

TEMA 30

EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS (III). ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. DOCUMENTOS NOTARIALES. DOCUMENTOS MERCANTILES. DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS. HECHO IMPONIBLE. EXENCIONES. SUJETO PASIVO. BASE IMPONIBLE Y CUOTA TRIBUTARIA. GESTIÓN DEL IMPUESTO

La regulación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD) está constituida por:

- Texto Refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 1/993, de 24 de septiembre.
- Reglamento aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo.
- Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el Nuevo Sistema de Financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía.

- **Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno [de la Comunidad de Madrid], por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad de Madrid en materia de tributos cedidos por el Estado.**

El artículo 1.º del Texto Refundido señala que el ITP y AJD es un tributo de naturaleza indirecta que grava:

- Las transmisiones patrimoniales onerosas.
- Las operaciones societarias.

Dentro de los actos jurídicos documentados, se distinguen tres modalidades: (i) documentos notariales y (ii) documentos mercantiles y (iii) documentos administrativos. En ningún caso un mismo acto podrá ser liquidado por el concepto de transmisiones patrimoniales onerosas y por el de operaciones societarias, que se configuran como incompatibles. Además, es incompatible la cuota variable de documentos notariales con las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y operaciones societarias.

Es un impuesto indirecto, pues grava la circulación o consumo de riqueza, real, instantáneo, y es un impuesto objetivo.

Sin perjuicio de los regímenes forales de Concierto y Convenio Económico vigentes en los territorios históricos del País Vasco y en la Comunidad Foral de Navarra respectivamente y de lo dispuesto en los Tratados o Convenios Internacionales que hayan pasado a formar parte del ordenamiento interno, el impuesto se exigirá:

A) Por las transmisiones patrimoniales onerosas de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza, que estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español, o en territorio extranjero cuando, en este último supuesto, el obligado al pago del impuesto tenga su residencia en España.

B) Por las operaciones societarias realizadas por entidades en las que concurra cualquiera de las siguientes circunstancias:

a) Que tengan en España la sede de dirección efectiva, entendiéndose como tal el lugar donde esté centralizada de hecho la gestión administrativa y la dirección de los negocios.

b) Que tengan en España su domicilio siempre que la sede de dirección efectiva no se encuentre situada en un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea, estándolo, dicho Estado no grave la operación societaria con un impuesto similar.

c) Que realicen en España operaciones de su tráfico, cuando su sede de dirección efectiva y su domicilio social no se encuentren situados en un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea o, estándolo, estos Estados no graven la operación societaria con un impuesto similar.

C) Por los actos jurídicos que se formalicen en territorio nacional y por los que, habiéndose formalizado en el extranjero, surtan cualquier efecto en España.

1.- ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS: HECHO IMPONIBLE, SUJETO PASIVO, BASE IMPONIBLE Y CUOTA TRIBUTARIA.

1.1.- DOCUMENTOS NOTARIALES. DOCUMENTOS MERCANTILES. DOCUMENTOS ADMINISTRATIVOS. HECHO IMPONIBLE. EXENCIONES

Se sujetan a gravamen por esta modalidad (art. 27 del Texto Refundido):

a) Los documentos notariales.

b) Los documentos mercantiles.

c) Los documentos administrativos.

Por el concepto «*documentos notariales*» se someten a gravamen las escrituras, actas y testimonios notariales.

Por el concepto «*documentos mercantiles*» se sujetan las letras de cambio, los documentos que realicen función de giro o suplan a aquéllas, los resguardos o certificados de depósitos transmisibles, así como los pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos emitidos en serie, por plazo no superior a dieciocho meses, representativos de

capitales ajenos por los que se satisfaga una contraprestación establecida por diferencia entre el importe satisfecho por la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento

Se entenderá que un documento realiza función de giro cuando acredite remisión de fondos o signo equivalente de un lugar a otro, o implique una orden de pago, aun en el mismo en que ésta se haya dado, o en él figure la cláusula «a la orden».

Por el concepto de «*documentos administrativos*», se someten a gravamen:

- a) La rehabilitación y transmisión de grandezas y títulos nobiliarios.
- b) Las anotaciones preventivas que se practiquen en los registros públicos, cuando tengan por objeto un derecho o interés variable y no vengán ordenadas de oficio por la autoridad judicial o administrativa competente.

1.2.- SUJETOS PASIVOS.

a) En los documentos notariales: será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos o aquellos en cuyo interés se expidan. El Real Decreto-Ley 17/2018, de 8 de noviembre (BOE de 9 de noviembre) modifica el artículo 29, añadiendo que cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista.

b) En los documentos mercantiles: estará obligado al pago el librador, salvo que la letra de cambio se hubiere expedido en el extranjero, en cuyo caso lo estará su primer tenedor en España.

· Documentos de giro o sustitutivos de las letras de cambio, así como en los resguardos de depósito: serán sujetos pasivos las personas o Entidades que los expidan.

· Documentos mercantiles: se declara responsable solidario del pago del impuesto a toda persona o Entidad que intervenga en la negociación o cobro de los efectos.

c) En los documentos administrativos están obligados al pago, en calidad de contribuyentes:

- En las grandezas y títulos nobiliarios, sus beneficiarios.
- En las anotaciones, la persona que las solicite.

1.3.- BASE IMPONIBLE Y CUOTA TRIBUTARIA

1.3.1.- BASE IMPONIBLE

· Documentos notariales.

En las primeras copias de las escrituras que tengan por objeto directo cantidad o cosa variable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa.

