

**Resultados**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS  
Consultas Vinculantes**

**Documento seleccionado**

<b>Nº de consulta</b>	<b>V2567-23</b>
<b>Órgano</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>Fecha salida</b>	26/09/2023
<b>Normativa</b>	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 arts. 4, 10, 30-1, 31-2
<b>Descripción de hechos</b>	El consultante tiene la intención de otorgar una escritura pública ante notario para desvincular un anejo vinculado a un inmueble de su propiedad, para vincularlo a otro inmueble, también de su propiedad situado en el mismo edificio.
<b>Cuestión planteada</b>	Determinación de la base imponible en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por el concepto de actos jurídicos documentados.
<b>Contestación completa</b>	<p>En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro Directivo informa lo siguiente:</p> <p>En cuanto a la tributación de la operación planteada, deben tenerse en cuenta los siguientes artículos del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre) –en adelante TRLITPAJD–:</p> <p>“Artículo 4.</p> <p>A una sola convención no puede exigírsele más que el pago de un solo derecho, pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa.”</p> <p>“Artículo 30.</p> <p>1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses.</p> <p>(...)</p> <p>Cuando la base imponible se determine en función del valor de bienes inmuebles, el valor de estos no podrá ser inferior al determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de este texto refundido.”</p> <p>“Artículo 31.</p> <p>(...)</p> <p>2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las</p>

Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos.

(...).”

“Artículo 10.

1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

A efectos de este impuesto, salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en los apartados siguientes de este artículo o en los artículos siguientes, se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible.

Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

(...).”

De la aplicación de los preceptos anteriormente transcritos resulta lo siguiente:

En el supuesto planteado se pretende otorgar una escritura en la que concurren dos convenciones, la desvinculación de un anejo consistente en una plaza de aparcamiento con trastero de una finca y la posterior vinculación de este anejo a otra finca, estando las fincas en un mismo edificio y perteneciendo ambas a un mismo propietario. De acuerdo con la información aportada, la normativa interna de la comunidad de propietarios del edificio al que pertenecen estas fincas autoriza la desvinculación y vinculación de anejos a viviendas sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. Por lo tanto, estamos ante dos convenciones incluidas en un mismo documento que conforme al artículo 4 del TRLITPAJD deberán tributar cada una de ellas de forma separada al constituir hechos imposables independientes:

En consecuencia, la desvinculación del anejo de la finca y la posterior vinculación del mismo a otra finca, siendo ambas fincas del mismo titular, son dos operaciones sujetas de forma independiente a la cuota variable del documento notarial, en la modalidad actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por reunir todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD. Estos requisitos son:

1. Tratarse de una primera copia de una escritura o un acta notarial.
2. Tener por objeto cantidad o cosa valuable.
3. Contener un acto o contrato inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial –actualmente, Oficina Española de Patentes y Marcas– y de Bienes Muebles.
4. No estar sujetos los referidos actos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los apartados 1 y 2 del artículo 1 del TRLITPAJD, transmisiones patrimoniales onerosas y operaciones societarias.

En el presente caso, la desvinculación y vinculación del anejo a las fincas mencionadas se inscribirá en el Registro de la Propiedad, tal y como se indica en el borrador de la escritura pública aportado junto con el escrito de consulta.

Por lo que respecta a la base imponible, esta se determina de conformidad con la regla general contenida en el artículo 30.1 del TRLITPAJD, por el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. Asimismo, al tratarse el anejo objeto de la operación de desvinculación y vinculación de un bien inmueble el valor de este no podrá ser inferior al determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 del TRLITPAJD. Por tanto, el valor del bien inmueble, esto es, del anejo, no podrá ser inferior al determinado conforme a lo dispuesto en el artículo 10 del TRLITPAJD, es decir, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto. No obstante, si el valor del

bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes. Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.