

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA	V0449-20
ORGANO	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
FECHA-SALIDA	26/02/2020
NORMATIVA	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 31-2
DESCRIPCION-HECHOS	Una comunidad de propietarios de un edificio pretende modificar las cuotas de participación para adaptarlas a la realidad existente, de conformidad con la medición del catastro, de tal forma que cada predio tenga la cuota de participación que le corresponda según los metros y criterios de orientación.
CUESTION-PLANTEADA	Si la modificación solo de las cuotas de participación, sin alterar la titularidad ni contraprestación alguna, está sujeta al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
CONTESTACION-COMPLETA	<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>Luego, para tributar por la cuota gradual del Documento Notarial, a la que se refiere el apartado 2 del artículo 31 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>En este caso, de los requisitos expuestos, debe analizarse 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 y V1697-18 de 14 de junio de 2018, ambas plenamente aplicables al supuesto que se analiza. En dichas contestaciones se manifestaba 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</p>

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 ...”.

CONCLUSIÓN

La variación de las cuotas de participación de los elementos privativos del edificio no supone el devengo de la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, siempre que no se alteren las superficies de los pisos y locales que lo componen, al faltar el requisito de que la escritura pública tenga por objeto cantidad o cosa valuable, pues lo valuable en la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal es el valor real de coste de la obra nueva más el valor real del terreno, los cuales no son objeto de cambio o modificación alguna

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.