

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS: 21-05-2025**N.º CONSULTA VINCULANTE: V0855/2025****SUMARIO:****IBI. Devengo y periodo impositivo. Sujeto pasivo. Derecho de afección e hipoteca legal tácita.**

En marzo del año 2025 una persona ha adquirido la propiedad de una vivienda. El sujeto pasivo del IBI correspondiente al año 2025 es la persona propietaria del bien inmueble en la fecha de devengo del impuesto, esto es, el 1 de enero de 2025. Sin embargo, en virtud del derecho de afección, ante una transmisión del derecho de propiedad de un inmueble por compraventa, en el caso de que existan deudas del IBI pendientes en el momento de la transmisión, estas podrán ser exigidas al adquiriente del bien inmueble, en régimen de responsabilidad subsidiaria, una vez finalizado el procedimiento de apremio contra el deudor principal (el transmitente) y declarado fallido el mismo. La afección regulada en el artículo 64 del TRLRHL es compatible con la hipoteca legal tácita del art. 78 LGT. En virtud de la hipoteca legal tácita la garantía solo se extiende a la deuda del IBI correspondiente al año en que se exija el pago y la inmediata anterior, mientras que el derecho de afección se extiende a todas las deudas del IBI pendientes de cobro de ejercicios no prescritos. En conclusión, 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, es decir, en los ejercicios 2025 y 2024, no es necesaria la previa declaración de fallido del obligado al pago, ni la declaración de responsabilidad de aquel.

Descripción sucinta de los hechos:

En marzo del año 2025 el consultante ha adquirido la propiedad de una vivienda.

Cuestión planteada:

Se plantea quien es el obligado a pagar el impuesto y si le pueden reclamar el pago del impuesto en el caso de que el propietario en fecha 1 de enero de 2025 no proceda al pago del mismo.

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 el Real Decreto Legislativo 2/2004.

El artículo 60 del TRLRHL define el IBI como un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles.

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.

Síguenos en...

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.

En consecuencia, y en relación con la primera cuestión planteada, cabe señalar que el sujeto pasivo del IBI correspondiente al año 2025 es la persona propietaria del bien inmueble en la fecha de devengo del impuesto, esto es, el 1 de enero de 2025.

Respecto a la segunda cuestión planteada, el apartado 1 del artículo 64 del TRLRHL regula la afección real en la transmisión, estableciendo lo siguiente:

“1. En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria. A estos efectos, los notarios solicitarán información y advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles asociadas al inmueble que se transmite, sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto, cuando tal obligación subsista por no haberse aportado la referencia catastral del inmueble, conforme al apartado 2 del artículo 43 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias, sobre la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 70 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias.”.

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 apartado 1 del artículo 41 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), dispone que:

“1. La ley podrá configurar como responsables solidarios o subsidiarios de la deuda tributaria, junto a los deudores principales, a otras personas o entidades. A estos efectos, se considerarán deudores principales los obligados tributarios del apartado 2 del artículo 35 de esta Ley.”.

En este sentido, el apartado 5 del citado artículo 41 de la LGT dispone lo siguiente:

“5. Salvo que una norma con rango de ley disponga otra cosa, la derivación de la acción administrativa para exigir el pago de la deuda tributaria a los responsables requerirá un acto administrativo en el que, previa audiencia al interesado, se declare la responsabilidad y se determine su alcance y extensión, de conformidad con lo previsto en los artículos 174 a 176 de esta ley. Con anterioridad a esta declaración, la Administración competente podrá adoptar medidas cautelares del artículo 81 de esta ley y realizar actuaciones de investigación con las facultades previstas en los artículos 142 y 162 de esta ley.

Síguenos en...



La derivación de la acción administrativa a los responsables subsidiarios requerirá la previa declaración de fallido del deudor principal y de los responsables solidarios.”.

El artículo 43.1.d) de la LGT califica expresamente como responsables subsidiarios a “Los adquirentes de bienes afectos por Ley al pago de la deuda tributaria, en los términos del artículo 79 de esta Ley.”.

Así, el apartado 1 del artículo 79 de la citada LGT reitera que:

“1. Los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga.”.

Y el artículo 67 del Reglamento General de Recaudación (RGR), aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en su apartado 1:

“1. Para el ejercicio del derecho de afección se requerirá la declaración de responsabilidad subsidiaria en los términos establecidos en los artículos 174 y 176 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.”.

Por tanto, en virtud del derecho de afección regulado en los artículos citados, ante una transmisión del derecho de propiedad de un inmueble por compraventa, en el caso de que existan deudas del IBI pendientes en el momento de la transmisión, estas podrán ser exigidas al adquirente del bien inmueble, en régimen de responsabilidad subsidiaria, una vez finalizado el procedimiento de apremio contra el deudor principal (el transmitente) y declarado fallido el mismo.

Además, junto a la garantía anterior de afección del bien inmueble al pago de la deuda tributaria del IBI, el artículo 78 de la LGT regula otra garantía, 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 RGR 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.”.

Y 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.

En ningún caso será de aplicación en la ejecución de garantías lo dispuesto en el artículo 172.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

2. (...).

3. Si la garantía consiste en hipoteca, prenda u otra de carácter real constituida por o sobre bienes o derechos del obligado al pago susceptibles de enajenación forzosa, se procederá a enajenarlos por el procedimiento establecido en este reglamento para la enajenación de bienes embargados de naturaleza igual o similar.

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. (...).".

La afección regulada en el artículo 64 del TRLRHL es compatible con la hipoteca legal tácita del artículo 78 de la LGT. En virtud de la hipoteca legal tácita la garantía solo se extiende a la deuda del IBI correspondiente al año en que se exija el pago y la inmediata anterior, mientras que el derecho de afección se extiende a todas las deudas del IBI pendientes de cobro de ejercicios no prescritos.

En el caso de transmisión de la titularidad de los derechos constitutivos del hecho imponible opera, por una parte, la garantía de afección real del bien transmitido. La calificación al adquirente del derecho constitutivo en cada caso del hecho imponible del IBI que realiza la LGT y, por remisión, el TRLRHL, como responsable subsidiario, implica la necesidad de 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 establecido en el artículo 176 de la LGT en el que se declare la responsabilidad del adquirente, notificándose al mismo.

Ahora bien, también resulta aplicable la garantía de hipoteca legal tácita del artículo 78 de la LGT. Para la ejecución de esta garantía, el artículo 74.4 del RGR establece que, si el bien pertenece a persona distinta del obligado tributario, 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 LGT, ponga el bien a disposición del órgano de recaudación, salvo que pague la cuantía debida. Por tanto, en el caso de la hipoteca legal tácita no es necesaria la declaración de fallido del deudor principal ni la declaración de responsabilidad, ya que no se trata de un supuesto de responsabilidad tributaria, sino una garantía real del crédito tributario.

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, el órgano de recaudación competente comunicará tal circunstancia a la persona o entidad titular del bien, 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.

En conclusión, 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, es decir, en los ejercicios 2025 y 2024, no es necesaria la previa declaración de fallido del obligado al pago, ni la declaración de responsabilidad de aquel.

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 Públicas.

Síguenos en...

