

ÍNDICE SISTEMÁTICO

PRESENTACIÓN	9
CAPÍTULO I. NORMATIVA APLICABLE, MODALIDADES DEL IMPUESTO. INTEGRACIÓN EN EL SISTEMA IMPOSITIVO: LA RELACIÓN CON EL IVA. ÁMBITO DE APLICACIÓN INTERNACIONAL E INTERNO: DETERMINACIÓN DE LA HACIENDA COMPETENTE	
1. EL ITP Y AJD COMO TRIBUTOS CEDIDOS	47
2. FUENTES NORMATIVAS	48
2.1. Incidencia de normativa estatal y autonómica	48
2.2. Normativa estatal: la Ley y el Reglamento del Impuesto	48
2.2.1. El Real Decreto Legislativo 1/1993	48
2.2.2. El Reglamento (Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo)	50
2.3. Normativa autonómica	51
2.4. Normativa estatal de coordinación	57
3. NATURALEZA Y MODALIDADES DEL IMPUESTO	57
3.1. Naturaleza	57
3.2. Modalidades del impuesto	58
3.2.1. Las tres modalidades del Impuesto	58
3.2.2. Relación entre las tres modalidades	58
3.2.3. Principios generales de aplicación: calificación, exigencia por convención y afección de bienes.	61
4. DELIMITACIÓN CON EL IVA Y EL IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONA- CIONES	67
4.1. Delimitación general con el IVA	67
4.1.1. Relación IVA-TPO	67
4.1.2. Relación IVA-OS	67
4.1.3. Relación IVA-AJD-Documentos notariales	68
4.2. Relación del ITP con el ISD	69
4.2.1. ISD y modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas	69
4.2.2. ISD y modalidad de Operaciones Societarias	70
4.2.3. ISD y modalidad de Actos Jurídicos Documentados: compatibili- dad con la cuota fija e incompatibilidad con la cuota gradual. ...	70
5. ÁMBITO DE APLICACIÓN INTERNACIONAL	70
5.1. Modalidad de TPO	70
5.2. Modalidad de OS	72
5.3. Modalidad de AJD	73
5.4. El ámbito internacional y las modalidades del impuesto	74
6. ÁMBITO DE APLICACIÓN INTERNO: DETERMINACIÓN DE LA HACIENDA COMPETENTE	75
6.1. Régimen general de la Ley 22/2009	75
6.1.1. Aspectos generales	75
6.1.2. Puntos de conexión	76
6.1.3. Reglas de concurrencia	77
6.1.4. Coordinación con el Reglamento del Impuesto	79

6.1.5.	Determinación de la Oficina Liquidadora correspondiente en la Hacienda competente	80
6.2.	País Vasco	81
6.2.1.	El régimen del Concierto	81
6.2.2.	Criterios de atribución de la competencia y colisión con los puntos de conexión de la Ley 22/2009	81
6.3.	Navarra	81
6.3.1.	El régimen de Convenio	81
6.3.2.	Criterios de atribución de la competencia y colisión con los puntos de conexión de la Ley 22/2009	82

