

# Declaración de obra nueva y división horizontal

**E**l año pasado adquirí una parcela en Las Palmas por importe de 300.000 €. En la misma he comenzado la construcción de un edificio compuesto de garaje, locales comerciales y tres plantas de viviendas. Me han dicho que al finalizar la construcción tengo que liquidar los impuestos por la Declaración de Obra Nueva y División Horizontal. ¿Cómo se calculan, cuándo hay que liquidarlos y quién tiene que abonarlos? ¿Tengo alguna posibilidad de constituir la comunidad de propietarios antes de finalizar la construcción? ¿Qué debería hacer?

La Declaración de Obra Nueva es "un acto jurídico unilateral que tiene por objeto la constancia documental ante notario de la existencia de una obra nueva a efectos de su acceso al Registro de la Propiedad correspondiente". Por tanto, usted deberá acudir a un Notario para realizar la escritura correspondiente y liquidar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por este último concepto (en adelante, AJD) para una vez liquidado poder registrar la obra en el Registro de la Propiedad. Según el Reglamento del Impuesto, en su artículo 70.1, la base imponible

estará constituida por "el valor real del coste de la obra nueva que se declare". Debe observarse que en el precepto no se dice que la base imponible esté constituida por el "coste real" sino por el "valor real del coste". El sujeto pasivo declarará el primero y la Administración va a efectuar la comprobación de valores respecto al segundo, pudiendo diferir ambos valores. De todos modos, no debe incluir en la base imponible el valor del solar. La División Horizontal o Constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal "tiene su propia trascendencia sustantiva e hipotecaria ya que es el título constitutivo de la propiedad por partes, susceptibles de aprovechamiento independiente de tal manera que los pisos o locales del edificio se constituyan como fincas registrales independientes". La base imponible está constituida tanto por el valor real del coste de la obra nueva como por el valor real del terreno.

Por tanto, aunque ambos actos se puedan liquidar en una sola escritura, por la declaración de obra nueva estamos declarando que existe una obra suscepti-

**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, SL. Semanalmente contesta las preguntas de los lectores a través del e-mail: [amiranda@miranda](mailto:amiranda@miranda) y [asociados.net](mailto:asociados.net).*

ble de ser registrada mientras que en la división horizontal, disgregamos esa obra en diferentes pisos, locales, plazas de garaje susceptibles de ser inscritas independientemente y, por tanto, de ser hipotecadas. El tipo impositivo aplicable en ambos casos es el 0,75%. A modo de ejemplo, si el valor real del coste de la obra nueva fuera de 500.000

€, el importe del impuesto de AJD por la obra nueva sería de 3.750 € (0,75% de 500.000 €) y por la división horizontal ascendería a 6.000 € (0,75% de 800.000 €). El Impuesto se devengará el día en que se formalice el acto sujeto a gravamen (normalmente, fecha de la escritura) y el plazo para la presentación de la autoliquidación y pago de la misma será de 30 días hábiles a contar desde la fecha de devengo del impuesto. Respecto a su pregunta sobre la constitución de la Comunidad de Propietarios, no es posible constituirla antes de haber registrado la obra nueva y división horizontal del edificio ya que no se puede registrar que se constituye una comunidad de propietarios de algo que no existe registralmente.

Sin embargo, si tiene prisa por constituir la Comunidad de Propietarios, tiene la opción de realizar una escritura de Declaración de obra nueva en construcción y de División Horizontal. En este caso, se exigen dos instrumentos: la escritura de declaración de obra nueva en construcción y posteriormente un acta notarial de terminación

de la obra. Esto no implica que haya que realizar dos liquidaciones por la obra nueva pues en caso contrario incurriríamos en una duplicidad, por lo que sólo deberá liquidar la escritura de declaración de obra nueva en construcción (y la división horizontal, si la hace también).

Si no liquidase la escritura de declaración de obra nueva en construcción y liquidase el acta notarial al finalizar la obra, no tendrá sanción pero sí intereses de demora. Una vez liquidadas las escrituras deberá registrarlas en el Registro de la Propiedad incluso con los estatutos por los que se va a regir la futura Comunidad de Propietarios.

Los pasos para constituir la Comunidad son los siguientes: Adquisición del Libro de Actas y legalización en el Registro de la Propiedad donde esté inscrita la finca; Celebración de la Junta de Constitución de la Comunidad, con nombramiento de cargos, aprobación de Presupuesto y Cuotas a aportar, levantando Acta; Solicitud del CIF de la Comunidad en Hacienda, aportando el Libro con el Acta de la Junta de Constitución.



**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](mailto:amiranda@mirandayasociados.net)

