

**BUSCADOR**

---

**Resultados**

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

**Documento seleccionado**

<b>Nº de consulta</b>	<b>V1560-20</b>
<b>Órgano</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>Fecha salida</b>	22/05/2020
<b>Normativa</b>	RITPAJD RD 828/1995 art. 70. TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 31-2
<b>Descripción de hechos</b>	La comunidad de propietarios consultante quiere hacer una modificación de la división horizontal e incluir unos trasteros que no se incluyeron en su momento, sin que exista vinculación de los trasteros a los pisos.
<b>Cuestión planteada</b>	Tributación de la operación.
<b>Contestación completa</b>	En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro Directivo informa lo siguiente:

En primer lugar conviene precisar que la operación de calificación jurídica de los actos o contratos gravados corresponde a la Administración tributaria gestora del tributo, que es la que ha de efectuar la liquidación del impuesto o la comprobación de la autoliquidación presentada por el obligado tributario y no a este Centro Directivo, cuya función, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre de 2003) es informar a los obligados tributarios con respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda. Por tanto, la contestación que se expone a continuación se refiere al tratamiento fiscal de los actos y contratos descritos en el escrito de consulta, según la calificación jurídica que se les dé, pero sin prejuzgar tal calificación jurídica, cuestión para la que este Centro Directivo carece de datos suficientes y que deberá realizar la Administración tributaria gestora del impuesto, –la Xunta de Galicia- de acuerdo con las pruebas obtenidas por ella o aportadas por los obligados tributarios.

El artículo 4 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, (BOE de 20 de octubre) por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –en adelante TRLITPAJD-, dispone que:

“A una sola convención no puede exigírsele más que el pago de un solo derecho, pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa.”

Por otra parte, el artículo 31 del TRLITPAJD establece en sus dos primeros apartados lo siguiente:

“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 y de la Propiedad Industrial y 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.

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.”.

En desarrollo de este último precepto, el artículo 70 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo (BOE de 22 de junio), por el que se aprueba el reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, establece una serie de normas especiales:

“1. La base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva estará constituida por el valor real de coste de la obra nueva que se declare.

2. En la base imponible de las escrituras de constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal se incluirá tanto el valor real de coste de la obra nueva como el valor real del terreno.

(...)”.

De acuerdo con los preceptos transcritos y en relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro Directivo realiza las siguientes consideraciones:

Procede examinar la posible incidencia de las referidas operaciones en la cuota variable del Documento Notarial, de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, en tanto concurren los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD: tratarse de una primera copia de una escritura o un acta notarial, tener por objeto cantidad o cosa valuable, contener actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial o Registro de Bienes Muebles y contener actos o contratos no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 de esta Ley (modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Operaciones Societarias).

En el supuesto planteado, la concurrencia de los requisitos citados determina la aplicación de la cuota variable del documento notarial, a cuya base se refiere el artículo 70 del reglamento del Impuesto aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, (BOE de 22 de junio).

Tanto la declaración de obra nueva como la modificación de la división horizontal tienen por finalidad modificar la situación del inmueble en el registro de la propiedad, ya sea en cuanto a su configuración física, mediante la declaración de obra nueva, o su configuración jurídica mediante la constitución de la división horizontal.

En primer lugar, la declaración de obra nueva es un acto jurídico unilateral que tiene por objeto la constancia documental ante notario de la existencia de una construcción a efectos de su acceso al registro de la propiedad.

En segundo lugar, la modificación de la división horizontal modifica el régimen jurídico de un inmueble, dividiendo éste en diversos elementos independientes a los que se asigna un coeficiente de participación en aquellos elementos comunes del edificio necesarios para el adecuado uso y disfrute de los elementos independientes.

En la declaración de obra nueva el valor real de coste de la obra debe estar referido exclusivamente a la obra nueva que se realice, sin incluir en la misma el resto del edificio que no resulte afectado por la obra que se declara.

El mismo criterio debe aplicarse en el caso de la división horizontal, en cuya base imponible no deberá incluirse la parte del edificio que no se modifique.

Conforme a los preceptos transcritos, la escritura pública en que se formalice la declaración de obra nueva y la modificación de la división horizontal descritas anteriormente tributarán por la cuota fija y la cuota gradual de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, documentos notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

#### CONCLUSION:

Primera: La modificación de la declaración de obra nueva y la división horizontal constituyen operaciones sujetas a la cuota variable del documento notarial de la modalidad del Actos Jurídicos Documentados, al concurrir todos los requisitos establecidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD.

Segunda: La base imponible se determinará conforme a lo dispuesto en el artículo 70.1 y 2 del reglamento del Impuesto, referida exclusivamente a la obra nueva que se realice y a la división horizontal de la misma, sin incluir en la misma el resto del edificio que no se vea afectado por la obra que se declara.

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.