

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC072258

DGT: 21-06-2019

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1512/2019

SUMARIO:

IIVTNU. Hecho imponible. *Compraventa de propiedad compartida del 20 % de un inmueble, pactando a los 5 años la compra de otro 10% más.* Es sujeto pasivo en las transmisiones de terrenos a título oneroso el que transmita el terreno, por lo que el adquirente no tendrá la consideración de sujeto pasivo, quedando eximido este del pago del IIVTNU.

PRECEPTOS:

RDLeg 2/2004 (TRLHL), arts. 104 y 106.

Ley 19/2015 de Cataluña (incorporación de la propiedad temporal y compartida al Código civil de Cataluña), art. 2..

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante ha realizado un contrato de compraventa de propiedad compartida del 20% de un inmueble de acuerdo con la Ley catalana 19/2015, de 29 de julio, pactando a los 5 años la compra de otro 10% más de dicho inmueble.

Cuestión planteada:

Saber la tributación del IIVTNU por el porcentaje de adquisición de la propiedad compartida de la vivienda, en ambos periodos.

Contestación:

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un impuesto local de carácter potestativo para los Ayuntamientos, que se regula en los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo (BOE de 9 de marzo).

El artículo 104 del TRLRHL, en su apartado 1, establece:

“1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.”

Por tanto, para que se produzca el hecho imponible del impuesto deben darse dos condiciones simultáneas:

- Que se produzca un incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en los términos que señala el TRLRHL.
- Que el mencionado incremento se produzca como consecuencia de una transmisión de tales terrenos, o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos.

El incremento de valor que experimenten los terrenos urbanos puede tener su origen en la transmisión de la propiedad por cualquier título, tanto oneroso como lucrativo, así como por la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio sobre dichos terrenos.

El artículo 106 del TRLRHL regula el sujeto pasivo, estableciendo en su apartado 1, que es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

“1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente:

a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate.

b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate.”

El régimen de propiedad compartida regulado en la Ley 19/2015, de 29 de julio, de incorporación de la propiedad temporal y de la propiedad compartida al libro quinto del Código Civil de Cataluña, se define en el artículo 556.1 del Código Civil de Cataluña, añadido por el artículo 2 de dicha ley, en los siguientes términos:

“1. La propiedad compartida confiere a uno de los dos titulares, llamado propietario material, una cuota del dominio, la posesión, el uso y el disfrute exclusivo del bien y el derecho a adquirir, de modo gradual, la cuota restante del otro titular, llamado propietario formal.

2. La propiedad compartida supone la exclusión de la acción de división.”

Por tanto, en el caso objeto de consulta, de acuerdo con el artículo 106.1. b) del TRLRHL, es sujeto pasivo en las transmisiones de terrenos a título oneroso el que transmita el terreno, por lo que el adquirente no tendrá la consideración de sujeto pasivo, quedando eximido este del pago del IIVTNU.

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 Internet del Ministerio de Hacienda y Función Pública