

NUM-CONSULTA V2641-15

ORGANO SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

FECHA-SALIDA 10/09/2015

NORMATIVA TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 4 y 31-2

DESCRIPCION-HECHOS La consultante ha construido una nueva vivienda en un edificio dividido en régimen de propiedad horizontal, del que es única propietaria. Para inscribir dicha vivienda en el Registro de la Propiedad debe otorgar escritura de declaración de obra nueva finalizada y redistribución de las cuotas de propiedad horizontal, ya que debe asignarse una cuota a la nueva vivienda que se declara y que conlleva una rebaja en las cuotas que ya tienen asignadas las restantes entidades registrales del edificio.

CUESTION-PLANTEADA Partiendo de que la declaración de obra nueva está sujeta a Actos Jurídicos Documentados, se consulta si la posterior redistribución de las cuotas, resultante de la adición de una nueva entidad registral, debe también tributar por la modalidad de Actos Jurídicos Documentales y, en tal caso, si la base imponible sería el valor de la entidad registral adicionada (valor de la obra nueva más la parte proporcional del valor del suelo, según su cuota) o si la base imponible sería el valor total del edificio.

CONTESTACION-COMPLETA En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta debe tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 4 y 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre):

Artículo 4.
“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”.

Artículo 31.
“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.

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.”

Conforme al primero de los preceptos transcritos, cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al Impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, pudiendo distinguir al respecto las siguientes convenciones en la operación planteada:

- Declaración de obra nueva
- Modificación de las cuotas de participación en los elementos comunes.

Respecto de la última de las convenciones, a la que se refiere la consulta planteada, la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal del edificio como consecuencia de la declaración de obra nueva de un nuevo elemento del edificio, no estará sujeta a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales al no tener por objeto cantidad o cosa valuable.

En este sentido se ha manifestado este centro directivo en la contestación a consulta nº 1865-02 (de 29 de noviembre de 2002), en la que se decía, entre otras cosas, que “la escritura pública de modificación de los coeficientes de propiedad horizontal de un edificio, siempre que no se alteren las superficies de los pisos y locales que lo componen, no tiene por objeto cantidad o cosa valuable, ya que lo valuable en la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal, de acuerdo con el artículo 70.2 del Reglamento del impuesto, es el valor real del coste de la obra nueva más el valor real del terreno, y éstos no son objeto de cambio o modificación alguna por el otorgamiento de la nueva escritura ...”.

CONCLUSIÓN

La variación de las cuotas de participación de los elementos privativos del edificio no supone el devengo de la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, siempre que no se alteren las superficies de los pisos y locales que lo componen, al faltar el requisito de que la escritura pública tenga por objeto cantidad o cosa valuable, pues lo valuable en la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal es el valor real de coste de la obra nueva más el valor real del terreno, los cuales no son objeto de cambio o modificación alguna

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.