas, cuando su destino sea el de vivienda habitual del arrendatario, podrán deducir en la cuota íntegra autonómica un 10% de dichos rendimientos siempre y cuando correspondan a arrendamientos retribuidos a precios con sostenibilidad social.

2. Para determinar si los precios son sostenibles socialmente se deberán cumplir simultáneamente los siguientes requisitos:

a) La renta anualizada no podrá superar el 30% de la base imponible del arrendatario a afectos del IRPF.

b) La renta anualizada derivada del rendimiento del capital inmobiliario por el arrendamiento de la vivienda no podrá superar el 10% del valor catastral del inmueble.

c) Que el arrendatario no haya obtenido rentas superiores a 24.000 euros.

d) Que el arrendatario o subarrendatario del bien inmueble o del derecho real que recaiga sobre el mismo, no sea el cónyuge o un pariente del contribuyente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive.

e) Que el arrendador esté al corriente de sus obligaciones fiscales e indique en sus declaraciones de IRPF al arrendatario y el número de referencia catastral del bien arrendado.

Artículo 15-quater.- Deducción autonómica por gastos en primas de seguros de crédito para cubrir impagos de rentas de arrendamientos de vivienda.

Se establece una deducción del 75% de los gastos satisfechos por el contribuyente durante el ejercicio en concepto de primas de seguros de crédito que cubran total o parcialmente el impago de las rentas a las que el contribuyente tenga derecho por razón del arrendamiento de un bien inmueble, situado en Canarias, a un tercero destinado a vivienda, con un máximo de 150 euros anuales, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

a) Que la duración del contrato de arrendamiento de vivienda con un mismo arrendatario sea igual o superior a un año.

b) Que se haya constituido el depósito de la fianza a la que se refiere el artículo 36.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, a favor del órgano competente de la Administración de la Comunidad Autónoma de Canarias.

c) Que el contribuyente declare en el impuesto sobre la renta de las personas físicas el rendimiento derivado de las rentas del arrendamiento de la vivienda como rendimientos del capital inmobiliario.

d) Que el arrendador esté al corriente de sus obligaciones fiscales e identifique en sus declaraciones de IRPF al arrendatario y el número de referencia catastral del bien arrendado.

e) Que el importe mensual del arrendamiento no sea superior a 800 euros.

II.- Modificaciones en materia de impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

4. Se modifica el artículo 31, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 31.- Tipo de gravamen general aplicable en las transmisiones patrimoniales onerosas.

1. El tipo de gravamen general por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados aplicable es:

a) Si se trata de la transmisión de bienes inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, con carácter general el tipo de 6,5%, y si el inmueble va a constituir la vivienda habitual del contribuyente el tipo aplicable será del 5% siempre y cuando antes de la compra o en los dos años siguientes a la adquisición de la vivienda se acredite por el contribuyente la transmisión en escritura pública de la anterior vivienda habitual, si la hubiere. La base imponible de la adquisición de la vivienda no podrá exceder en el precio de 150.000 euros.

b) Si se trata del otorgamiento de concesiones administrativas, así como en las transmisiones y constituciones de derechos sobre las mismas, y en los actos y negocios administrativos equiparados a ellas, siempre que tengan por objeto bienes inmuebles radicados en la Comunidad Autónoma de Canarias, el tipo del 7%; cuando tengan por objeto bienes muebles, el tipo del 5,5%.

c) Si se trata de la constitución de una opción de compra sobre bienes inmuebles, con carácter general el tipo del 1 por 100 y si el inmueble va a constituir la vivienda habitual del contribuyente el tipo será del 0% siempre y cuando antes de la constitución de la operación o en los años siguientes a la adquisición de la vivienda se proceda a la transmisión en escritura pública de la anterior vivienda habitual, si la hubiere. La vivienda no podrá exceder en el precio de 150.000 euros.

d) Si se trata de la transmisión de bienes muebles y semovientes, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, con carácter general el tipo del 5,5%.

e) Si se trata de expedientes de dominio, actas de notoriedad o actas complementarias de documentos públicos a que se refiere el título VI de la Ley Hipotecaria y las certificaciones expedidas a los efectos del artículo 206 de la misma ley el tipo del 7%.

f) Si se trata de la transmisión de bienes inmuebles realizada por subasta judicial, administrativa o notarial, el tipo del 7%, salvo que el inmueble vaya a constituir la vivienda habitual del adquirente y este sea una persona física, que tributará al 3%, siempre y cuando antes de la compra o en los dos años siguientes a la adquisición de la vivienda se proceda a la transmisión en escritura pública de la anterior vivienda habitual, si la hubiere. La vivienda no podrá exceder en el precio de 150.000 euros.

