

**Resultados**

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

**Documento seleccionado**

**Nº de consulta** V2698-21

**Órgano** SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

**Fecha salida** 08/11/2021

**Normativa** RITPAJD RD 828/1995 art. 70. TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 29 y 31-2

**Descripción de hechos** La entidad consultante es propietaria de un edificio de oficinas que cuenta con una división horizontal realizada, en la que existen cinco plantas destinadas a oficinas. Cada planta es una finca registral independiente. Actualmente, pretende modificar la división horizontal con el objetivo de dividir cada planta de oficinas en varias partes, asignándoles sus nuevas superficies y coeficientes de participación, pero manteniendo las superficies totales tanto de oficinas como de elementos comunes.

**Cuestión planteada** Tributación de la modificación de la división horizontal.

**Contestación completa** Respecto de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el artículo 7 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- establece en su apartado 1 que

“1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A) Las transmisiones onerosas por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

(...)”.

El artículo 31 del TRLITPAJD dispone 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.”.

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:

Primera: Ninguna de las operaciones que implican la modificación de las oficinas, ya sea la declaración de la obra nueva que se supone debe realizar para que cada oficina se convierta en varias oficinas, como la redistribución de la división horizontal consecuencia de dicha obra, se pueden configurar como hecho imponible de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas

del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en cuanto que no suponen más que modificaciones registrales de las fincas a las que se refieren, ya sea en relación a su configuración física, declaración de obra nueva, o jurídica, constitución o modificación del régimen de propiedad horizontal, pero sin que en ningún momento suponga una transmisión onerosa e inter vivos de bienes que, por el contrario, siguen integrando el patrimonio de su titular.

Segunda: Dada la no sujeción de la operación a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, procede examinar la posible incidencia de las referidas operaciones en la cuota variable de documentos notariales, de la modalidad de actos jurídicos documentados, en tanto concurren los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD, que son los siguientes:

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.

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 sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, (BOE de 22 de junio), que establece que:

“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.

(...)”.

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 ella 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.

Respecto al sujeto pasivo, declara el artículo 29 del TRLITPAJD que tendrá tal condición “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”. Luego, en una escritura de declaración de obra y de división horizontal, en la que no se produce transmisión alguna, será sujeto pasivo del impuesto la persona que inste o solicite el documento, es decir el propietario de la finca que pretende modificar la configuración física y jurídica de la misma en el Registro. Por tanto, será sujeto pasivo la entidad consultante.

#### CONCLUSIONES:

Primera: La modificación de la declaración de obra nueva y la división horizontal constituyen operaciones sujetas a la cuota variable de documentos notariales, de la modalidad de 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 dicha obra, sin incluir en ella el resto del edificio que no se vea afectado por la obra que se declara.

Tercera: Será sujeto pasivo el propietario de la obra nueva que se declara y que se divide horizontalmente, es decir, la entidad consultante.

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.