

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

<b>NUM-CONSULTA</b>	<b>V3257 -17</b>
<b>ORGANO</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>FECHA-SALIDA</b>	19/12/2017
<b>NORMATIVA</b>	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 7-5 y 31-2
<b>DESCRIPCION-HECHOS</b>	<p>La entidad consultante llevó a cabo unos trabajos para una entidad que no podía hacer frente al pago del importe de los mismos, de manera que se redactó un documento de crédito refaccionario que se presentó ante el Registro de la Propiedad correspondiente, llevándose a cabo las oportunas anotaciones. Transcurrido el plazo de cuatro años y ante la falta de pago por parte de la entidad deudora, la consultante interpuso demanda judicial que fue estimada, se condenó a la deudora al pago de la deuda, además se declaró la conversión en hipoteca del crédito refaccionario anotado previamente en el Registro de la Propiedad, y ordenó su constitución e inscripción en dicho Registro, por la responsabilidad hipotecaria del importe adeudado.</p>
<b>CUESTION-PLANTEADA</b>	<p>Tributación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de la constitución e inscripción de la hipoteca por crédito refaccionario, por inscripción de la Sentencia Judicial.</p>
<b>CONTESTACION-COMPLETA</b>	<p>De acuerdo con 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 de 1993) - en adelante TRLITPAJD-, la constitución del derecho real de hipoteca está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto. Sin embargo, en virtud de lo dispuesto en el apartado 5 de dicho artículo 7, no están sujetas a dicha modalidad, las operaciones sometidas a dicho gravamen cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido.</p> <p>Por otra parte, el artículo 31.2 del TRLITPAJD que establece que:</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 y 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.º 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 Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.</p> <p>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.”</p> <p>Vista la normativa anterior, la constitución del derecho real de hipoteca por un sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, como es el caso consultado, no está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, ahora bien, la no sujeción de la constitución de la hipoteca a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, permite sujetar la escritura pública en la que se formalice dicha constitución de hipoteca a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales al reunir todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD: tratarse de una primera copia de una escritura notarial, tener por objeto cantidad o cosa valuable, contener</p>

un acto o contrato inscribible en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y que el citado acto o contrato no esté sujeto a la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, Operaciones Societarias o al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Respecto al sujeto pasivo, conforme al artículo 29 del TRLITPAJD tendrá tal consideración “el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan”, por lo que en el presente caso, la condición de sujeto pasivo recaerá en el acreedor hipotecario.

Ahora bien, si conforme al artículo 175 del Reglamento Hipotecario se puede inscribir la Sentencia judicial y no es necesaria la realización de una escritura pública, faltará uno de los requisitos para tributar por el concepto de actos jurídicos documentados, la escritura notarial, y, en ese caso, la operación no tributará por el concepto de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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.