Cuando la base imponible se determine en función del valor de bienes inmuebles, el valor de estos no podrá ser inferior al determinado de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de este texto refundido.

La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses.

En las actas notariales, se observará lo dispuesto anteriormente.

· Documentos mercantiles.

En la letra de cambio servirá de base la cantidad girada, y en los certificados de depósito, su importe nominal. Cuando el vencimiento de las letras de cambio exceda de seis meses, contados a partir de la fecha de su emisión, se exigirá el impuesto que corresponda al duplo de la base.

· Documentos administrativos.

En las anotaciones preventivas, el valor del derecho o interés que se garantice publique o constituya.

1.3.2.- CUOTA TRIBUTARIA

· Documentos notariales.

El artículo 31 del Texto Refundido dispone:

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 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 variable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, y de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas o de operaciones societarias tributarán, además, al tipo de gravamen que 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. No obstante, la Comunidad de Madrid sí ha establecido sus propios tipos de acuerdo con los artículos 31 a 37 del 1/2020:

· Tipo general: 0,75%.

· Tipos reducidos en la constitución de préstamos hipotecarios para la compra de vivienda:

- Se aplicará el **tipo impositivo del 0,4%** a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física y el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 120.000 €.
- Se aplicará el **tipo impositivo del 0,5%** a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física y el valor real del derecho que se constituya sea igual o inferior a 180.000 € y superior a 120.000 €.
- Se aplicará el **tipo impositivo del 0,75 %** a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución de hipoteca en garantía de préstamos para la adquisición de vivienda cuando el prestatario sea persona física y el valor real del derecho que se constituya sea superior a 180.000 €.

El valor real estará constituido por el importe del capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo.

· Tipo reducido en la compra de vivienda de nueva construcción:

- Se aplicará el **tipo impositivo del 0,2%** a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la transmisión de viviendas de protección pública regulas en la Ley 6/1997, de 8 de enero, de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, con una superficie útil de 90 m², que no cumplan los requisitos para gozar de la exención en esta modalidad del impuesto, cuando el **adquirente sea persona física**. Cuando el adquirente de la vivienda de protección pública sea titular de familia numerosa, se aplicará el límite máximo incrementado de superficie construida que resulte de lo dispuesto en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas y en sus normas de desarrollo.
- Se aplicará el **tipo impositivo del 0,4** a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el **adquirente sea persona física** y el valor real de la vivienda transmitida sea igual o inferior a 120.000 €.

- Se aplicará el **tipo impositivo del 0,5%** a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el **adquirente sea persona física** y el valor real de la vivienda transmitida sea igual o inferior a 180.000 € y superior a 120.000 €.
- Se aplicará el **tipo impositivo del 0,75 %** a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten transmisiones de viviendas cuando el **adquirente sea persona física** y el valor real de la vivienda transmitida sea superior a 180.000 €.

En la determinación del valor real de la vivienda transmitida se incluirán los anejos y plazas de garaje que se transmitan conjuntamente con aquélla, aun cuando constituyan fincas registrales independientes.

· Tipo en entrega sujeta a IVA con renuncia a la exención: en las primeras copias de escrituras que recoja de manera expresa la renuncia a la exención contenida en el artículo 20. Dos, de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, se aplicará el tipo de gravamen del 1,5 %.

· Tipo reducido a favor de sociedades de garantía recíproca: las escrituras y actas notariales que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de sociedades de garantía recíproca con domicilio fiscal en el territorio de la Comunidad de Madrid se aplicará el tipo de gravamen de 0,1%.

· Documentos administrativos

a) La rehabilitación y transmisión, sea por vía de sucesión o cesión, de grandezas y títulos nobiliarios, así como el reconocimiento de uso en España de títulos extranjeros, satisfarán los derechos consignados en la escala prevista en el artículo 43 del Texto Refundido.

b) Las anotaciones preventivas que se practiquen en los registros públicos tributarán al tipo de gravamen del 0,50 por 100, que se le liquidará a metálico.

Adicionalmente, la Comunidad de Madrid ha establecido una serie de Bonificaciones, en los siguientes supuestos (artículo 38 a 38 ter DL 1/2010):

· Adquisición de vivienda habitual por familia numerosa: 95%

· Adquisición de vivienda habitual: 10% (no aplica si se cumplen los requisitos de la anterior).

· Adquisición de vivienda habitual en el municipio con riesgo de despoblación: 100% para personas físicas menores de 35 años.

· Adquisición de inmuebles por afectados de las obras de tramo del túnel de la Línea 7B metro Madrid: 100%.

· Novación y subrogación: 100%. En ningún caso se aplicará esta bonificación a la ampliación o reducción del capital de préstamo o crédito.

1.4.- GESTIÓN DEL IMPUESTO

Plazo: 30 días hábiles desde la firma del documento. Los sábados, domingos y festivos no se cuentan.

Competencia: El impuesto se presentará en la Comunidad de Madrid cuando en su circunscripción radique el Registro en el que debería procederse a la inscripción o anotación de los bienes o actos sujetos al gravamen de actos jurídicos documentados, documentos notariales.

El impuesto que grava la rehabilitación y transmisión de grandezas y títulos nobiliarios no ha sido cedido a las Comunidades Autónomas, siendo competencia de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria.

Dónde: Modalidad electrónica obligatoria vía telemática, salvo para particulares que acudan presencialmente.

Fraccionamiento: Existe la posibilidad de **fraccionar el pago** en hasta **tres anualidades** cuando se trata de compra de **vivienda habitual $\leq 120 \text{ m}^2$** . Se debe solicitar antes del vencimiento del plazo.