

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA	V3344-19
ORGANO	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
FECHA-SALIDA	05/12/2019
NORMATIVA	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 30-1 y 31-2
DESCRIPCION-HECHOS	El consultante ha firmado escritura de extinción de condominio sobre su vivienda, cuyo valor total es de 157.000 euros. La vivienda se le asigna al 100 por cien al consultante, quien abona a la ex comunera el valor de su 50%, (78.500 euros).
CUESTION-PLANTEADA	Si en la liquidación a practicar por Actos Jurídicos Documentados la base imponible está constituida por el valor total del inmueble o únicamente por el valor del 50 por ciento que recibe del ex condómino, por importe de 78.500 euros, según reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo.
CONTESTACION-COMPLETA	<p>Con relación al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), es preciso tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 19.1.1º, 21, y 45.I.B) 10 del texto refundido del referido Impuesto, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993), que determinan lo siguiente:</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. (...)”.</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>De los preceptos expuestos se deriva que la escritura de disolución del condominio sobre un bien inmueble constituye un acto sujeto a la cuota variable del documento notarial de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados del ITP y AJD.</p> <p>En cuanto a la base imponible, el apartado 1 del artículo 30 del Texto Refundido dispone que “servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa”, dedicando el resto del citado apartado a establecer normas especiales con relación a los préstamos hipotecarios y los supuestos de posposición, mejora e igualación del rango de las hipotecas, sin que haya una norma específica que contemple la determinación de la base imponible en los supuestos de disolución del condominio sobre un bien inmueble, cuestión sobre la que se ha pronunciado recientemente el Tribunal Supremo en una ya consolidada jurisprudencia compuesta, entre otras, por las sentencias 1484/2018, de 9 de octubre de 2018, 344/2019, de 14 de marzo de 2019, 1317/2019, de 4 de octubre de 2019 y 1379/2019, de 16 de octubre de 2019.</p> <p>En dichas sentencias manifiesta el Tribunal Supremo que, ante la falta de regla específica, habrá de estarse a la índole y objeto del negocio que se instrumenta notarialmente, considerando que el valor de lo que se documenta en una disolución de condominio no puede equivaler al de la totalidad del bien inmueble que es objeto de división, sino única y exclusivamente el valor de la parte que se adquiere ex novo y sobre el que estrictamente recae la escritura pública, pues la capacidad económica manifestada se limita exclusivamente a la</p>

parte alícuota del 50 % que uno transmite y otro adquiere. Por tanto, debe concluirse que en el caso de la extinción del condominio con adjudicación a uno de los comuneros de un bien indivisible física o jurídicamente, cuando previamente ya poseía un derecho sobre aquél derivado de la existencia de la comunidad en que participaba, objeto de gravamen bajo la modalidad de actos jurídicos documentados cuando se documenta bajo la forma de escritura notarial, la base imponible será la parte en el valor del referido inmueble correspondiente al comunero cuya participación desaparece en virtud de tal operación, y es adquirida por el otro comunero.

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.