

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

<b>NUM-CONSULTA</b>	<b>V1078-17</b>
<b>ORGANO</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>FECHA-SALIDA</b>	09/05/2017
<b>NORMATIVA</b>	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 30 y 31
<b>DESCRIPCION-HECHOS</b>	<p>En diciembre de 2015 se constituyó una hipoteca para garantizar la concesión de un préstamo de 150.000 euros destinado a la construcción de una vivienda habitual (autopromoción). Al realizar la valoración del inmueble se fijaron dos valores diferentes: 221.785,17 euros como "valor hipótesis edificio terminado" y 38.969 euros como valor de tasación actual, siendo este último el que se hizo contar en la escritura de hipoteca como valor de subasta.</p> <p>En este momento, una vez terminada la vivienda, el consultante está interesado en hacer constar en el Registro de la Propiedad un valor de subasta acorde con el valor de la vivienda según nueva tasación, por importe de 229.620 euros.</p>
<b>CUESTION-PLANTEADA</b>	Si hay que liquidar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados al aportar nueva tasación y en qué medida colisionaría con la protección al deudor.
<b>CONTESTACION-COMPLETA</b>	<p>La cuestión planteada ya ha sido examinada con anterioridad por esta Dirección General, sobre la que se ha pronunciado en Resolución V1221-14, de fecha 7 de mayo de 2014, cuyo contenido se reproduce a continuación:</p> <p>“(…)</p> <p>Conforme al artículo 31 del Texto Refundido del ITP y AJD, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre):</p> <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.</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, 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.</p> <p>Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 %, en cuanto a tales actos o contrato”.</p> <p>En consecuencia, para tributar por la cuota variable del documento notarial a que se refiere el artículo 31.2, deben concurrir, conjuntamente los siguientes requisitos:</p> <p>Tratarse de una primera copia de una escritura o un acta notarial</p> <p>Tener por objeto cantidad o cosa valuable,</p> <p>Contener actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Registro Mercantil, Registro de la Propiedad Industrial o Registro de Bienes Muebles</p>

Contener actos o contratos no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del Texto Refundido del ITP y AJD, modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Operaciones Societarias

La determinación del contenido valuable, cuando se trata de escrituras que documentan préstamos con garantía, la hace el artículo 30.1 del Texto Refundido:

“1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses”.

Por tanto, la escritura pública que documente la modificación del valor de tasación del inmueble hipotecado está sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, por concurrir en ella los cuatro requisitos exigidos por el artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

(...)

Por último, el contenido valuable de escritura en que se modifica el valor de tasación, que determina la base imponible del impuesto, está constituido por el importe de la obligación o capital garantizado, (el saldo pendiente de pago a fecha de la escritura en que se modifique el valor de tasación), más los intereses, costas y gastos que se establezcan”.

#### CONCLUSIÓN

Primera. La escritura pública que documente la modificación del valor de tasación del inmueble hipotecado está sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, por concurrir en ella los cuatro requisitos exigidos por el artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Segunda. El contenido valuable de la escritura en la que se modifique el valor de tasación determina la base imponible del impuesto y está constituido por el importe de la obligación o capital garantizado, (el saldo pendiente de pago a fecha de la escritura en que se modifique el valor de tasación), más los intereses, costas y gastos que se establezcan.

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.