

NUM-CONSULTA V1555-15

ORGANO SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

FECHA-SALIDA 25/05/2015

NORMATIVA TRLITPAJD RDLeg 1/1993 arts. 7-1 y 5, 31-2 y 45-I-B-18

DESCRIPCION-HECHOS La consultante, una empresa promotora declarada en concurso voluntario de acreedores, es propietaria de una vivienda hipotecada en garantía de un préstamo concedido por una entidad bancaria, por importe de 282.129 €. En este momento se plantea proceder a la venta de la vivienda, subrogándose el comprador en la cantidad de 170.000 euros del principal. Previamente la consultante reintegrará al Banco 55.388 € y la entidad financiera condonará a la consultante el importe restante del capital, 56.741 €, accediendo a la cancelación parcial de la hipoteca.

CUESTION-PLANTEADA Si en base a lo expuesto existe exención por aplicación del artículo 45.I.B.19 del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

CONTESTACION-COMPLETA El artículo 4 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), establece que “A una sola convención no puede exigírsele más que el pago de un solo derecho, pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al Impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa”.

De conformidad con dicho precepto, en el supuesto planteado deben distinguirse dos operaciones independientes, realizadas ambas por la entidad financiera, a efectos de determinar su posible sujeción al ITP y AJD:

1.- La quita de una parte del crédito, por importe de 56.741 €

2.- La cancelación parcial de la hipoteca, por importe de 112.129 € de principal del préstamo (suma del importe condonado y de 55.388 € reintegradas por el prestatario), de tal forma que el inmueble quedará respondiendo de 170.000 € de principal, más los correspondientes intereses y costas.

1.- La primera de las operaciones planteadas no está sujeta a tributación por el ITP y AJD, ni por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas ni por la de Actos Jurídicos Documentados.

- En cuanto a la modalidad de transmisiones patrimoniales, por tratarse de una operación no onerosa realizada por un sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido. Así resulta de lo dispuesto en el artículo 7, apartados 1 y 5, del texto Refundido:

Artículo 7

“1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

Las transmisiones onerosas por actos inter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.
(...)

5. No estarán sujetas al concepto de «transmisiones patrimoniales onerosas», regulado en el presente Título, las operaciones enumeradas anteriormente cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido”.

- Respecto a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, los requisitos para quedar sujeta a la cuota variable del Documento Notarial se establecen en el artículo 31.2 del citado cuerpo legal:
Artículo 31.

“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.

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.”

En el supuesto planteado, al no ser la quita o condonación una operación inscribible en ninguno de los registros públicos citados, aun cuando concurren los demás requisitos, no se producirá la sujeción a la modalidad de actos jurídicos documentados del ITP y AJD.

2.- Con relación a la segunda de las operaciones planteadas, la cancelación parcial de la hipoteca, si constituye una operación sujeta al ITP y AJD por la cuota variable del documento notarial de Actos Jurídicos Documentados, al concurrir todos los requisitos establecidos en el artículo 31.2 anteriormente transcrito. No obstante, dicha operación queda exenta de tributar por dicha modalidad por aplicación del artículo 45.I.B) 18 del Texto Refundido del ITP y AJD:

Artículo 45

“Los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen a que se refiere el artículo 1.º de la presente Ley serán los siguientes:

I.

B) Estarán exentas:

18. Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase, en cuanto al gravamen gradual de la modalidad Actos Jurídicos Documentados que grava los documentos notariales.

CONCLUSIONES:

Primera. La quita o rebaja de la deuda, realizada por la entidad financiera, no es una operación sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales del ITP y AJD al ser una operación no onerosa y realizada por un sujeto pasivo del Impuesto sobre el valor Añadido. Asimismo tampoco quedará sujeta a la cuota variable del Documento Notarial de Actos Jurídicos Documentados por no ser una operación inscribible en ninguno de los registros a que se refiere el artículo 31.2 del Texto Refundido.

Segunda. La cancelación parcial de la hipoteca por el importe reintegrado y condonado por la entidad financiera constituye una operación sujeta a la cuota variable del documento notarial, modalidad de Actos Jurídicos Documentados, y exenta de la misma en virtud del artículo 45.I.B. 18 del Texto Refundido.

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.