

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

Referencia: NFC064250

DGT: 21-02-2017

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0458/2017

**SUMARIO:**

**ITP y AJD. Transmisiones patrimoniales onerosas. Transmisiones patrimoniales en particular. Concesiones administrativas.** *Otorgamiento de una concesión administrativa a cambio de la pérdida de la propiedad sobre una finca y vivienda que supone su deslinde y posterior inclusión en el dominio público marítimo en aplicación de la normativa sobre Costas.* La concesión del uso temporal sobre los inmuebles tributará como hecho imponible de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD, al tipo de gravamen establecido en el art. 11 b) RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD). Será sujeto pasivo el concesionario, y la base imponible estará constituida por el valor real del derecho originado por la concesión determinado en función de las reglas que, en atención a la naturaleza de las obligaciones impuestas al concesionario, resulten aplicables de las establecidas en el art. 13 de la citada norma.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), arts. 7, 8 y 13.

**Descripción sucinta de los hechos:**

En 1962 los abuelos del consultante adquirieron del estado la propiedad de una parcela en una playa, en la que posteriormente se construyó una vivienda unifamiliar, que en la actualidad sigue existiendo. En 1991 se realizó un deslinde administrativo en cuya virtud la vivienda y la parcela pasaron a ser parte del dominio público marítimo terrestre, revirtiendo la propiedad al estado y estableciéndose como compensación por la pérdida de la propiedad un método de concesión administrativa a los antiguos propietarios de las viviendas, a efectos de que estos pudieran mantener el uso temporal de las mismas.

Desde entonces, primero sus abuelos y, a su fallecimiento, sus herederos, solicitaron la citada concesión sin que hasta la fecha haya habido pronunciamiento al respecto por parte de la Administración.

En este momento, algunos vecinos en la misma situación que el consultante han ido recibiendo las resoluciones que les otorgan estas concesiones en las que se les indica que deben liquidar los impuestos de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que puedan corresponder.

**Cuestión planteada:**

Tratamiento fiscal de la concesión administrativa que se pudiera otorgar a los herederos de los antiguos propietarios de las fincas incluidas en el deslinde del dominio público marítimo terrestre, cuya propiedad fue sustituida por una concesión administrativa.

**Contestación:**

De la documentación aportada por el consultante resulta lo siguiente:

- El 23 de octubre de 2003 el Servicio Provincial de Costas comunica a los interesados que se está tramitando el expediente en relación a la inclusión en el dominio público marítimo terrestre de la finca en cuestión, el cual se encuentra en fase de vista o audiencia, previa a la adopción de la resolución que proceda.

- Con fecha 19 de noviembre de 2003 el Registro de la Propiedad notifica a los interesados que se ha practicado la anotación de dominio público prevista en el artículo 29 del Reglamento de Costas, aprobado por Real Decreto 1471, de 1 de diciembre de 1989, haciéndose constar que la finca queda incluida en el dominio público marítimo-terrestre y que en el plazo de un año desde dicha notificación se podrá solicitar anotación preventiva de la demanda derivada de las acciones promovidas.

Por otro lado, el artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, establece que "Los sujetos pasivos y demás obligados tributarios podrán formular a la Administración consultas debidamente documentadas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda".

En consecuencia, la competencia de esta Dirección General en cuanto a la contestación de las referidas consultas se limita al aspecto tributario de los antecedentes y circunstancias expuestos por los contribuyentes, no alcanzando, en ningún caso, a los efectos o consecuencias de cualquier otro orden, civil, registral, etc., que puedan derivarse de los referidos hechos.

Por tanto, y dado que la procedencia o improcedencia de la constitución de la concesión, con la que el consultante manifiesta su disconformidad, no constituye una cuestión fiscal, sino que deberá instarse en la vía que corresponda, mediante la demanda a la que se alude en la notificación del Registro de la Propiedad, o en la fase de vista o audiencia del expediente a que se refiere la notificación del Servicio Provincial de Costas, esta Dirección General no es competente para pronunciarse sobre la misma, limitándose la presente contestación al examen de las consecuencias fiscales que puedan derivarse en caso de que la constitución de la concesión administrativa llegue a constituirse.