2. Lo dispuesto en el presente artículo se entenderá sin perjuicio de la aplicación de los tipos de gravamen reducidos en los casos en que sea procedente.

3. La transmisión de valores tributará, en todo caso, conforme a lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 12 del Texto Refundido de la Ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

5. Se modifica el artículo 32, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 32.- Tipo de gravamen reducido en la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.

El tipo de gravamen aplicable a la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia numerosa es del 1%, siempre y cuando se cumplan simultáneamente todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Que el contribuyente tenga la consideración de miembro de una familia numerosa. Tendrán la consideración de familia numerosa las que define como tales la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las Familias Numerosas, o la normativa estatal que la sustituya, en su caso.

b) Que la suma de las bases imponibles en el impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los miembros de la familia numerosa no exceda de 30.000 euros, cantidad que deberá incrementarse en 12.000 euros por cada hijo que exceda del número que la legislación vigente establezca como mínimo para que una familia tenga la consideración legal de numerosa.

c) Que antes de la compra o en los dos años siguientes a la adquisición de la vivienda se acredite por el contribuyente la transmisión en escritura pública de la anterior vivienda habitual, si la hubiere. A los efectos de la aplicación de este tipo de gravamen, se entenderá por vivienda habitual la definida a efectos del impuesto sobre las personas físicas.

6. Se modifica el artículo 33, que queda redactado en los siguientes términos:

Artículo 33.- Tipo de gravamen reducido en la adquisición de vivienda habitual por personas con discapacidad.

El tipo de gravamen aplicable en la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual del contribuyente que tenga la consideración legal de persona con discapacidad física, psíquica o sensorial es del 1%. Se aplicará el mismo tipo impositivo cuando la condición de una de estas minusvalías concorra en alguna de las personas por las que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar. En todo caso, será necesario que se cumplan simultáneamente todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Que el contribuyente o la persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar tenga la consideración legal de persona con discapacidad y cuyo grado de minusvalía sea igual o superior al 65%, de acuerdo con su normativa específica.

b) Que la suma de las bases imponibles en el impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los adquirentes no exceda de 40.000 euros, cantidad que deberá incrementarse en 6.000 euros por cada persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar, excluido el contribuyente.

c) Que antes de la compra o en los dos años siguientes a la adquisición de la vivienda se acredite por el contribuyente la transmisión en escritura pública de la anterior vivienda habitual, si la hubiere.

A los efectos de la aplicación de este tipo de gravamen, se entenderá por mínimo familiar y vivienda habitual los definidos a los efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

7. Se añade un nuevo artículo 33-bis con el siguiente tenor:

Artículo 33-bis.- Tipo de gravamen reducido en la adquisición de vivienda habitual por familias monoparentales.

El tipo de gravamen aplicable a la transmisión de un inmueble que vaya a constituir la vivienda habitual de una familia monoparental es del 1%, siempre y cuando se cumplan simultáneamente todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Que el contribuyente y sus descendientes tengan la consideración de miembro de una familia monoparental de conformidad con los requisitos previstos en los apartados 1, 2 y 4 del artículo 11-ter del Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril.

b) Que la suma de las bases imponibles en el impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los miembros de la familia monoparental no exceda de 24.000 euros, cantidad que deberá incrementarse en 6.000 euros por cada persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar, excluido el contribuyente.

c) Que antes de la compra o en los dos años siguientes a la adquisición de la vivienda se acredite por el contribuyente la transmisión en escritura pública de la anterior vivienda habitual, si la hubiere.

