

# Consulta vinculant en relació amb la meritació de l'impost en transmissions de béns immobles efectuades mitjançant document privat.

Número de consulta	CV0249-2022
Data d'emissió	13/06/2022
Normativa	Decret legislatiu del 5-6-2019 de publicació del text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials del 29 de desembre del 2000 Decret legislatiu del 26-8-2020 de publicació del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries

## Consulta

*En aquest apartat es reproduïx la consulta sense les dades de la persona o l'entitat que la formula*

Els sotassignats, els Srs. A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M i N, intervenint tots en nom i interès propi i en la qualitat d'obligats tributaris, acudeixen a l'Agència Tributària, i, com millor sigui en dret escaient,

### EXPOSEN

Que formulen prop de l'Agència Tributària una CONSULTA TRIBUTÀRIA ESCRITA en virtut de les disposicions dels articles 64 i 65 de la Llei 21/2014, del 16 d'octubre, de bases de l'ordenament tributari i dels articles 23 i següents del Reglament d'aplicació dels tributs (RAT), i fonamentada en base als següents:

### ANTECEDENTS, FETS I CIRCUMSTÀNCIES DETALLADES DEL CAS

1. A l'any 1993, els consultants, tots persones físiques que no tenien ni tenen cap empresa promotora ni cap activitat econòmica en conjunt, ens van agrupar i atorgar un contracte de permuta amb els propietaris d'un terreny per edificar-hi un conjunt immobiliari.

Es va establir des de llavors a favor de cada copropietari un coeficient de copropietat en el conjunt immobiliari de futura construcció.

2. Posteriorment, entre tots els copropietaris van fer construir, per al seu benefici i ús propi, el referit conjunt immobiliari compost de dos edificis plurifamiliars, entre 1995 i 1997.

3. Els consultants i els anteriors propietaris del terreny objecte de permuta van entrar a viure a les unitats immobiliàries respectives i van constituir una comunitat de fet, a la qual, des de llavors, s'abonen les despeses relatives al manteniment de les parts comunes del conjunt immobiliari, tot segons els coeficients que ja estaven acordats.

4. Ara bé, no es va poder procedir a formalitzar davant de notari la divisió horitzontal de propietat, en els terminis previstos a les disposicions transitòries de la Llei 12/2004, del 30 de juny, de propietat horitzontal, per motiu de discordances importants entre els anteriors propietaris del terreny i els restants copropietaris.

LesLleis.com

Aquestes desavinences aboquen a un judici civil instat per part dels propietaris inicials del terreny objecte de la permuta contra els altres comuns.

5. El judici es clou finalment per sentència del TSJC, esdevinguda ferma, la qual confirma, entre altres pronunciaments, l'obligació de formalitzar davant de notari l'adjudicació, a favor de la part agent, de la propietat de les seves unitats immobiliàries privatives així com i la quota part dels béns comuns que hi correspon.

6. L'obligació d'adjudicar davant de notari unes unitats immobiliàries pressuposa automàticament la prèvia divisió del conjunt immobiliari en règim de propietat horitzontal, cosa que fins ara no havia estat feta.

7. El notari ja disposa al respecte de tota la documentació necessària (informe d'arquitecte per a la divisió horitzontal, plànols, estatuts de la Comunitat de Copropietaris).

8. La divisió horitzontal de l'edifici, l'adjudicació de la propietat privativa de les unitats immobiliàries als diferents copropietaris i l'elevació a

públic de la constitució de la constitució de la Comunitat de Copropietaris per gestionar els elements comuns semblen constituir una mera concreció i formalització de la titularitat de béns i drets que ja pertanyen, en realitat i des de fa més de vint-i-cinc anys, a tots i cada un dels consultants i altres copropietaris concernits.

Efectivament no es produeix cap transmissió a tercers de béns a títol oneros, cap tipus de plusvàlua ni cap millora econòmica en relació amb la seva anterior situació.

Registreu-vos a LesLleis.com per  
accedir al contingut complet d'aquesta pàgina.