

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC066109

DGT: 01-08-2017

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2064/2017

**SUMARIO:**

**ITP y AJD. Base imponible.** *Subastas judiciales.* La regla especial recogida en el art. 39 RD 828/1995 (Rgto ITP y AJD), referente a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, no resulta aplicable a todas las ventas realizadas con autorización judicial, sino solo a las realizadas mediante subasta judicial. En consecuencia, la base imponible de la transmisión de bienes inmuebles por venta directa sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del Impuesto, será el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa, siendo a estos efectos irrelevante que la venta se realice con autorización judicial, pues el procedimiento ha sido venta directa y no subasta judicial.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 30.  
RD 828/1995 (Rgto ITP y AJD), art. 39.

**Descripción sucinta de los hechos:**

El consultante y su cónyuge han adquirido varios inmuebles (local comercial, cocheras y trasteros) de la entidad administradora concursal de una sociedad anónima en liquidación, en venta directa autorizada por un Juzgado de lo Mercantil. El representante de la entidad administradora concursal se halla facultado expresamente para la venta de las fincas en virtud de autorización judicial mediante resolución dictada por el referido Juzgado de lo Mercantil.

El consultante manifiesta que esta compraventa se haya sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, y que, al tratarse de una entrega efectuada como consecuencia de un proceso concursal, será sujeto pasivo el adquirente, es decir, el consultante. También manifiesta que, en consecuencia, será aplicable la no sujeción de esta transmisión al concepto de transmisiones patrimoniales onerosas, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y que, por ello, quedará sujeta al concepto de "actos jurídicos documentados de este último impuesto.

**Cuestión planteada:**

Si la base imponible a efectos del pago de la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITPAJD, es el precio autorizado para cada uno de los inmuebles por el Juzgado de lo Mercantil.

**Contestación:**

En relación con el asunto de referencia, esta Subdirección General, en su ámbito de competencias, informa lo siguiente:

En primer lugar, cabe indicar que este Centro Directivo no se pronuncia sobre las manifestaciones del consultante sobre la sujeción (sin exención) al Impuesto sobre el Valor Añadido de la transmisión de inmuebles objeto de consulta, con la consecuente no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, dado que esta cuestión no ha sido objeto de consulta ni se han aportado datos suficientes para determinar la conformidad a derecho de tales manifestaciones.

En cuanto a la cuestión consultada, el artículo 30 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 (BOE de 20 de octubre de 1993) dispone en su apartado 1 lo siguiente:

«Artículo 30.

1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses.

[...]».

Por su parte, el artículo 39 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, determina lo siguiente sobre determinadas transmisiones efectuadas en subasta pública:

«Artículo 39. Transmisiones en subasta pública.

En las transmisiones realizadas mediante subasta pública, notarial, judicial o administrativa, servirá de base el valor de adquisición».

El primero de los preceptos transcritos, artículo 30.1 del TRLITPAJD, establece la regla general para determinar la base imponible de la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, señalando que la base imponible será el valor declarado en la escritura pública. También señala que tal valor será la base imponible, pero sin perjuicio de la comprobación administrativa, es decir, que para fijar la base imponible definitiva, cabe la comprobación de valores.

El segundo de los preceptos transcritos, por su parte, establece una regla especial en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, aplicable a las transmisiones realizadas mediante subasta pública, notarial, judicial o administrativa, en cuyo caso, la base imponible será el valor de adquisición del bien en cuestión. Cabe señalar, a este respecto, que el precepto en cuestión cuenta con la aprobación del Tribunal Supremo, que examinó la legalidad del precepto en sus sentencias de 3 de noviembre de 1997, suprimiendo su inciso final y dejándolo con su redacción actual.

Pues bien, en el supuesto objeto de consulta, relativa a actos jurídicos documentados, documentos notariales, resultará aplicable la regla general expuesta, y no la especial para subastas públicas, referente a transmisiones patrimoniales onerosas, precisamente porque la adquisición de los inmuebles en cuestión no se realizó mediante subasta judicial, sino mediante venta directa, tal como figura tanto en la solicitud al Juzgado de la autorización de la venta, de 27 de enero de 2017, como en el auto de autorización dictado por el Juzgado, de fecha 21 de marzo de 2017.

#### CONCLUSIONES:

Primera: La base imponible de la transmisión de bienes inmuebles por venta directa sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, será el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. A estos efectos, es irrelevante que la venta se realice con autorización judicial, pues el procedimiento ha sido venta directa y no subasta judicial.

Segunda: La regla especial recogida en el artículo 39 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, referente a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, no resulta aplicable a todas las ventas realizadas con autorización judicial, sino solo a las realizadas mediante subasta judicial.

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.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Pública.