

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC084084

DGT: 24-10-2022

N.º CONSULTA: 17/2022

SUMARIO:

IBI. Gestión. Afección al pago del IBI. Hipoteca legal tácita. Una persona adquirió una vivienda en noviembre de 2016. En septiembre de 2022 el Ayuntamiento, a través de su Oficina de Recaudación, le hizo un requerimiento de procedimiento de apremio para el pago del IBI correspondiente a los años 2016 y 2016. Este es el único requerimiento que se le efectuó desde 2016 por este asunto. En la orden de pago figuran intereses y recargo. Para que la Administración tributaria pueda exigir la deuda tributaria del IBI al nuevo titular del bien inmueble, en virtud de la garantía de la hipoteca legal tácita, no es necesaria la previa declaración de fallido del obligado al pago, ni la declaración de responsabilidad de aquel, ya que no se trata de un supuesto de responsabilidad tributaria, sino una garantía real del crédito tributario. A efectos del cómputo del plazo del derecho de la Administración tributaria para exigir el pago de las deudas tributarias liquidadas, hay que tener en cuenta que el plazo de prescripción se interrumpe por cualquiera de las causas enumeradas en el artículo 68.2 LGT y que, tal como establece el art. 68.8 LGT, interrumpido el plazo de prescripción para un obligado tributario, dicha interrupción se extiende a los demás obligados, incluidos los responsables. Por lo que, si desde la finalización del plazo de pago en período voluntario del IBI de los ejercicios 2015 y 2016 hasta la notificación al consultante por la que se le reclama el pago de la deuda tributaria en septiembre de 2022 se ha interrumpido el plazo de prescripción, ya sea por actuaciones de la Administración tributaria o del obligado tributario, sin que transcurran más de cuatro años entre una y otra causa de interrupción, no está prescrito el derecho de la Administración tributaria para exigir el pago de dicha deuda tributaria al contribuyente. Por último, la afección regulada en el art. 64 TRLRHL es compatible con la hipoteca legal tácita del art. 78 LGT. Por aplicación del derecho de afección del art. 64 TRLRHL se pueden exigir al nuevo titular del bien inmueble todas las cuotas tributarias del IBI pendientes, con el límite de la prescripción. Sin embargo, la elección de esta vía requiere la declaración de fallido del deudor principal y la exclusión de los intereses de demora y del recargo de apremio, así como la tramitación del procedimiento de derivación de responsabilidad subsidiaria establecido en el art.176 LGT al adquirente del bien inmueble.

PRECEPTOS:

RDLeg. 2/2004 (TRLHL), arts. 12, 60 a 77.

Ley 58/2003 (LGT), arts. 62, 66 a 68 y 78.

RD 939/2005 (RGR), arts. 65 y 74.

Ley 1/2000 (LEC), art. 688.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante adquirió una vivienda en noviembre de 2016. En septiembre de 2022 el Ayuntamiento, a través de su Oficina de Recaudación, le hizo un requerimiento de procedimiento de apremio para el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a los años 2016 y 2015 en base al artículo 78 de la Ley General Tributaria (Hipoteca legal tácita) y los artículos 65.3 y 74.4 del Reglamento General de Recaudación. Este es el único requerimiento que se le efectuó desde 2016 por este asunto. En la orden de pago figuran intereses y recargo.

Cuestión planteada:

¿Está obligado al pago de la deuda siendo notificado por primera vez en septiembre de 2022? ¿En caso de que tenga que pagar, tiene que pagar también intereses y recargo?

Contestación:

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se regula en los artículos 60 a 77 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El artículo 61 del TRLRHL regula el hecho imponible del impuesto estableciendo en su apartado 1:

“1. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.
- b) De un derecho real de superficie.
- c) De un derecho real de usufructo.
- d) Del derecho de propiedad.”.

El apartado 1 del artículo 63 del TRLRHL establece que “son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.”.

En cuanto al devengo, el artículo 75 del TRLRHL establece que el impuesto se devenga el primer día del período impositivo y este coincide con el año natural, por lo que el devengo del IBI se produce el día 1 de enero de cada año.

El artículo 12 del TRLRHL establece:

“1. La gestión, liquidación, inspección y recaudación de los tributos locales se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.

2. A través de sus ordenanzas fiscales las entidades locales podrán adaptar la normativa a que se refiere el apartado anterior, al régimen de organización y funcionamiento interno propio de cada una de ellas, sin que tal adaptación pueda contravenir el contenido material de dicha normativa.”.

