

**DIRECCIÓ GENERAL
DE TRIBUTS I JOC**

Gregori Gea, 14
46009 VALÈNCIA

NÚMERO DE CRITERI: CRI0006-11

Òrgan:

Direcció General de Tributs

Data d'eixida:

21 de març de 2012

Qüestió plantejada:

Incidència en l'ITPAJD, modalitat AJD, documents notariaus, de la desafectació d'un element comú d'un edifici en règim de propietat horitzontal, i amb una hipoteca que recau sobre algun o alguns dels habitatges privatus. Possible redistribució hipotecària.

Normativa:

- Article 399 del Codi Civil.
- Article 123 del text refós de la Llei hipotecària, aprovat pel Decret de 8 de febrer de 1946 (d'ara en avant, LH).
- Article 31.2 del text refós de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, aprovat pel Reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre (d'ara en avant, TRLITPAJD).

Doctrina:

- Resolució de 28 de febrer de 2000, de la Direcció General dels Registres i del Notariat.

Contestació:

En el moment en què algun o alguns habitatges veguen reduït el seu valor, com a conseqüència de la desafectació d'un element comú, i pese sobre ells una hipoteca, sorgeix una problemàtica que afecta l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, d'ara en avant, ITPAJD, modalitat AJD, atés que podria suposar una redistribució de la responsabilitat hipotecària o una cancel·lació parcial d'hipoteca.

La Resolució de 28 de febrer de 2000, de la Direcció General dels Registres i del Notariat extrau les conclusions següents:

- La quota que a cada propietari li pertany, una vegada s'ha procedit a la desafectació de la finca, es pot desglossar en dos elements: la quota del pis o local preexistent i la quota proporcional pertinent

**DIRECCIÓ GENERAL
DE TRIBUTS I JOC**

Gregori Gea, 14
46009 VALÈNCIA

en el nou objecte jurídic, abans integrat en aquest tot comú. Aquests dos elements continuen estant afectes als gravàmens que pesaven sobre la finca matriu.

- No cal el consentiment del creditor amb garantia hipotecària constituïda sobre un pis o local per a l'alienació de l'element comú prèviament desafectat (l'habitatge del porter), si bé aquella garantia subsisteix sobre aquest, quant a una quota equivalent a la que corresponia anteriorment al pis esmentat sobre els elements comuns de l'immoble.

En virtut del que disposa l'article 123 de la LH: "Si una finca hipotecada es divideix en dues o més, no s'ha de distribuir entre aquestes el crèdit hipotecari, sinó quan voluntàriament ho acorden el creditor i el deutor". Per tant, cal distingir dos casos:

— Quan el creditor renuncie a la garantia sobre la quota comuna, la garantia es concentra en la finca privativa. A més de la tributació que corresponga per l'ITPAJD, modalitat AJD, documents notariais, pel valor de la desafectació de la finca, aquest cas suposa una distribució hipotecària, i constitueix el fet imposable de la modalitat AJD, documents notariais, de l'ITPAJD, i tenint en compte que la base imposable és la total responsabilitat hipotecària de totes les finques que estiguen gravades amb hipoteca, i que hagen sigut objecte de reducció per la desafectació referida.

— Quan el creditor no renuncie a la garantia sobre la quota comuna, la responsabilitat hipotecària es dilueix entre els dos elements. No suposaria una distribució hipotecària, sense perjudici de la tributació independent de la desafectació per la modalitat AJD, de l'ITPAJD.

Exemple pràctic:

Un edifici consta de 10 apartaments. Entre els béns comuns de l'edifici consta un habitatge destinat a la residència del porter de la finca. De l'edifici únicament dos apartaments estan gravats amb hipoteca, i cada un respon per 200.000 euros, i el creditor dels dos és l'entitat financera X. Procedeixen a la desafectació de l'habitatge esmentat, valorat en 100.000 euros. Conseqüències fiscals derivades de la desafectació de la finca del porter.

En primer lloc es produeix una desafectació d'un habitatge, que deixa de ser un element comú de tots els copropietaris. Aquest fet constitueix una operació subjecta a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, modalitat AJD, ja que compleix els requisits de l'article 31.2 del TRLITPAJD.

En segon lloc es podria produir una redistribució hipotecària d'aquelles finques que estiguen gravades per una hipoteca. Ací sorgeixen dues possibilitats:

**DIRECCIÓ GENERAL
DE TRIBUTS I JOC**

Gregori Gea, 14
46009 VALÈNCIA

— El creditor (entitat financera X) no renúncia a la garantia que recau sobre l'habitatge comunitari en el 10 % de cada habitatge privatiu originari. En aquest cas no es produeix distribució hipotecària, però la hipoteca subsisteix en la finca esmentada.

— El creditor (entitat financera X) renuncia a la garantia sobre la part comuna corresponent a les finques privatives originals. Es produeix una translació hipotecària (en cada una de les dues finques) de la hipoteca que recau en l'element comú de cada un dels apartaments privatius, i es produeix una redistribució hipotecària, i s'ha de tributar per la responsabilitat hipotecària total que dóna en els apartaments, és a dir, 200.000 euros + 200.000 euros.