

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

<b>NUM-CONSULTA</b>	V0578-20
<b>ORGANO</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>FECHA-SALIDA</b>	12/03/2020
<b>NORMATIVA</b>	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 7 y 31
<b>DESCRIPCION-HECHOS</b>	La consultante tiene intención de elevar a documento público un contrato de arrendamiento en terreno rústico para instalar una planta solar.
<b>CUESTION-PLANTEADA</b>	Si hay que liquidar la modalidad actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
<b>CONTESTACION-COMPLETA</b>	<p>En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este centro directivo informa lo siguiente:</p> <p>En primer lugar, respecto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –en adelante ITP y AJD–, los apartados 1 y 5 del artículo 7 texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE núm. 251, de 20 de octubre de 1993) –en adelante TRLITPAJD– disponen:</p> <p>«Artículo 7.</p> <p>1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:</p> <p>[...]</p> <p>B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.</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>Por otra parte, respecto al gravamen por la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, los apartados 1 y 2 del artículo 31 del TRLITPAJD determinan lo siguiente:</p> <p>«Artículo 31.</p>

1. Las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán, en todo caso, en papel timbrado de 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario. Las copias simples no estarán sujetas al impuesto.

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, 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 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.

[...].».

Conforme al artículo 7.1.B) del TRLITPAJD, la constitución de un arrendamiento podrá estar sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas. Ahora bien, la sujeción de la operación a esta modalidad del ITP y AJD dependerá de que la misma esté, bien sujeta, bien sujeta pero exenta del IVA. Cuestiones sobre las que, por la brevedad del escrito de consulta, este centro directivo no puede manifestarse.

Si la constitución de un contrato de arrendamiento, en escritura pública, se encuentra sujeta y no exenta del IVA, estará no sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD por ser incompatibles, como señala el artículo 7.5 del TRLITPAJD antes citado. En tal caso, si tal negocio jurídico se documentase en escritura pública, la no sujeción por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas permitiría la aplicación de la modalidad actos jurídicos documentados, documento notarial.

En relación con la modalidad actos jurídicos documentados, documento notarial, hay que distinguir la cuota fija y la cuota variable, a las que se refieren el artículo 31 del TRLITPAJD en sus apartados 1 y 2, respectivamente. Por un lado, la cuota fija –0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio– del artículo 31.1 resultaría exigible por la mera elevación a público del negocio jurídico. Por otra parte, la exigibilidad de la cuota variable se produce por la concurrencia de todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD:

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 –actualmente, Oficina Española de Patentes y Marcas– 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.

#### CONCLUSIONES:

Primera: La constitución de un arrendamiento estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido o a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en función de si quien realice la operación es un empresario o profesional en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional, o no.

Segunda: Si la constitución de un contrato de arrendamiento, en escritura pública, se encuentra sujeta y no exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido, la no sujeción por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas permitiría la aplicación de la modalidad actos jurídicos documentados, documento notarial.

Tercera: La escritura pública en la que se formalice un contrato de arrendamiento de terreno rústico, sujeto y no exento del Impuesto sobre el Valor Añadido, estará sujeta a la modalidad de actos jurídicos documentados, tanto a la cuota fija –0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio– como a la cuota variable.

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.