

NÚMERO DE CRITERI: CRI0002-11

Òrgan:

Direcció General de Tributs

Data d'eixida:

21 de març de 2012

Qüestió plantejada:

Tributació de les modificacions parcials de la propietat horitzontal. Qüestions diverses.

Normativa:

- Articles 7 i 31 del text refós de la Llei 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:

- Consulta 1865-02, de la Direcció General de Tributs del Ministeri d'Economia i Hisenda.
- Consultes vinculants V0477-04, V1845-06 i V0539-09, de la Direcció General de Tributs del Ministeri d'Economia i Hisenda.

Contestació:

En diverses contestacions a consultes per part de la Direcció General de Tributs, amb relació a la possible subjecció a la quota gradual de la modalitat actes jurídics documentats de l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (d'ara en avant, ITPAJD, modalitat AJD) es conclou que la variació de les quotes de participació de totes les propietats en l'edifici no suposa la meritació de la quota gradual d'AJD de l'ITPAJD, sempre que no s'alteren les superfícies dels pisos i locals que el componen, en tant que falta el requisit, previst en l'article 31.2 del TRLITPAJD, que l'escriptura pública tinga contingut valorable, ja que el valorable en la constitució d'edificis en règim de propietat horitzontal és el valor real del cost de l'obra nova, més el valor real del terreny, els quals no són objecte de canvi ni de cap modificació. En canvi, si l'escriptura de modificació dels coeficients de participació encobreix altres actes gravables (agrupacions, divisions, segregacions o transmissions oneroses dels pisos i locals) sí que s'ha de tributar per aquests conceptes en AJD.

La DGT ha distingit els supòsits següents:

1.1. Modificació del títol de divisió horitzontal, per error en els mesuraments efectuats per l'arquitecte: aquestes escriptures no tributen per AJD, ja que es limiten a recollir l'acord d'esmena o rectificació dels coeficients de participació en la propietat que resulten de la constitució original de l'edifici en règim de propietat horitzontal, sense alteració de la superfície dels distints elements components d'aquest (consulta DGT MH 1865-02).

1.2. Ampliació de la construcció amb un nou habitatge i amb trasters, la qual cosa determina la prèvia declaració d'obra nova i modificació de les quotes que hi havia en el document inicial de declaració de propietat horitzontal (consulta vinculant DGT MH V0477-04). El caràcter no valorable i, per tant, la no-subjecció a AJD, és aplicable respecte dels habitatges preexistents, però no respecte dels nous que resulten de l'ampliació de la construcció.

1.3. Declaració d'obra nova i desafectació de l'habitatge del porter dels elements comuns (consulta vinculant DGT MH V0539-09). L'operació de desafectació de l'habitatge en qüestió dels elements comuns de l'edifici, per a convertir-lo en element privatiu, estarà subjecta a AJD. No obstant això, la formalització en escriptura pública de la modificació dels coeficients de propietat horitzontal de l'edifici, com a conseqüència de l'operació de desafectació de l'habitatge del porter (sense una altra alteració de les superfícies dels pisos i locals que componen l'edifici) no ha d'estar subjecta a aquest impost.

1.4. Desafectació d'element comú ja inclòs en la divisió horitzontal original. La conversió d'element comú en finca privativa exigeix la desafectació de l'element comú de la comunitat en règim de divisió horitzontal, que es converteix en privatiu. L'escriptura en què es declare la desafectació ha d'estar subjecta a la quota gradual d'AJD, per complir els requisits de l'article 31.2 del TRLITPAJD. La consegüent variació de les quotes de participació no suposa la meritació de la quota gradual de la modalitat d'AJD, ja que no té contingut valorable (consulta vinculant DGT MH V0148-06, en relació a transmissió de la finca del porter).

1.5. Afectació com a elements comuns de determinades finques propietat de la promotora. La conversió de les finques privatives a elements comuns constitueix una transmissió, que ha de tributar pel corresponent tribut, segons el mitjà jurídic que s'utilitze per a dur a terme el traspàs de la titularitat dels béns. La consegüent variació de les quotes de participació no suposa la meritació de la quota gradual de la modalitat AJD, ja que no té contingut valorable (consulta vinculant DGT MH V1845-06).

1.6. Reducció de superfície d'habitatge o local per a la construcció d'ascensor i, en general, conversió d'elements privatis en comuns, a canvi, normalment, de descomptes en el pagament de quotes o d'indemnització, com a manera de suplir una segregació o transmissió. Serà exigible el tribut aplicable a l'operació que justifica la modificació de les quotes. La variació de les quotes de participació no determina la meritació de la quota gradual de la modalitat AJD, ja que no té contingut valorable.