8. Se modifican los artículos 34 y 35, dando lugar a tres nuevos artículos 34, 35 y 35-bis, que quedan redactados en los siguientes términos:

Artículo 34.- Tipo de gravamen reducido aplicable en la adquisición de vivienda protegida que tenga la consideración de vivienda habitual.

El tipo de gravamen aplicable en la transmisión de una vivienda protegida, ya sea de promoción pública o privada, que vaya a constituir la primera vivienda habitual del contribuyente será del 0 por 100. A los efectos de la aplicación de este tipo de gravamen, se entenderá por vivienda habitual la definida a efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

Artículo 35.- Bonificaciones relacionadas con la adquisición de vivienda habitual.

1. La cuota resultante de aplicar el tipo impositivo del cinco por ciento en los casos y con las condiciones previstas en el artículo 31 será bonificada en un 20 por ciento siempre que el precio de la vivienda no exceda de 150.000 euros y además concorra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el o los contribuyentes tengan en la fecha del devengo del impuesto menos de 35 años cumplidos y que la suma de las bases imponibles en el impuesto sobre la renta de las personas físicas correspondientes a los adquirentes no exceda de 24.000 euros, cantidad que deberá incrementarse en 6.000 euros por cada persona por la que el contribuyente tenga derecho a aplicar el mínimo familiar, excluido el contribuyente.

De igual forma, debe tratarse de primera vivienda habitual y que el contribuyente no haya sido titular de otro bien inmueble.

b) Que el contribuyente sea una mujer víctima de violencia de género, considerando tales aquellas que cuenten con orden de protección en vigor, sentencia judicial firme o informe acreditativo de los servicios especializados del Gobierno de Canarias.

2. Si la adquisición la realizan dos cónyuges o dos personas inscritas como pareja en el Registro de Parejas de Hecho de Canarias, la bonificación prevista en este artículo será de exclusiva aplicación al sujeto pasivo que reúna las condiciones del apartado 1 de este artículo siendo de aplicación el tipo reducido de gravamen exclusivamente a él por la parte proporcional de la base liquidable que se corresponda con la adquisición efectuada por el sujeto pasivo que sea menor de 35 años o víctima de violencia de género.

Artículo 35-bis.- Bonificaciones en la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

1. Las primeras copias de escrituras públicas que documenten la novación modificativa de los créditos hipotecarios pactada de común acuerdo entre el deudor y el acreedor, siempre

y cuando este último sea una de las entidades a las que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y que la modificación se refiera al tipo de interés inicialmente pactado o vigente o a la alteración del plazo del crédito o a ambas modificaciones, tienen una bonificación del 100% de la cuota tributaria del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de actos jurídicos documentados, establecida por el artículo 32.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, con un límite de 200.000 euros de base imponible.

2. Se establece una bonificación del 100% en la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, en la transmisión de la vivienda habitual que efectúe su propietario en favor de la entidad financiera acreedora, o de una filial inmobiliaria de su grupo, porque no puede hacer frente al pago de los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para su adquisición, siempre y cuando el transmitente continúe ocupando la vivienda mediante contrato de arrendamiento con opción de compra firmado con la entidad financiera.

Para poder acceder a esta bonificación, la duración del mencionado contrato de arrendamiento tiene que ser pactado, como mínimo, por cinco años, sin perjuicio del derecho del arrendatario de volver a adquirir la vivienda antes de la finalización de este plazo.

El importe máximo de esta bonificación se fija en la cuantía equivalente a la aplicación del tipo impositivo sobre los primeros 100.000 euros de base imponible.

3. Se establece una bonificación del 100% en la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en los siguientes casos y condiciones:

a) Los contratos de arrendamiento con opción de compra firmados entre las entidades financieras acreedoras, o una filial inmobiliaria de su grupo, y los propietarios que transmiten la propiedad de su vivienda habitual a estas entidades. Los contratos de arrendamiento deben realizarse sobre las viviendas habituales que se transmiten. Esta bonificación se hace extensiva a la opción de compra.

b) La adquisición de las viviendas por parte de las personas físicas que, al no hacer frente a los pagos, habían transmitido la vivienda a la entidad financiera acreedora o a una filial inmobiliaria de su grupo y que, posteriormente, y en el plazo de diez años desde dicha transmisión, lo vuelven a adquirir.

