

Actos jurídicos documentados

Si participe de una sociedad limitada que se dedica a la promoción de edificios y que formalizó un préstamo al promotor con garantía hipotecaria sobre el solar en el que se ha llevado a cabo una promoción. Ahora que ya se ha finalizado la obra vamos a otorgar en una escritura la declaración de obra nueva, la división horizontal del edificio y la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre los distintos pisos. ¿Cuántos impuestos tenemos que liquidar? ¿Qué importe tenemos que pagar? Al estar hipotecado el terreno, ¿tenemos que pagar impuestos por la nueva distribución hipotecaria?

La normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) dispone que a una sola convención no puede exigirse más que el pago de un solo derecho, pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separadamente (en este caso tenemos tres convenciones diferentes: declaración de obra nueva, división horizontal y distribución de la hipoteca entre los pisos que lo componen), se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa. En consecuencia, las tres convenciones deberán tri-

butar de forma separada e independiente por el concepto documento notarial de la modalidad AJD al cumplir los requisitos de tratarse de una primera copia de escritura, inscribible en el Registro de la Propiedad, de contenido valuable, y no sujeta a las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas (TPO) u operaciones societarias (OS) o al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD).

En cuanto al importe a pagar, en el caso de la declaración de obra nueva, va a depender del coste real de las obras ejecutadas incluyendo los costes indirectos que formen parte de la misma (tasa por licencia de obras, honorarios de arquitecto, beneficio industrial,...) que constituirá la base imponible del mismo. En la división horizontal, la base imponible estará constituida por el valor del objeto de la división o lo que es lo mismo, el valor del coste real de las obras más el valor real del terreno. En cuanto a la distribución de la responsabilidad hipotecaria entre las fincas, la base imponible estará constituida por el importe del capital garantizado (principal más la suma asegurada por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto

Alberto Miranda Ageitos



Alberto Miranda es economista asesor fiscal (colegiado nº 5.953 del REAF) y socio de la entidad Miranda y Asociados, Asesoría Integral, S.L. Semanalmente contestará las preguntas de los lectores a través del e-mail: amiranda@mirandayasociados.net.

análogo).

El tipo impositivo de todas estas operaciones es del 0,75%.

El hecho imponible de la distribución de la hipoteca entre los diversos pisos es diferente del de la constitución inicial del préstamo al promotor por lo que la liquidación del impuesto es independiente de aquella.

Marido y yo compramos una vivienda de nueva construcción en documento privado. Posteriormente elevamos a público dicha compra y nos subrogamos en el préstamo que tenía concedido el promotor. Sin embargo, ahora queremos solicitar una ampliación del importe del préstamo hipotecario inicialmente acordado. ¿Qué impuestos tenemos que pagar?

En primer lugar, durante el periodo de tiempo que fue desde que se firmó el contrato privado hasta que se elevó a público debieron pagar el IGIC (5%) correspondiente a las entregas a cuenta del precio de la vivienda satisfechas al promotor.

En el momento de la firma de la escritura pública de compraventa deberían haber pagado al promotor el precio de la casa que no se hubiera satisfecho hasta ese momento además del IGIC (5%) sobre dicho importe al tratarse de una primera entrega. Por este motivo, al estar la operación sujeta a IGIC no puede tributar por Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) al ser incompatibles debiendo tributar por Actos Jurídicos Documentados (AJD), cuota variable, por documento notarial.

En principio y salvo que pueda

aplicarse el tipo reducido, para lo cual deberían cumplir una serie de requisitos que ya comentamos en semanas precedentes, el tipo impositivo será el 0,75% sobre el valor de la casa (valor escriturado).

La subrogación en el préstamo al promotor, al no producir una inscripción registral distinta de la que origina la propia transmisión del inmueble, no cumple los requisitos exigidos por el artículo 3L2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por lo que no genera obligación de presentar liquidación del impuesto.

Por último, la ampliación del préstamo hipotecario supone un incremento de la responsabilidad hipotecaria que deberá inscribirse y, por tanto, tendrán que presentar una liquidación por AJD al 0,75% sobre la base imponible que en este caso será el importe del principal de la ampliación más los intereses pactados y las cantidades estipuladas para costas y gastos, ya que al haber tributado el promotor por el préstamo hipotecario en la constitución del mismo, sólo deben tributar por el incremento.



Miranda & Asociados
ASESORIA INTEGRAL

MIRANDA & Asociados

Asesoría Integral, S.L.

Avenida Pintor Felo Monzón, 27 - Portal 5, 1º-B

35019 Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 42 41 53 • Fax: 928 41 03 37

e-mail: amiranda@mirandayasociados.net

M&A