

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA	V0231-19
ORGANO	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
FECHA-SALIDA	05/02/2019
NORMATIVA	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 31-2
DESCRIPCION-HECHOS	<p>En una edificación de 1980, inscrita en el Registro de la Propiedad, las distintas fincas que lo componen tenían fijado su correspondiente coeficiente de participación. Transcurridos 38 años, y tras la demanda por parte de dos comuneros, se declaran nulos los anteriores coeficientes y se obliga a la comunidad a asignar unos nuevos.</p> <p>Designado un técnico para efectuar las mediciones y recalcular los coeficientes resulta que hay viviendas cuya superficie es mayor, otras en las que es menor y, en su conjunto, la edificación tiene más metros cuadrados de los que figuraban en la división horizontal.</p>
CUESTION-PLANTEADA	Cómo debe tributar la modificación de los coeficientes de participación cuando hay incremento de superficie de fincas privadas y también de zonas comunes.
CONTESTACION-COMPLETA	<p>En cuanto a la tributación de la operación planteada, deben tenerse en cuenta los siguientes preceptos del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –en adelante, ITP y AJD–, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993):</p> <p>CONCLUSION</p> <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 30</p> <p>"1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa".</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>Luego, para tributar por la cuota gradual del Documento Notarial, a la que se refiere el apartado 2 del artículo anteriormente transcrito, es necesaria la concurrencia de los cuatro requisitos exigidos en el referido apartado:</p> <p>Tratarse de una primera copia de una escritura notarial.</p> <p>Tener por objeto cantidad o cosa valuable.</p> <p>Contener un acto o contrato inscribible en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial.</p> <p>Que el citado acto o contrato no esté sujeto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas o de operaciones societarias, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, o al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones</p> <p>Por último, el artículo 70 del Reglamento del ITP y AJD, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, (BOE de 22 de junio), establece ciertas normas especiales para la determinación de la base imponible en la cuota variable del documento notarial, disponiendo en su apartado 2 que "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".</p> <p>El supuesto planteado se trata de una escritura de subsanación de otra anterior de división horizontal, afectando la modificación a dos aspectos diferentes:</p> <p>La superficie total de la división horizontal, que se concreta tanto en el aumento de superficie de fincas privativas como en el de zonas comunes.</p> <p>La rectificación de los coeficientes de participación para adecuarlos a la nueva superficie del inmueble.</p> <p>En el primer caso será de aplicación la cuota variable del documento notarial de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, en aplicación del artículo 31.2 del Texto Refundido. Y en cuanto a la base imponible, teniendo en cuenta lo dispuesto en los artículos 30 del Texto Refundido y 70 del Reglamento del ITP y AJD, la base imponible estará constituida, por un lado, por el valor declarado del incremento del valor real de coste de la declaración de obra nueva consecuencia del aumento de superficie de la edificación, y por otro lado, por el valor declarado que resulte del aumento de superficie del terreno. En ambos casos, siempre sin perjuicio de la comprobación administrativa de los valores declarados.</p> <p>En cuanto a la rectificación de los coeficientes de participación, de los requisitos establecidos en el artículo 31 parece necesario analizar si se cumple el requisito de que la escritura pública tenga por objeto cantidad o cosa valuable, pues los otros tres sí se cumplen, debiendo concluirse al respecto que la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal 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.</p> <p>En este sentido se ha manifestado este centro directivo en la contestación a consulta nº 1865-02 (de 29 de noviembre de 2002), plenamente aplicable al supuesto que se analiza. En dicha contestación, 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 ...".</p> <p>CONCLUSIÓN</p>

1. En cuanto a la rectificación de la superficie del inmueble será de aplicación la cuota variable del documento notarial de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, dada la concurrencia de los requisitos establecidos en el artículo 31.2 del Texto Refundido. La base imponible estará constituida, por un lado, por el valor declarado del incremento del valor real de coste de la declaración de obra nueva consecuencia del aumento de superficie de la edificación, y por otro lado, por el valor declarado que resulte del aumento de superficie del terreno. En ambos casos, siempre sin perjuicio de la comprobación administrativa de los valores declarados.

2. En cuanto a la rectificación de los coeficientes de participación 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.

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.