

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

**NUM-CONSULTA** V3012-19

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

**FECHA-SALIDA** 28/10/2019

**NORMATIVA** TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 57

**DESCRIPCION-HECHOS** El 26 de julio de 2018 el consultante vendió a AMCM dos fincas, una de ellas con una vivienda, estableciéndose una condición resolutoria para el caso de impago de al menos dos de las cuotas mensuales, liquidándose el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tanto por la venta de la vivienda como por la condición resolutoria.

Debido a problemas de la compradora para establecer su vivienda habitual en la finca adquirida, ésta intentó la resolución de la compraventa y, ante la negativa del vendedor, presentó demanda judicial por incumplimiento de las condiciones esenciales del objeto vendido, que afectaban al consentimiento dado por ella. Asimismo, el vendedor presentó demanda judicial solicitando la resolución de la venta por impago del precio.

Posteriormente, el 30 de mayo de 2019 ambas partes suscribieron un documento privado para resolver los conflictos judiciales existentes entre ellos en cuya virtud la compradora devolvía al vendedor la finca vendida, acuerdo que, presentado ante el juzgado correspondiente, fue homologado por auto dictado por dicho juzgado. Ante la imposibilidad de inscribir en el Registro de la Propiedad el referido auto, las partes deciden elevar a público el acuerdo de 30 mayo, mediante escritura de fecha 4 de septiembre de 2019, en la que confirman la nulidad o resolución del contrato como si nunca se hubiera celebrado. Con relación a dicha escritura se presentó liquidación exenta por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.

**CUESTION-PLANTEADA** Si la escritura que recoge el acuerdo de resolución del contrato de compraventa tributa por el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados o está exento.

Si la resolución de la venta permite a las partes reclamar la devolución o anulación de la liquidación del Impuesto sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ya que la resolución del contrato ha tenido lugar en el marco de un conflicto judicial entre las partes y por causa de incumplimiento del vendedor, que no es el sujeto obligado del impuesto.

**CONTESTACION-COMPLETA** En cuanto a la tributación de la operación planteada, deben tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 57 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):

Artículo 57

“1. Cuando se declare o reconozca judicial o administrativamente, por resolución firme, haber tenido lugar la nulidad, rescisión o resolución de un acto o contrato, el contribuyente tendrá derecho a la devolución de lo que satisfizo por cuota del Tesoro, siempre que no le hubiera producido efectos lucrativos y que reclame la devolución en el plazo de prescripción previsto en el artículo 64 de la Ley General Tributaria, a contar desde que la resolución quede firme.

2. Se entenderá que existe efecto lucrativo cuando no se justifique que los interesados deben llevar a cabo las recíprocas devoluciones a que se refiere el artículo 1295 del Código Civil.

3. Si el acto o contrato hubiere producido efecto lucrativo, se rectificará la liquidación practicada, tomando al efecto por base el valor del usufructo temporal de los bienes o derechos transmitidos.

4. Aunque el acto o contrato no haya producido efectos lucrativos, si la rescisión o resolución se declarase por incumplimiento de las obligaciones del contratante fiscalmente obligado al pago del impuesto no habrá lugar a devolución alguna.

5. Si el contrato queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes, no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación. Como tal mutuo acuerdo se estimarán la avenencia en acto de conciliación y el simple allanamiento a la demanda.

(...)”.

En el supuesto planteado en el que el contrato celebrado en 2018 queda sin efecto por mutuo acuerdo de las partes contratantes manifestado en documento privado y elevado posteriormente a escritura pública en 2019, el apartado 4 del artículo 57 del texto Refundido del ITP da contestación a las dos cuestiones planteadas por

la consultante al establecer expresamente que “no procederá la devolución del impuesto satisfecho y se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación”.

#### CONCLUSIÓN

Conforme al apartado 4 del artículo 57 del texto Refundido:

1.- El documento notarial que recoge el mutuo acuerdo de las partes de resolver el contrato de compraventa se considerará como un acto nuevo sujeto a tributación, por lo que tributará por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas y no por la cuota variable del documento notarial.

2.- La resolución por mutuo acuerdo de las partes no dará lugar a la devolución del impuesto.

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.