

## **Elevación a público de una compraventa verbal de inmueble. Tributación en el ITPAJD.**

**Fecha: 15 de febrero de 2019**

**Art. 51 T.R.L.I.T.P.A.J.D. (RDLeg 1/1993)**

**Art. 101 R.I.T.P.A.J.D. (RD828/1995)**

**Nº Consulta: V0320-19**

*En consulta V3126-18 el consultante planteó la posibilidad de liquidar en la actualidad la compraventa de una vivienda efectuada de modo verbal hace más de 20 años, de la que no queda registro documental del pago efectuado, dado que la entidad bancaria parece que no tiene obligación de conservar los archivos contables durante todo este tiempo. En la contestación a la referida consulta tan solo se hace referencia a la prescripción de la obligación tributaria.*

*Si se puede presentar un documento declarativo de dicha transmisión indicando todos los datos (incluido el número de cuenta bancaria donde se ingresó el precio de la transmisión aunque ya no figura en los registros contables del Banco). Todo ello a los efectos de poder elevar el acto a escritura pública e inscribir la titularidad en el Registro de la Propiedad correspondiente. Manifiesta que existen otras pruebas de la titularidad única del inmueble, como el pago de todos los gastos y tributos que afectan al mismo, e incluso una declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en la que figura, en los datos fiscales de titularidad al 100% del comprador, la mitad que no era suya.*

### **CONTESTACION**

En cuanto a la cuestión planteada, debe tenerse en cuenta lo dispuesto en el artículo 51 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre)

#### Artículo 51

*“1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar los documentos comprensivos de los hechos imposables a que se refiere la presente Ley y, caso de no existir aquéllos, una declaración en los plazos y en la forma que reglamentariamente se fijen”.*

En iguales términos se manifiesta el artículo 98.1 del Reglamento del Impuesto aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, (BOE de 22 de junio), que, además, añade en el artículo 101 lo siguiente:

#### Artículo 101. Declaraciones-liquidaciones.

*“1. Los sujetos pasivos deberán presentar ante los órganos competentes de la Administración tributaria la autoliquidación del impuesto extendida en el modelo de impreso de declaración-liquidación especialmente aprobado al efecto por el Ministerio de Economía y Hacienda y a la misma se acompañará la copia auténtica del documento notarial, judicial o administrativo en que conste el acto que origine el tributo y una copia simple del mismo. Cuando se trate de documentos privados, éstos se presentarán por duplicado, original y copia, junto con el impreso de declaración-liquidación.*

*2. Cuando el acto o contrato no esté incorporado a un documento, los sujetos pasivos deberán presentar, acompañando a la declaración-liquidación, la declaración escrita*

*sustitutiva del documento a que se refiere el artículo 98.1 anterior, en la que consten las circunstancias relevantes para la liquidación”.*

Por tanto, y conforme a los dos preceptos anteriormente transcritos, la presentación del documento comprensivo del hecho imponible no es una facultad, sino una obligación para el sujeto pasivo del impuesto. En el apartado segundo del artículo 101 se hace referencia expresa a aquellos actos o contratos no incorporados a un documento, como sucede en el supuesto que se examina en el que el sujeto pasivo manifiesta haber adquirido un bien mediante compraventa verbal, estableciendo el citado precepto que en tal caso deberá presentarse una declaración escrita en la que consten las circunstancias relevantes para la liquidación.

Con independencia de lo anterior debe tenerse en cuenta que, conforme al artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria *"Los sujetos pasivos y demás obligados tributarios podrán formular a la Administración consultas debidamente documentadas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda"*, por lo que la competencia de esta Dirección General en cuanto a la contestación de las referidas consultas se limita al aspecto tributario de los antecedentes y circunstancias expuestos por los contribuyentes, no alcanzando, en ningún caso, a los efectos o consecuencias de cualquier otro orden, civil, registral, etc., que puedan derivarse de los referidos hechos. Por tal motivo, debe concluirse que la prueba de la titularidad del inmueble a efectos de poder elevar a escritura pública el referido acto, así como de inscribirlo en el Registro de la Propiedad correspondiente, y/o la valoración de las pruebas existentes de la referida titularidad, no constituyen cuestiones de orden fiscal, sino civil o registral, por lo que no son competencia de este órgano directivo que debe limitarse a la clasificación o calificación tributaria del acto que motiva la consulta.

## CONCLUSIÓN

1. La presentación del documento comprensivo del hecho imponible no es una facultad, sino una obligación, para el sujeto pasivo del impuesto. El artículo 101 del Reglamento establece expresamente que en caso de actos o contratos no incorporados a un documento, deberá presentarse una declaración escrita en la que consten las circunstancias relevantes para la liquidación.

2. La prueba de la titularidad del inmueble a efectos de poder elevar a escritura pública el referido acto, así como de inscribirlo en el Registro de la Propiedad correspondiente y/o la valoración de las pruebas existentes de la referida titularidad, no constituyen cuestiones de orden fiscal, sino civil o registral, por lo que no son competencia de este órgano directivo que debe limitarse a la clasificación o calificación tributaria del acto que motiva la consulta.

*Texto recuperado web MINHFP*