

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

<b>NUM-CONSULTA</b>	V0271-17
<b>ORGANO</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>FECHA-SALIDA</b>	01/02/2017
<b>NORMATIVA</b>	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 31-2
<b>DESCRIPCION-HECHOS</b>	<p>En 2012 la entidad consultante celebró un contrato de arrendamiento financiero con una entidad bancaria, para la adquisición de un local comercial.</p> <p>En este momento, habiendo negociado una bajada del tipo de interés, se ha procedido a realizar una novación de dicho contrato, referida tan solo a la modificación del tipo de interés pero manteniendo el mismo plazo de amortización, por lo que, en consecuencia, las cuotas resultantes de la novación son menores que antes de la modificación.</p>
<b>CUESTION-PLANTEADA</b>	Si la operación planteada estaría sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dado que no hay cantidad o cosa valuable.
<b>CONTESTACION-COMPLETA</b>	<p>En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 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)</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>Por tanto, para tributar por la referida cuota variable del Documento Notarial deben concurrir los cuatro requisitos exigidos en el anterior precepto:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tratarse de la primera copia de una escritura o de un acta notarial.</li><li>- Tener por objeto cantidad o cosa valuable.</li><li>- Contener un acto o contrato inscribible en el Registro de la Propiedad.</li><li>- No estar sujeto dicho acto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ni a las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas u operaciones societarias del ITPAJD.</li></ul> <p>En el presente caso, la escritura de novación del contrato de leasing a que se refiere la consulta es inscribible en el Registro de la Propiedad en los términos del artículo 2 de la Ley Hipotecaria (Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de</p>

1946), al establecer que “En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán:

(...)

5. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, y los subarrendos, cesiones y subrogaciones de los mismos.

...”

Por tanto solo queda por determinar si dicha escritura tiene por objeto cantidad o cosa valuable, cuestión ya examinada por esta Dirección General en la consulta vinculante V0689-14 de 12 de marzo de 2014). En ella se señalaba que “..., los contratos de leasing se configuran como contratos complejos, por los que tras la prestación de servicios consistente en la cesión del uso de los bienes, el cesionario puede adquirirlos mediante el ejercicio de la opción de compra, que obligatoriamente debe incluirse en estos contratos desde su formalización, momento en el que se fija el precio de la citada opción de compra, que se encuentra supeditado a que se hayan satisfecho todas las cuotas del periodo de cesión de uso”.

En consecuencia con lo anterior “La base imponible de la mencionada cuota proporcional, debe integrarse, de acuerdo con el citado artículo con la cantidad o cosa valuable. En el caso de las operaciones de “leasing”, al gravarse por la cuota proporcional todas las cantidades correspondientes a las cuotas periódicas, incluyendo en la base imponible, tanto la parte correspondiente a la recuperación del coste o valor del bien inmueble, como la parte de los intereses financieros, al ejercitarse la opción de compra ya se ha satisfecho una parte del valor del bien de que se trate, por lo que la base imponible debe limitarse a la cuantía del importe del ejercicio de la opción de compra, sin que deban incluirse las cuantías correspondientes a las cuotas del “leasing”, puesto que para adquirir el inmueble ya se declararon y se pagaron las cuotas de las mismas”.

Por tanto, solo en el caso de que la suma de las nuevas cuotas fuese superior a la suma de las cuotas anteriores podría entenderse que la escritura tendría contenido valuable y debería tributar por la cuota variable de documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados al cumplir todos los requisitos establecidos en el artículo 31.2 del texto refundido del ITP y AJD, en cuyo caso la base imponible sería la diferencia existente entre la suma de las cuotas que surjan con la novación del contrato y la suma de las cuotas por las que ya se satisfizo el impuesto en su momento.

Por el contrario, si la suma de las nuevas cuotas resultantes de la novación del contrato es la misma que la suma de las cuotas anteriores, deberá entenderse que lo valuable, el contrato de arrendamiento financiero, ya tributo, no produciéndose ahora más que una modificación que no supone una ampliación de su contenido por la que se deba tributar.

En el supuesto que ahora se examina, la reducción del tipo de interés, manteniendo los mismos plazos de amortización, origina asimismo que las cuotas resultantes de la novación sean inferiores a las anteriores a la modificación, por lo que, de conformidad con lo anteriormente expuesto, la escritura de novación en los términos vistos no queda sujeta a la cuota variable del documento notarial de Actos Jurídicos Documentados.

#### CONCLUSION

La reducción del tipo de interés en un contrato de arrendamiento financiero, manteniendo los mismos plazos de amortización, origina asimismo que las cuotas resultantes de novación sean inferiores a las anteriores a la modificación, por lo que debe entenderse que la referida modificación no supone una ampliación de su contenido por la que se deba tributar por la cuota variable del documento notarial de Actos Jurídicos Documentados.

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.