4. Las bonificaciones a las que se refiere este artículo se aplican si se cumplen los siguientes requisitos:

a) Los titulares de la vivienda son personas físicas.

b) Se trata de su vivienda habitual.

A los efectos de estas bonificaciones, se considera vivienda habitual la que se ajusta a la definición y los requisitos establecidos por la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas.

9. Se modifican los artículos 37.1 y 38.1 y 3, que quedan redactados en los siguientes términos:

Artículo 37.- Tipo de gravamen reducido aplicable a los documentos notariales.

1. En los supuestos previstos en el artículo anterior, se aplicará el tipo de gravamen reducido del 0,40 por 100 cuando se trate de primeras copias de escrituras que documenten la adquisición de un inmueble, siempre que se trate de inmuebles que vayan a constituir la vivienda habitual y en los que concurren los requisitos para la aplicación del tipo reducido y las bonificaciones a que refieren los artículos 32, 33, 33-bis, 34, 35 y 35-bis del presente texto refundido.

Artículo 38.- Requisitos formales para la aplicación del tipo impositivo reducido y de las bonificaciones.

1. Los adquirentes de viviendas habituales que soliciten la aplicación de los tipos de gravamen reducidos y de las bonificaciones, en las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados reconocidos en los artículos anteriores del presente texto refundido, deberán presentar certificación acreditativa del cumplimiento de los requisitos referidos en los mismos.

3. A los efectos de lo previsto en los artículos 32, 33, 33-bis, 34, 35, 35-bis y 37 del presente texto refundido, se entenderá como vivienda habitual la que se considera como tal a los efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

10. Se suprime el artículo 38-bis.

Artículo segundo.- Modificación de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales.

Se modifican los apartados dos y tres y se añade un nuevo apartado cinco al artículo 58 de la Ley 4/2012, de 25 de junio, de medidas administrativas y fiscales, que quedan redactados en los siguientes términos:

Dos.- Tributarán en el impuesto general indirecto canario al tipo impositivo reducido del 0% las siguientes operaciones relacionadas con las viviendas:

1. Las entregas de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen general, cuando se efectúen por los promotores.

2. Las ejecuciones de obras, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor y el contratista, que tengan por objeto la construcción o rehabilitación de las viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial de régimen general.

3. Las ejecuciones de obra, con o sin aportación de materiales, consecuencia de contratos directamente formalizados entre el promotor-constructor y el contratista, que tengan por

objeto la autoconstrucción de viviendas calificadas administrativamente como de protección oficial.

4. Las ejecuciones de obra que tengan por objeto la instalación de armarios de cocina y de baño y armarios empotrados para las viviendas a que se refieren los apartados 2 y 3 anteriores, que sean realizadas como consecuencia de contratos directamente formalizados con el promotor de la construcción o rehabilitación de dichas viviendas.

5. Las viviendas que sean adquiridas por las entidades que apliquen el régimen especial previsto en los artículos 48 y 49 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, Texto Refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, siempre que a las rentas derivadas de su posterior arrendamiento les sea aplicable la bonificación establecida en el apartado 1 del artículo 54-quinquies de la citada ley. A estos efectos, la entidad adquirente comunicará esta circunstancia al sujeto pasivo con anterioridad al devengo de la operación en la forma que se determine reglamentariamente.

6. Los arrendamientos de las viviendas previstas en el apartado 1 anterior cuando deriven de un contrato de arrendamiento con opción de compra.

7. La aplicación del tipo reducido previsto en este número exigirá el destino del inmueble a vivienda habitual tal y como está definida en la legislación del impuesto sobre la renta de las personas físicas, y exigirá que el adquirente entregue al empresario o profesional transmitente una declaración en la que identifique los bienes a que se refiere y manifieste la concurrencia de los requisitos del carácter de vivienda habitual. En el caso de que la entrega del bien se formalice en escritura pública, dicha declaración deberá obligatoriamente incorporarse a esta última.

