

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

<b>NUM-CONSULTA</b>	<b>V2205-18</b>
<b>ORGANO</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>FECHA-SALIDA</b>	24/07/2018
<b>NORMATIVA</b>	RITPAJD RD 828/1995 art. 37-1 y 39. TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 10
<b>DESCRIPCION-HECHOS</b>	La consultante ha resultado adjudicataria de una vivienda mediante subasta judicial. El valor de tasación es 189.343,18 euros. Dicha vivienda está hipotecada. La vivienda sale a subasta y el remate final adjudicado es de 106.000 euros. Subsiste la carga anterior por valor de 37.940,43 euros.
<b>CUESTION-PLANTEADA</b>	Base imponible del Impuesto.
<b>CONTESTACION-COMPLETA</b>	<p>La base imponible del impuesto en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas se determina en el artículo 10 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, (BOE de 20 de octubre), que establece en su apartado primero una regla general, conforme a la cual “La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.”</p> <p>En idénticos términos se manifiesta el 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 de 1995) en el artículo 37.1, añadiendo, sin embargo, una norma específica para el supuesto de que la transmisión del bien se produzca en virtud de subasta pública. Así dispone el artículo 39 que “En las transmisiones realizadas mediante subasta pública, notarial, judicial o administrativa, servirá de base el valor de adquisición.”</p> <p>Por lo tanto, la base imponible en el supuesto planteado será el valor de adquisición constituido por el precio de remate, sin tener en consideración el valor de las cargas en las que la consultante se subrogue.</p> <p>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.</p>