A este respecto resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 7.1.b), 8.h y 13 del Texto Refundido 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 7.

"1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

(...)

B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar inmuebles o instalaciones en puertos y aeropuertos."

#### Artículo 8.

"Estará obligado al pago del Impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:

(...)

h) En la concesión administrativa, el concesionario; en los actos y contratos administrativos equiparados a la concesión, el beneficiario".

#### Artículo 13.

"1. Las concesiones administrativas tributarán, en todo caso, como constitución de derechos, al tipo de gravamen establecido en el artículo 11 b), cualesquiera que sean su naturaleza, duración y los bienes sobre los que recaigan.

2. Se equiparán a las concesiones administrativas, a los efectos del Impuesto, los actos y negocios administrativos, cualquiera que sea su modalidad o denominación, por lo que, como consecuencia del otorgamiento de facultades de gestión de servicios públicos o de la atribución del uso privativo o del aprovechamiento especial de bienes de dominio o uso público, se origine un desplazamiento patrimonial en favor de particulares.

3. Como norma general, para determinar la base imponible, el valor real del derecho originado por la concesión se fijará por la aplicación de la regla o reglas que, en atención a la naturaleza de las obligaciones impuestas al concesionario, resulten aplicables de las que se indican a continuación:

a) Si la Administración señalase una cantidad total en concepto de precio o canon que deba satisfacer el concesionario, por el importe de la misma.

b) Si la Administración señalase un canon, precio, participación o beneficio mínimo que deba satisfacer el concesionario periódicamente y la duración de la concesión no fuese superior a un año, por la suma total de las prestaciones periódicas. Si la duración de la concesión fuese superior al año, capitalizando al 10 por 100 la cantidad anual que satisfaga el concesionario.

Cuando para la aplicación de esta regla hubiese que capitalizar una cantidad anual que fuese variable como consecuencia, exclusivamente, de la aplicación de cláusulas de revisión de precios que tomen como referencia índices objetivos de su evolución, se capitalizará la correspondiente al primer año. Si la variación dependiese de otras circunstancias, cuya razón matemática se conozca en el momento del otorgamiento de la concesión, la cantidad a capitalizar será la media anual de las que el concesionario deba de satisfacer durante la vida de la concesión.

c) Cuando el concesionario esté obligado a revertir a la Administración bienes determinados, se computará el valor del Fondo de Reversión que aquél deba constituir en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 1643/1990, de 20 de diciembre, o norma que le sustituya.

4. En los casos especiales en los que, por la naturaleza de la concesión, la base imponible no pueda fijarse por las reglas del apartado anterior, se determinará ajustándose a las siguientes reglas:

a) Aplicando al valor de los activos fijos afectos a la explotación, uso o aprovechamiento de que se trate, un porcentaje del 2 por 100 por cada año de duración de la concesión, con el mínimo del 10 por 100 y sin que el máximo pueda exceder del valor de los activos.

b) A falta de la anterior valoración, se tomará la señalada por la respectiva Administración Pública.

c) En defecto de las dos reglas anteriores, por el valor declarado por los interesados, sin perjuicio del derecho de la Administración para proceder a su comprobación por los medios del artículo 52 de la Ley General Tributaria".

## CONCLUSION

En caso de que al consultante se le otorgue la concesión para el uso temporal de la vivienda objeto del deslinde, tributará como hecho imponible de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD, al tipo de gravamen establecido en el artículo 11 b. Será sujeto pasivo el concesionario, y la base imponible estará constituida por el valor real del derecho originado por la concesión determinado en función de las reglas que, en atención a la naturaleza de las obligaciones impuestas al concesionario, resulten aplicables de las establecidas en el artículo 13 del Texto refundido del Impuesto.

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.