

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 06-07-2026

N.º CONSULTA VINCULANTE: V5121/2026

SUMARIO:

ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Supuestos sujeción. *Unidad de actuación que afecta parcialmente a una finca registral, de la que resultarán tres fragmentos físicamente diferenciados, dos de ellos situados fuera de la unidad.* Si la operación implica una segregación y se formaliza mediante escritura pública, concurren los requisitos del art. 31.2 del TRLITPAJD para su sujeción a la cuota gradual de documentos notariales, con independencia de que los terrenos resultantes se encuentren físicamente separados por viales. Por el contrario, si la operación no requiere escritura pública, no quedaría sujeta a dicha modalidad al faltar uno de los requisitos exigidos por el citado precepto.

Descripción sucinta de los hechos:

Actualmente se está llevando a cabo la resolución de una unidad de actuación. La finca registral donde se ubica la unidad de actuación en cuestión está formada por un terreno que se extiende más allá de los límites de dicha unidad de actuación. Cuando se resuelva la unidad de actuación, la finca registral original quedará dividida en tres partes: el terreno urbano edificable propio de la unidad de actuación, y otras dos partes que se quedan fuera de sus límites, una urbana y otra rústica, separadas físicamente entre ellas por viales urbanos.

Cuestión planteada:

Si dichos fragmentos se pueden registrar independientemente, puesto que se encontrarán separados de manera natural, sin necesidad de tributar por la modalidad de actos jurídicos documentados.

Contestación:

El artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –en adelante, TRLITPAJD–, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre), establece que:

“2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos”.

Por otra parte, el artículo 70 del reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo (BOE de 22 de junio) – en adelante RITPAJD–, establece una serie de normas especiales para la determinación de la base imponible:

“1. La base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva estará constituida por el valor real de coste de la obra nueva que se declare.

Síguenos en...

2. En la base imponible de las escrituras de constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal se incluirá tanto el valor real de coste de la obra nueva como el valor real del terreno.

3. En las escrituras de agrupación, agregación y segregación de fincas, la base imponible estará constituida, respectivamente por el valor de las fincas agrupadas, por el de la finca agregada a otra mayor y por el de la finca que se segregue de otra para constituir una nueva independiente”.

Respecto de segregación de la finca si se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 31.2 del TRLITPAJD, estará sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales. Los requisitos son los siguientes:

- Tratarse de primeras copias de escrituras y actas notariales.
- Tener por objeto cantidad o cosa valuable.
- Contener actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial (Oficina Española de Patentes y Marcas) y de Bienes Muebles.
- No estar sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas u operaciones societarias del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Por lo tanto, si la operación se realiza en escritura pública cumplirá todos los requisitos para tributar por la modalidad de actos jurídicos documentados. Si no fuera necesario realizar escritura pública, cuestión cuya contestación excede de las competencias de este Centro Directivo por no tratarse de una cuestión de carácter tributario, no tributará por dicha modalidad al faltar uno de los requisitos que establece el artículo 31.2 del TRLITPAJD: tratarse de una escritura pública.

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.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos de consultas tributarias de la Dirección General de Tributos.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda

Síguenos en...

