

**Resultados**

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

**Documento seleccionado**

<b>Nº de consulta</b>	<b>V0286-25</b>
<b>Órgano</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>Fecha salida</b>	14/03/2025
<b>Normativa</b>	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 arts. 7, 8, 10 y 11
<b>Descripción de hechos</b>	<p>Los consultantes, que están casados en régimen de separación de bienes, tienen previsto realizar la compra de un inmueble por importe de 720.000 euros a dos personas que lo ostentan por mitades indivisas.</p> <p>La consulta tiene su razón de ser en tanto que el artículo 10 del Decreto Legislativo 1/2014 de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares aplica tipos de gravamen progresivos al Impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados (en este caso, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas) según la base imponible.</p>
<b>Cuestión planteada</b>	Tributación de la operación a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. En concreto, determinación del número de hechos imponibles que se producen y de la base imponible en cada caso.
<b>Contestación completa</b>	<p>El artículo 7.1.A) 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–, dispone lo siguiente:</p> <p>“Artículo 7.</p> <p>1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:</p> <p>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.</p> <p>(...)</p> <p>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.”.</p> <p>En cuanto al sujeto pasivo, el artículo 8 del TRLITPAJD, establece lo siguiente:</p> <p>“Artículo 8.</p> <p>Estará obligado al pago del Impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:</p> <p>(...)</p> <p>a) En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere.</p>

(...”).

A su vez, el artículo 10 del TRLITPAJD, establece lo siguiente:

“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.

(...”).

Respecto a la cuota tributaria el artículo 11 del TRLITPAJD establece que:

“Artículo 11.

1. La cuota tributaria se obtendrá aplicando sobre la base liquidable los siguientes tipos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente:

a) Si se trata de la transmisión de bienes muebles o inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, con el tipo 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 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 6 por 100 a la transmisión de inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, y el 4 por 100, 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. Este último tipo se aplicará igualmente a cualquier otro acto sujeto no comprendido en las demás letras de este apartado.

(...”).

Conforme a los preceptos transcritos, 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. En cuanto al número de hechos imponibles que se van a producir, cabe señalar que, al tratarse los transmitentes de un matrimonio casado en régimen económico matrimonial de separación de bienes, se producirán como mínimo dos hechos imponibles, ya que cada uno de ellos transmitirá la cuota que le corresponda respecto del inmueble en cuestión. Ahora bien, en el caso de que cada uno de los adquirentes, que también están casados en régimen económico matrimonial de separación de bienes, adquiera una parte de la cuota de uno de los transmitentes y otra parte de la cuota del otro transmitente, se producirán cuatro hechos imponibles. Por el contrario, si cada cónyuge comprador adquiere la cuota total de uno de los dos vendedores solo se producirán dos hechos imponibles.

La base imponible en cada caso 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, entendiendo 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 en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, 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.

Por tanto, en el caso de que la adquisición del inmueble se encuentre sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosa del ITPAJD, los diversos hechos impositivos que se produzcan quedarán gravados a un tipo de gravamen del 6 por ciento, siendo sujeto pasivo y, por tanto, obligado al pago del impuesto, cada uno de los adquirentes, por la parte que adquieran. A este respecto, cabe añadir que la normativa del impuesto no prevé un tipo de gravamen bonificado para su caso.

Por otra parte, cabe advertir que el artículo 49 de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de Régimen Común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias (BOE de 19 de diciembre) atribuye determinadas competencias normativas a las Comunidades Autónomas, referentes a los tipos de gravamen y a las deducciones y bonificaciones de la cuota. Ahora bien, a este respecto, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 55.2.a) de la referida Ley 22/2009, que dispone que "No son objeto de delegación las siguientes competencias: a) La contestación de las consultas reguladas en los artículos 88 y 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, salvo en lo que se refiera a la aplicación de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma en el ejercicio de sus competencias."

Por lo tanto, conforme a la normativa del Estado transcrita, a la adquisición del inmueble le resultará de aplicación el tipo impositivo que haya aprobado la Comunidad Autónoma competente, en este caso la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. Si la Comunidad no hubiera fijado un tipo específico, a dicha adquisición le resultará de aplicación el tipo del 6 por ciento.

#### CONCLUSIONES:

Primera: La adquisición del inmueble se encontrará sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosa del ITPAJD si no se encuentra sujeta al IVA, o estando sujeta quede exenta de dicho impuesto. En cuanto al número de hechos impositivos que se van a producir, al tratarse los transmitentes de un matrimonio casado en régimen económico matrimonial de separación de bienes, se producirán como mínimo dos hechos impositivos, ya que cada uno de ellos transmitirá la cuota que le corresponda respecto del inmueble en cuestión. Ahora bien, en el caso de que cada uno de los adquirentes, que también están casados en régimen económico matrimonial de separación de bienes, adquiera una parte de la cuota de uno de los transmitentes y otra parte de la cuota del otro transmitente, se producirán cuatro hechos impositivos. Por el contrario, si cada cónyuge comprador adquiere la cuota total de uno de los dos vendedores solo se producirán dos hechos impositivos.

Segunda: En cuanto a la base imponible, 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.

Tercera: Conforme a la normativa del Estado, en el caso de que la adquisición del inmueble se encuentre sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosa del ITPAJD, la operación quedará gravada a un tipo de gravamen del 6 por ciento, salvo que la comunidad competente, en este caso la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, haya fijado algún tipo de gravamen diferente. Será sujeto pasivo y, por tanto, obligado al pago del impuesto, cada uno de los adquirentes, por la parte que adquieran. La normativa del impuesto no prevé un tipo de gravamen bonificado para su caso.

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.