El artículo 78 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), regula la hipoteca legal tácita, en los siguientes términos:

“En los tributos que graven periódicamente los bienes o derechos inscribibles en un registro público o sus productos directos, ciertos o presuntos, el Estado, las Comunidades Autónomas y las entidades locales tendrán preferencia sobre cualquier otro acreedor, aunque éstos hayan inscrito sus derechos, para el cobro de las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior.”.

El artículo 65 del Reglamento General de Recaudación (RGR), aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece:

“1. A efectos de lo dispuesto en el artículo 78 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se entiende que se exige el pago cuando se inicia el procedimiento de recaudación en período voluntario de los débitos correspondientes al ejercicio en que se haya inscrito en el registro el derecho o efectuado la transmisión de los bienes o derechos de que se trate.

2. Tanto el acreedor hipotecario, como el tercero adquirente tienen derecho a exigir la segregación de cuotas de los bienes que les interesen, cuando se hallen englobadas en un solo recibo con otras del mismo obligado al pago.

3. En orden a la ejecución de la hipoteca legal tácita se aplicará el artículo 74.4.”.

El artículo 74 del RGR, que regula la ejecución de garantías, dispone:

“1. Una vez iniciado el procedimiento de apremio, si la deuda estuviese garantizada y resultase impagada en el plazo al que se refiere el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se procederá a ejecutar la garantía, salvo que sea de aplicación lo dispuesto en su artículo 168 segundo párrafo; en tal caso, con anterioridad a la ejecución de la garantía se podrá optar por el embargo y enajenación de otros bienes y derechos.

(...)

4. Si la garantía está constituida por o sobre bienes o derechos de persona o entidad distinta del obligado al pago, se comunicará a dicha persona o entidad el impago del importe garantizado, requiriéndole para que, en el plazo establecido en el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, ponga dichos bienes o derechos a disposición del órgano de recaudación competente, salvo que pague la cuantía debida. Transcurrido

dicho plazo sin que se haya producido el pago o la entrega de los bienes o derechos, se procederá a enajenarlos de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior.

5. (...).

6. La ejecución de las hipotecas y otros derechos reales constituidos en garantía de los créditos de la Hacienda pública se realizará por los órganos de recaudación competentes a través del procedimiento de apremio.

Cuando se inicie la ejecución administrativa, el órgano de recaudación competente comunicará la orden de ejecución al Registrador de la Propiedad, mediante mandamiento por duplicado para que libre y remita la correspondiente certificación de dominio y cargas, con el contenido y efectos establecidos en el artículo 688 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

El órgano de recaudación competente notificará el inicio del procedimiento de ejecución a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio si no ha sido requerida para el pago y a los titulares de cargas o derechos reales constituidos con posterioridad a la hipoteca que aparezcan en la certificación.

En su caso, el tipo para la subasta o concurso podrá fijarse de acuerdo con las reglas del artículo 97 y con independencia del valor en que se haya tasado el bien al tiempo de constituir la hipoteca.

7. (...).”

Según el artículo 66 de la LGT, el derecho de la Administración para exigir el pago de las deudas tributarias líquidas y autoliquidadas prescribirá a los cuatro años. Dicho plazo comenzará a contarse desde el día siguiente a aquel en que finalice el plazo de pago en período voluntario (artículo 67 de la LGT).

De acuerdo con el artículo 68 de la LGT:

“2. El plazo de prescripción del derecho a que se refiere el párrafo b) del artículo 66 de esta ley se interrumpe:

a) Por cualquier acción de la Administración tributaria, realizada con conocimiento formal del obligado tributario, dirigida de forma efectiva a la recaudación de la deuda tributaria.

b) Por la interposición de reclamaciones o recursos de cualquier clase, por las actuaciones realizadas con conocimiento formal del obligado en el curso de dichas reclamaciones o recursos, por la declaración del concurso del deudor o por el ejercicio de acciones civiles o penales dirigidas al cobro de la deuda tributaria, así como por la recepción de la comunicación de un órgano jurisdiccional en la que se ordene la paralización del procedimiento administrativo en curso.

c) Por cualquier actuación fehaciente del obligado tributario conducente al pago o extinción de la deuda tributaria.

(...)

