

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA	V3318-19
ORGANO	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
FECHA-SALIDA	03/12/2019
NORMATIVA	RITPAJD RD 828/1995 art. 70-3. TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 7--1 Y 5 Y 31-2
DESCRIPCION-HECHOS	<p>El consultante y su esposa son titulares de una vivienda que constituye su domicilio habitual, gravada con una hipoteca a favor de una entidad financiera.</p> <p>En este momento la comunidad de propietarios de la que forman parte ha autorizado la desafectación de un elemento común sin uso específico y su venta al consultante y su esposa, que posteriormente procederían a agrupar dicho elemento con su vivienda, resultando una nueva entidad a la que se mantendría la cuota de participación con relación al total valor del inmueble, igual a la que ya ostentaba la vivienda con anterioridad a la agrupación.</p>
CUESTION-PLANTEADA	<p>Qué hechos imponibles corresponde liquidar por la operación referida y si la liquidación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados debe recaer sobre el valor de la entidad resultante o el valor del inmueble que se agrupa.</p>
CONTESTACION-COMPLETA	<p>En relación con Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en los siguientes artículos del Texto Refundido del citado impuesto (en adelante ITP y AJD), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre).</p> <p>Artículo 7</p> <p>“1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:</p> <p>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 de «transmisiones patrimoniales onerosas», regulado en el presente Título, las operaciones enumeradas anteriormente 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. No obstante, quedarán sujetas 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 la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido”.</p> <p>Artículo 31</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>Por otro lado, el artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece que las consultas han de ser formuladas por los obligados tributarios respecto al régimen, la</p>

clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda, con el contenido que se establezca reglamentariamente.

De los tres hechos imponibles contenidos en el borrador de la escritura, desafectación de un bien común, venta del mismo al consultante y su esposa y agrupación por parte de estos últimos del elemento desafectado y su vivienda habitual, solo en los dos últimos tiene el consultante la condición de obligado de tributario, por lo que, de conformidad con el artículo 88 de la Ley General Tributaria, el consultante carece de legitimación para formular consulta tributaria en cuanto al primero de los citados hechos. En consecuencia, la contestación a la presente consulta se limitará a los dos últimos supuestos:

Venta del elemento desafectado.

La tributación de la transmisión de un inmueble depende de la condición del transmitente. En el supuesto que se examina, el bien desafectado se transmite por la Comunidad de Propietarios, que carece de personalidad jurídica, por lo que la venta debe entenderse realizada por los integrantes de la misma. Si dichos integrantes tuviesen la consideración de sujetos pasivos del Impuesto sobre el valor Añadido (en adelante IVA), la entrega del inmueble, como regla general, no quedaría sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD según lo dispuesto en los artículos 7.5 del Texto Refundido del citado impuesto. En tal caso, al documentarse la referida operación en escritura pública, la no sujeción de la transmisión por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas permitiría la aplicación la cuota variable del Documento Notarial de la modalidad Actos Jurídicos Documentados, dada la concurrencia de todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto:

Tratarse de una primera copia de una escritura o acta notarial

Tener por objeto cantidad o cosa valuable

Contener un acto o contrato inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles

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 de esta Ley, transmisiones patrimoniales onerosas y operaciones societarias

Ahora bien, si se tratase de alguna de las operaciones exceptuadas de la regla general en el artículo 7.5 del Texto Refundido (entrega de un inmueble exento del IVA o no sujeto al mismo en determinadas condiciones), o si el transmitente no tuviese la consideración de sujeto pasivo del IVA, la transmisión del inmueble en cuestión tributaría por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, en cuyo caso, aun cuando se documentase la operación en escritura pública, no resultaría de aplicación la cuota variable del Documento Notarial, del ITP y AJD, dada la incompatibilidad entre dicho concepto y la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, que establece el artículo 31.2 del citado texto legal.

Tanto si la operación tributa por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas como si procediese aplicar la cuota variable del documento notarial de Actos Jurídicos Documentados, será sujeto pasivo del impuesto el adquirente (artículos 8 y 29 del texto Refundido del ITP y AJD), condición que en este caso recae sobre el consultante y su mujer, debiendo practicarse la liquidación sobre el valor real del bien adquirido (artículos 10.1 y 30 del citado texto legal).

- Agrupación del elemento desafectado y la vivienda del consultante y su esposa.

La agrupación no constituye una transmisión patrimonial onerosa, en tanto solo afecta a la descripción o configuración física de la finca en el Registro de la Propiedad, sin afectar o modificar la titularidad del bien. La no sujeción por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD, permitirá la aplicación de la cuota variable del documento notarial, al concurrir todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del Texto Refundido.

Respecto al sujeto pasivo y conforme al artículo 29 del Texto Refundido, 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, en el que no se produce adquisición alguna, la condición de sujeto pasivo recaerá sobre el consultante y su esposa, en proporción a su cuota de titularidad, al tratarse de un bien privativo, adquirido por mitad e iguales partes indivisas. En cuanto a la base imponible, el apartado 3 del artículo 70 del Reglamento establece que "En las escrituras de agrupación, agregación y segregación de fincas, la base imponible estará constituida, respectivamente por el valor de las fincas agrupadas, por el de la finca agregada a otra mayor y por el de la finca que se segregue de otra para constituir una nueva independiente". Luego la base imponible estará constituida por el valor de la finca resultante de la agrupación.

CONCLUSIÓN

- La tributación de la venta dependerá de la condición del transmitente del bien, los integrantes de la comunidad de propietarios, circunstancia que determinará su tributación en el Impuesto sobre el Valor Añadido y la cuota variable del documento notarial o por la modalidad de

Transmisiones Patrimoniales Onerosas. En ambos casos serán sujetos pasivos el consultante y su esposa y la base imponible estará constituida por el valor real del bien transmitido.

- La agrupación del elemento desafectado y la vivienda de los interesados tributará por Actos Jurídicos Documentados, siendo sujetos pasivos el consultante y su esposa en cuanto titulares del bien y la base imponible el valor de la finca resultante de la agrupación.

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.