CAPÍTULO II. REGLAS GENERALES DE LIQUIDACIÓN

1.	HECHO IMPONIBLE DE CADA UNA DE LAS MODALIDADES DEL IMPUESTO	85
1.1.	Transmisiones Patrimoniales Onerosas	85
1.1.1.	Delimitación positiva del hecho imponible	85
1.1.2.	Delimitación negativa del hecho imponible	86
1.2.	Operaciones Societarias	89
1.3.	Actos Jurídicos Documentados-Documentos Notariales	90
1.3.1.	Cuota fija de Documentos Notariales	90
1.3.2.	Cuota gradual de AJD	92
2.	BASE IMPONIBLE	96
2.1.	La sustitución del valor real por el valor de mercado y, en el caso de los inmuebles, por el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro.	96
2.1.1.	Introducción	96
2.1.2.	¿Qué es el «valor de referencia según la normativa del catastro»?	97
2.1.3.	Entrada en vigor el 1 de enero de 2022 y ámbito territorial de aplicación	98
2.1.4.	El doble efecto del valor de referencia.	99
2.1.5.	Otros aspectos relacionados con el "valor de referencia". Especial mención a su relación con la comprobación de valores.	100
2.1.6.	Cuándo no se aplica el valor de referencia	101
2.1.7.	Incidencia de la normativa catastral conformadora del valor de referencia	104
2.2.	Reglas especiales: el principio de accesión y la presunción de adición de cargas.	106
2.2.1.	El principio de accesión	106
2.2.2.	La presunción de deducción de cargas	107
2.3.	Determinación de la base liquidable	108
2.3.1.	Cargas deducibles	108
2.3.2.	Carácter no deducible de las deudas con garantía real	109
2.4.	Reglas prácticas a seguir para determinar el «valor declarado».	109
3.	TIPOS IMPOSITIVOS EN LA NORMATIVA ESTATAL	110
3.1.	Transmisiones Patrimoniales Onerosas	110
3.2.	Operaciones Societarias	111
3.3.	Actos Jurídicos Documentados-Documentos Notariales	111
4.	TIPOS IMPOSITIVOS EN LA NORMATIVA AUTONÓMICA.	112
4.1.	Andalucía.	112
4.1.1.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas	112
4.1.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.	120
4.2.	Aragón	125
4.2.1.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas	125
4.2.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.	127

4.3.	Asturias	128
4.3.1.	Tipos impositivos en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas.....	128
4.3.2.	Tipos impositivos en la modalidad de AJD	132
4.4.	Baleares	134
4.4.1	Tipos impositivos en transmisiones patrimoniales onerosas.....	134
4.4.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.....	139
4.5.	Canarias	142
4.5.1.	Tipos impositivos en transmisiones patrimoniales onerosas.....	142
4.5.2.	Tipos impositivos aplicables a la cuota gradual de AJD	147
4.6.	Cantabria	148
4.6.1.	Tipos impositivos en transmisiones patrimoniales onerosas.....	148
4.6.2.	Tipos impositivos aplicables en AJD	155
4.7.	Castilla-La Mancha	160
4.7.1.	Tipos aplicables a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.....	160
4.7.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.....	165
4.8.	Castilla y León	167
4.8.1.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.....	167
4.8.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.....	171
4.9.	Cataluña.....	175
4.9.1.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas	175
4.9.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.....	181
4.10.	Extremadura	182
4.10.1.	Tipos impositivos aplicables en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.....	182
4.10.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.....	186
4.10.3.	Reglas de aplicación de los tipos reducidos y de las bonificaciones en cuota	189
4.11.	Galicia	191
4.11.1.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.....	191
4.11.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.....	196
4.12.	Madrid	200
4.12.1.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.....	200
4.12.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.....	202
4.13.	Murcia	204
4.13.1.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.....	204
4.13.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.....	209
4.14.	La Rioja	214
4.14.1.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas.....	214
4.14.2.	Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.....	218

