

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC063709

DGT: 25-01-2017

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0178/2017

SUMARIO:

ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Base imponible. Opción de compra. Base imponible. La cesión de un contrato de arrendamiento financiero con opción de compra conlleva que el cesionario adquiera conjuntamente el derecho de arrendamiento del bien durante el plazo restante y el de adquirirlo mediante el ejercicio de la opción de compra asumiendo como contraprestación tanto el pago de la cantidad pactada por la cesión como el pago de las cuotas periódicas pendientes del contrato de arrendamiento financiero. Por tanto, la suma de ambas cantidades constituye el objeto valuable de la cesión y, en consecuencia, constituye la base del impuesto.

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 30.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante es titular de un contrato de arrendamiento financiero de un local-despacho, otorgado en escritura pública en 2005, en el que se establece una duración de 20 años y una opción final de compra por importe de 5.342,41 €.

En este momento tiene la intención de ceder el arrendamiento financiero a una tercera persona, que se subrogará en la posición jurídica del arrendatario que actualmente ostenta el consultante, siendo ambos, cedente y cesionario, sujetos pasivos del Impuesto sobre el Valor Añadido. El precio pactado por la cesión es de 15.000 euros.

Cuestión planteada:

El consultante solicitó información sobre la tributación de los referidos hechos ante la Junta de Castilla y León, quien emitió respuesta con carácter simplemente informativo el 16 de junio de 2016. No conforme con el criterio manifestado por dicho organismo, el interesado plantea consulta vinculante acerca de sobre qué importe o base impositiva debe recaer el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados

Contestación:

Con relación a la cuestión planteada en el escrito de consulta deben tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 30 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)

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.”

Luego la cuestión se reduce a determinar si dicho objeto directo en el supuesto planteado está constituido solamente por el importe de la cesión del contrato o si debe sumarse a dicho importe el importe de las rentas pendientes de pagar por el cesionario.

Tal y como señala la respuesta emitida por la Junta de Castilla y León la cesión del contrato de arrendamiento financiero con opción de compra conlleva que el cesionario adquiera conjuntamente el derecho de arrendamiento del bien durante el plazo restante y el de adquirirlo mediante el ejercicio de la opción de compra asumiendo como contraprestación tanto el pago de la cantidad pactada por la cesión como el pago de las cuotas

periódicas pendientes del contrato de arrendamiento financiero. Por tanto, la suma de ambas cantidades constituye el objeto valuable de la cesión y, en consecuencia, constituye la base del impuesto.

CONCLUSION

La base imponible del impuesto por la cuota variable del documento notarial de Actos Jurídicos Documentados es el valor declarado del objeto directo de la escritura de cesión de contrato de arrendamiento financiero. Dicho valor está constituido por la suma de la cantidad pactada por la cesión y las cuotas periódicas pendientes del contrato de arrendamiento financiero.

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 Administraciones Públicas.