

NUMERO DE CRITERIO: CRI0002-11

Órgano:

Dirección General de Tributos.

Fecha de salida:

21 de marzo de 2012

Cuestión planteada.

Tributación de las modificaciones parciales de la propiedad horizontal. Cuestiones diversas.

Normativa:

- Artículos 7 y 31 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (en adelante, TRLITPAJD).

Doctrina:

- Consulta 1865-02, de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda.
- Consultas vinculantes V0477-04, V1845-06 y V0539-09, de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda.

Contestación.

En diversas contestaciones a consultas por parte de la Dirección General de Tributos, con relación a la posible sujeción a la cuota gradual de la modalidad Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITPAJD, modalidad AJD) se concluye que la variación de las cuotas de participación de todas las propiedades en el edificio no supone el devengo de la cuota gradual de AJD del ITPAJD, siempre que no se alteren las superficies de los pisos y locales que lo componen, al faltar el requisito, previsto en el artículo 31.2 del TRLITPAJD, de que la escritura pública tenga contenido valuable, ya que lo valuable en la constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal es el valor real del coste de la obra nueva, más el valor real del terreno, los cuales no son objeto de cambio o modificación alguna.

En cambio, si la escritura de modificación de los coeficientes de participación encubre otros actos gravables (agrupaciones, divisiones, segregaciones o transmisiones onerosas de los pisos y locales) sí se deberá tributar por tales conceptos en AJD.

La DGT ha distinguido los siguientes supuestos:

1.1. Modificación del título de división horizontal, por error en las mediciones efectuadas por el arquitecto:

Estas escrituras no tributan por AJD, ya que se limitan a recoger el acuerdo de subsanación o rectificación de los coeficientes de participación en la propiedad resultantes de la constitución original del edificio en régimen de propiedad horizontal, sin alteración de la superficie de los distintos elementos componentes de aquél. (consulta DGT MH 1865-02).

1.2. Ampliación de la construcción con una nueva vivienda y con trasteros, lo que determina la previa declaración de obra nueva y modificación de las cuotas existentes en el documento inicial de declaración de propiedad horizontal (consulta vinculante DGT MH V0477-04). El carácter no valuable y, por tanto, la no sujeción a AJD, es aplicable respecto de las viviendas preexistentes, pero no respecto de las nuevas resultantes de la ampliación de la construcción.

1.3. Declaración de obra nueva y desafectación de la vivienda del portero de los elementos comunes (consulta vinculante DGT MH V0539-09). La operación de desafectación de la vivienda en cuestión de los elementos comunes del edificio, para convertirla en elemento privativo, estará sujeta a AJD. Sin embargo, la formalización en escritura pública de la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal del edificio, como consecuencia de la operación de desafectación de la vivienda del portero (sin otra alteración de las superficies de los pisos y locales que componen el edificio) no estará sujeta a dicho impuesto.

1.4. Desafectación de elemento común ya incluido en la división horizontal original. La conversión de elemento común a finca privativa exige la desafectación del elemento común de la comunidad en régimen de división horizontal, que se convierte en privativo. La escritura en la que se declare la desafectación estará sujeta a la cuota gradual de AJD, por cumplir los requisitos del artículo 31.2 del TRITPAJD. La consecuente variación de las cuotas de participación no supone el devengo de la cuota gradual de la modalidad de AJD, por carecer de contenido valuable (consulta vinculante DGT MH V0148-06, con relación a transmisión de la finca del portero).

1.5. Afectación como elementos comunes de determinadas fincas propiedad de la promotora. La conversión de las fincas privativas a elementos comunes constituye una transmisión, que tributará por el correspondiente tributo, según el medio jurídico que se utilice para llevar a cabo el traspaso de la titularidad de los bienes. La consecuente variación de las cuotas de participación no supone el devengo de la cuota gradual de la modalidad AJD, por carecer de contenido valuable (consulta vinculante DGT MH V1845-06).

1.6. Reducción de superficie de vivienda o local para la construcción de ascensor y, en general, conversión de elementos privativos en comunes, a cambio, normalmente, de descuentos en el pago de cuotas o de indemnización, como forma de suplir una segregación o transmisión. Será exigible el tributo aplicable a la operación que justifica la modificación de las cuotas. La variación de las cuotas de participación no determina el devengo de la cuota gradual de la modalidad AJD, por carecer de contenido valuable.