

**Resultados**

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

**Documento seleccionado**

**Nº de consulta** V2830-23

**Órgano** SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

**Fecha salida** 19/10/2023

**Normativa** TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 10

**Descripción de hechos** El consultante ha comprado un local comercial que se encuentra alquilado y cuyo contrato tiene que respetar hasta marzo de 2026, y no dispondrá de su uso hasta esa fecha. El precio de compra inferior al precio de mercado. La causa de tanta diferencia es porque la cuota del alquiler es testimonial, muy por debajo del precio de mercado.

**Cuestión planteada** Base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**Contestación completa** El artículo 7 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 (BOE de 20 de octubre) –en adelante, TRLITPAJD– determina en la letra A) de su apartado 1 y en su apartado 5 lo siguiente:

«1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A) Las transmisiones onerosas por actos “inter vivos” de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

(...)

5. No estarán sujetas al concepto «transmisiones patrimoniales onerosas» regulado en el presente Título las operaciones enumeradas anteriormente cuando, con independencia de la condición del adquirente, los transmitentes sean empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad económica y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetos a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de un patrimonio empresarial o profesional, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido.».

Por otra parte, el artículo 10 del TRLITPAJD establece que:

«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.

3. El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia.

(...)».

Por tanto, la adquisición del inmueble se encontrará sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) si no se encuentra sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA), o estando sujeta quede exenta de dicho impuesto, y la base imponible se deberá determinar de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 del TRLITPAJD, del que se deriva lo siguiente:

Primero: En la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD se tomará como base imponible la mayor de las siguientes magnitudes:

El valor del bien transmitido, entendiéndose por tal su valor de mercado, definido como el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

El precio o contraprestación pactada.

El valor declarado por los interesados.

Segundo: En el caso de bienes inmuebles, salvo que el precio o contraprestación o el valor declarado sean superiores, su valor será el valor de referencia previsto a la fecha de devengo del impuesto.

Tercero: Si no existe valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

Si el valor de referencia supera el precio de venta y el consultante entiende que el valor asignado perjudica sus intereses legítimos, podrá impugnar la autoliquidación y solicitar su rectificación en los términos establecidos en el artículo 10 del TRLITPAJD, bien entendido que ello no le exime de su obligación de practicar la correspondiente autoliquidación por el valor de referencia.

## CONCLUSIONES.

Primera: En la transmisión de un inmueble sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, si existe valor de referencia, la base imponible está constituida por dicho valor, salvo que el precio o contraprestación o el valor declarado sean superiores. Si no existe valor de referencia o no puede ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

Segunda: Si el valor de referencia supera el precio de venta y el consultante entiende que el valor asignado perjudica sus intereses legítimos, podrá impugnar la autoliquidación y solicitar su rectificación en los términos establecidos en el artículo 10 del TRLITPAJD, si bien ello no le exime de su obligación de practicar la correspondiente autoliquidación por el valor de referencia.

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.