Tres.- 1. Las operaciones relacionadas con las viviendas no comprendidas en los números anteriores tributarán en el impuesto general indirecto canario al tipo impositivo general, salvo las excepciones dispuestas en los siguientes apartados.

2. Tributarán al 5% las transmisiones de viviendas entregadas directamente por el promotor siempre y cuando vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente.

3. Tributarán al 3% las transmisiones de viviendas transmitidas directamente por el promotor siempre y cuando vayan a constituir la vivienda habitual del adquirente y concurra alguna de las siguientes situaciones:

i. Que a la fecha del devengo del impuesto el adquirente tenga 35 años o menos.

ii. Que el o los adquirentes formen parte de una familia numerosa.

iii. Que el adquirente tenga la consideración legal de persona con discapacidad y cuyo grado de minusvalía sea igual o superior al 65%, de acuerdo con su normativa específica.

iv. Que la adquirente sea una mujer víctima de violencia de género, considerando tales aquellas que cuenten con orden de protección en vigor o sentencia judicial firme.

v. Que el contribuyente y sus descendientes tengan la consideración de miembro de una familia monoparental de conformidad con los requisitos previstos en los apartados 1, 2 y 4 del artículo 11-ter del Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril.

vi. Que el límite de renta de la unidad familiar sea como máximo de 24.000 euros anuales, incrementado en 10.000 euros si la tributación es conjunta.

A estos efectos se entenderá por renta de la unidad familiar la parte general de las bases correspondientes al último período impositivo respecto del que haya vencido el plazo de presentación de la correspondiente declaración.

Si la adquisición la realizan dos cónyuges o dos personas inscritas como pareja en el Registro de Parejas de Hecho de Canarias, bastará para beneficiarse de este tipo impositivo que uno de los dos adquirentes cumpla con los requisitos contemplados en las letras i, iii y iv.

La aplicación de los tipos impositivos previstos en este número exigirá el destino del inmueble a vivienda habitual tal y como está definida en la legislación del impuesto sobre la renta de las personas físicas, y exigirá que el adquirente entregue al empresario o profesional transmitente una declaración en la que identifique los bienes a que se refiere y manifieste la concurrencia de los requisitos del carácter de vivienda habitual. En el caso de que la entrega del bien se formalice en escritura pública, dicha declaración deberá obligatoriamente incorporarse a esta última.

Cinco.- La aplicación de los tipos de gravamen previstos en los números dos y tres de este artículo, estarán condicionados al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Que la base imponible de las entregas de viviendas, declarada o detectada por la Administración Tributaria en el curso del correspondiente procedimiento de aplicación de los tributos, no supere el importe de 150.000 euros. Tratándose de adquisiciones realizadas por miembros de familias numerosas, ese importe se elevará a 225.000 euros, si se trata de familia numerosa de categoría general y de 300.000, si se trata de una categoría especial.

- Que los adquirentes, antes de la compra o en los dos años siguientes a la adquisición de la nueva vivienda habitual, procedan a la transmisión en escritura pública de la anterior vivienda habitual, si la hubiere.

Artículo tercero.- Modificación de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias.

Se adiciona un nuevo punto 3 al artículo 57 de la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda de Canarias, que queda redactado en los siguientes términos:

3. Igualmente podrán ser calificadas como viviendas protegidas aquellas resultantes de actuaciones públicas de sustitución de viviendas. Las singularidades de las condiciones de acceso y de su régimen jurídico se regularán mediante reglamento.

DISPOSICIONES FINALES

Primera.- Desarrollo normativo.

Se autoriza al Gobierno de Canarias a dictar las disposiciones necesarias para el desarrollo de la presente ley.

Segunda.- Entrada en vigor.

La presente ley entrará en vigor el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de Canarias.

Por tanto, ordeno a los ciudadanos y a las autoridades que la cumplan y la hagan cumplir.

Santa Cruz de Tenerife, a 30 de noviembre de 2018.

EL PRESIDENTE,
Fernando Clavijo Batlle.