6. Producida la interrupción, se iniciará de nuevo el cómputo del plazo de prescripción, salvo lo establecido en el apartado siguiente.

(...)

8. Interrumpido el plazo de prescripción para un obligado tributario, dicho efecto se extiende a todos los demás obligados, incluidos los responsables. No obstante, si la obligación es mancomunada y solo se reclama a uno de los obligados tributarios la parte que le corresponde, el plazo no se interrumpe para los demás.”

De acuerdo con lo anterior, la garantía de la hipoteca legal tácita solo se extiende a la deuda del IBI correspondiente al año natural en que se exija el pago y al inmediato anterior. De acuerdo con el artículo 65 del RGR, se entiende que se exige el pago cuando se inicia el procedimiento de recaudación en período voluntario de los débitos correspondientes al ejercicio en que se haya inscrito en el registro el derecho o efectuado la transmisión de los bienes o derechos de que se trate.

En este caso, la transmisión del bien inmueble se realizó en el año 2016. De acuerdo con el artículo 78 de la LGT, en virtud de la garantía de la hipoteca legal tácita podría exigirse al nuevo titular del bien inmueble, en este caso, al consultante, la deuda tributaria del IBI de los años 2016 y 2015, es decir, las deudas devengadas y no satisfechas correspondientes al año natural en que se exige el pago y al inmediato anterior.

Para proceder a la ejecución de la garantía de la hipoteca legal tácita, tal como dispone el artículo 74.1 del RGR, basta que el obligado al pago no haya satisfecho la deuda tributaria del IBI a la que se extiende tal garantía en el período voluntario de pago establecido por la Administración tributaria de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 62.3 de la LGT, que se haya iniciado el procedimiento de apremio contra el mismo y que este tampoco pague el importe de la deuda en el plazo del artículo 62.5 de la LGT.

Una vez transcurrido este último plazo, de acuerdo con el artículo 74.4 del RGR, el órgano de recaudación competente comunicará tal circunstancia a la persona o entidad titular del bien, en este caso, al consultante,

requiriéndole para que en el plazo establecido en el artículo 62.5 de la LGT pague la deuda o ponga el bien a disposición del órgano de recaudación.

Por tanto, para que la Administración tributaria pueda exigir la deuda tributaria del IBI al nuevo titular del bien inmueble, en virtud de la garantía de la hipoteca legal tácita, no es necesaria la previa declaración de fallido del obligado al pago, ni la declaración de responsabilidad de aquel, ya que no se trata de un supuesto de responsabilidad tributaria, sino una garantía real del crédito tributario.

A efectos del cómputo del plazo del derecho de la Administración tributaria para exigir el pago de las deudas tributarias liquidadas, hay que tener en cuenta que el plazo de prescripción se interrumpe por cualquiera de las causas enumeradas en el artículo 68.2 de la LGT y que, tal como establece el artículo 68.8 de la LGT, interrumpido el plazo de prescripción para un obligado tributario, dicha interrupción se extiende a los demás obligados, incluidos los responsables.

Por lo que, si desde la finalización del plazo de pago en período voluntario del IBI de los ejercicios 2015 y 2016 hasta la notificación al consultante por la que se le reclama el pago de la deuda tributaria en septiembre de 2022 se ha interrumpido el plazo de prescripción, ya sea por actuaciones de la Administración tributaria o del obligado tributario, sin que transcurran más de cuatro años entre una y otra causa de interrupción, no está prescrito el derecho de la Administración tributaria para exigir el pago de dicha deuda tributaria al consultante.

Por último, mencionar que la afección regulada en el artículo 64 del TRLRHL es compatible con la hipoteca legal tácita del artículo 78 de la LGT.

Por aplicación del derecho de afección del artículo 64 del TRLRHL se pueden exigir al nuevo titular del bien inmueble todas las cuotas tributarias del IBI pendientes, con el límite de la prescripción. Sin embargo, la elección de esta vía requiere la declaración de fallido del deudor principal y la exclusión de los intereses de demora y del recargo de apremio, así como la tramitación del procedimiento de derivación de responsabilidad subsidiaria establecido en el artículo 176 de la LGT al adquirente del bien inmueble.

Lo que comunico a Vd. con los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, sin que esta contestación tenga efectos vinculantes, por plantearse en el escrito de consulta cuestiones relacionadas con el objeto o tramitación de un procedimiento, recurso o reclamación iniciado con anterioridad.

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