DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
DGT: 15-09-2026
N.º CONSULTA VINCULANTE: V5539/2026

SUMARIO:

ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Base imponible. *Calificación como agrupación o agregación de fincas.* La calificación de una operación como agregación o agrupación de fincas depende del cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa hipotecaria. El art. 48 del Reglamento Hipotecario exige que la finca matriz tenga una superficie que represente, al menos, el quíntuplo de la suma de las superficies de las fincas que se pretenden agregar. Cuando no se cumple este requisito, la operación debe calificarse como agrupación de fincas. En consecuencia, conforme al art. 70.3 del Reglamento del ITPAJD, la base imponible de AJD estará constituida por el valor conjunto de todas las fincas agrupadas, y no por el valor individual de cada una de ellas. Esta regla resulta aplicable, aunque la operación se formalice mediante incorporaciones sucesivas en una misma escritura pública, siendo irrelevantes tanto la fecha de adquisición como el valor individual de cada finca.

Descripción sucinta de los hechos:

La entidad consultante es dueña de una finca, que mide 105,09 hectáreas. Sobre dicha finca matriz se pretende realizar una operación de reordenación registral consistente en la agregación sucesiva de veintiuna fincas rústicas colindantes, actualmente independientes, todas ellas inscritas en el Registro de la Propiedad. Ninguna de las fincas a agregar supera individualmente la quinta parte de la superficie ni del valor de la finca matriz. La superficie total conjunta a agregar será de 42,6815 hectáreas.

La operación se formalizará en una única escritura pública, en la que se documentarán 20 agregaciones sucesivas de fincas colindantes, de forma individualizada, a la finca matriz, incrementándose progresivamente su superficie y valor tras cada agregación.

Cuestión planteada:

Si, conforme al artículo 70.3 del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, la base imponible de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados en las operaciones de agregación de fincas debe determinarse de forma individual para cada finca agregada, atendiendo exclusivamente al valor de la finca incorporada en cada acto de agregación, o si, por el contrario, debe considerarse como base imponible el valor conjunto de las fincas objeto de agregación o el valor resultante de la finca final tras la totalidad de las operaciones realizadas en la misma escritura.

Contestación:

A este respecto, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 2 y 31 del texto refundido de la Ley del del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre) –en adelante, TRLITPAJD–, que disponen lo siguiente:

“Artículo 2.

1. El impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado, prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a su validez y eficacia.

(…)”.

“Artículo 31.

1. Las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán, en todo caso, en papel timbrado de 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario. Las copias simples no estarán sujetas al impuesto.

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 su 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), dispone en su apartado 3 lo siguiente:

"Artículo 70. Normas especiales.

(…)

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".

De la información facilitada en el escrito de consulta se desprende que en la operación planteada lo que se va a realizar es una agrupación de fincas y no una agregación, y esto es así no porque lo determine una ley tributaria, sino porque así se recoge en el Reglamento Hipotecario, aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947 (BOE de 16 de abril de 1947), que determina lo siguiente en sus artículos 48 y 49:

"Artículo 48.

La agregación de una o varias fincas inscritas o de una o varias partes que se segreguen, a otra también inscrita, podrá realizarse siempre que ésta tenga una extensión que represente, por lo menos, el quíntuplo de la suma de las que se agreguen.

La inscripción correspondiente se practicará en el folio de la finca mayor, sin alterar su numeración, pero expresándose en ella la nueva descripción resultante y la procedencia de las unidas, con las cargas que las afecten. Se harán, además, las oportunas notas marginales de referencia".

"Artículo 49.

Cuando en el título presentado se forme una finca de dos o más, o se segregue parte de alguna con objeto de enajenarla, se practicará una sola inscripción en la que se comprendan la agrupación o segregación y su enajenación".

Conforme a la normativa expuesta, la operación planteada no puede calificarse de agregación, dado que, como indica el interesado, la superficie de las fincas agregadas a la finca original es superior al 20 por ciento de la superficie de dicha finca, sino de agrupación. En la agrupación se forma una finca nueva en la que se incluyen las fincas originales, que desaparecen como tales del Registro de la Propiedad. Es decir, en la agrupación desaparecen las fincas originales que, una vez agrupadas, se convierten en una nueva finca, distinta de las que se agrupan.

En la operación que se va a realizar, esto es la agrupación de fincas, la base imponible estará constituida por el valor de las fincas agrupadas, y ello con independencia de cuándo se haya adquirido cada una de ellas y de cuál sea el valor de cada una de ellas, porque lo que tributa es la agrupación de todas ellas para formar una única finca registral. Y es lógico que así sea, porque, dado que en la agrupación de fincas se constituye una nueva finca registral, la base imponible debe incluir el valor de todas las fincas que se agrupan.

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