4.15. Valencia	219
4.15.1. Tipos impositivos aplicables a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas	219
4.15.2. Tipos impositivos aplicables a la modalidad de la cuota gradual de AJD.	227
5. DEVENGO	228
5.1. Transmisiones Patrimoniales Onerosas	228
5.2. Operaciones Societarias	228
5.3. Actos Jurídicos Documentados	229
6. PRESCRIPCIÓN	229
6.1. Plazo	229
6.2. Cómputo	230
6.3. La prescripción de los documentos privados	230
6.4. La prescripción de los documentos notariales extranjeros.	232
6.5. Interrupción de la prescripción.	233
7. EXENCIONES SUBJETIVAS, TERRITORIALES, DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, DE EXPLOTACIONES AGRARIAS Y DE INSTITUCIONES DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIA, SOCIEDADES DE INVERSIÓN EN EL MERCADO INMOBILIARIO, HUÉRFANOS POR VIOLENCIA DE GÉNERO Y TRANSMISIONES DE AHORROS ENERGÉTICOS	235
7.1. Exenciones subjetivas	235
7.1.1. Exenciones a favor de las Administraciones Públicas	235
7.1.2. Exenciones a favor de entidades sin fines lucrativos	236
7.1.3. Exenciones a favor de la Iglesia Católica y otras confesiones	238
7.2. Beneficios territoriales	238
7.2.1. Bonificaciones en cuota para hechos impositivos en Ceuta y Melilla	238
7.2.2. Beneficios aplicables a las entidades de la Zona Especial Canaria	239
7.3. Beneficios fiscales en viviendas protegidas	241
7.4. Beneficios fiscales en explotaciones agrarias	244
7.4.1. Normativa aplicable	244
7.4.2. Beneficios fiscales	244
7.5. Bonificaciones en cuota en TPO aplicables a Instituciones de Inversión Colectiva Inmobiliaria, Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario y Sociedades de Garantía Recíproca	247
7.5.1. Bonificación en cuota del 95% en TPO aplicable a las instituciones de inversión colectiva inmobiliaria	247
7.5.2. Bonificación en cuota del 95% en TPO aplicable a las Sociedades de Inversión en el Mercado Inmobiliario	248
7.5.3. Beneficios fiscales aplicables a operaciones realizadas por Sociedades de Garantía Recíproca y a la Sociedad Anónima Estatal de Caución Agraria SME.	248
7.6. Exención respecto de las quitas y minoraciones de préstamos, créditos u otras obligaciones del deudor.	249
7.7. Exención respecto de las indemnizaciones en beneficio de huérfanos por violencia de género, aplicable desde 23-3-2022	249
7.8. Exención en TPO de las transmisiones de ahorros energéticos en el marco del Sistema de Certificados de Ahorro Energético regulado en el Real Decreto 36/2023, de 24 de enero, por el que se establece un sistema de Certificados de Ahorro Energético	249
8. BENEFICIOS FISCALES, BONIFICACIONES Y DEDUCCIONES EN CUOTA ESTABLECIDOS EN LA NORMATIVA AUTONÓMICA.	250
8.1. Andalucía	250
8.1.1. Bonificación del 100% en la modalidad de TPO en la constitución y ejercicio de opción de compra en contratos de arrendamiento vinculados a operaciones de dación en pago.	250

8.2.	Aragón	250
8.2.1.	Bonificación en cuota del 100% en la modalidad de TPO en la escala especial aplicable a arrendamientos para los arrendamientos de viviendas y fincas rústicas cuya renta anual no supere los 9.000 €	250
8.2.2.	Bonificación de la cuota tributaria de la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas en la cesión de derechos sobre viviendas de protección oficial	251
8.2.3.	Bonificación en cuota del 100% en la modalidad de AJD en las operaciones de alteración de plazo, y modificación de condiciones financieras de préstamos hipotecarios de la Ley 2/1994 y créditos hipotecarios	251
8.2.4.	Bonificación en cuota del 50% en la modalidad de AJD en las operaciones de préstamo o crédito a microempresas	251
8.2.5.	Bonificación en cuota del 100% en la modalidad de TPO en las daciones en pago, constitución de arrendamiento con opción de compra y la ejecución de la misma	252
8.2.6.	Bonificación en cuota aplicable a la adquisición sujeta a TPO de su vivienda habitual por parte de personas físicas incluidas en determinados colectivos	252
8.2.7.	Bonificación en cuota aplicable a la adquisición sujeta a TPO de vivienda habitual por familias numerosas	253
8.2.8.	Bonificación en cuota aplicable a la adquisición sujeta a TPO de vivienda habitual por familias numerosas en el medio rural	254
8.2.9.	Bonificación en cuota aplicable a la adquisición sujeta a AJD de su vivienda habitual por parte de personas físicas incluidas en determinados colectivos	254
8.2.10.	Bonificación en cuota aplicable a la adquisición sujeta a AJD de vivienda habitual por familias numerosas	254
8.2.11.	Bonificación en cuota aplicable a la adquisición sujeta a AJD de vivienda habitual por familias numerosas en el medio rural	256
8.2.12.	Bonificación en la cuota aplicable del 75% en AJD aplicable a los pactos sucesorios para después de los días	256
8.3.	Asturias	256
8.3.1.	Deducción en cuota del 100% en TPO en las transmisiones inter vivos de suelo rústico, salvo en los supuestos en que sobre el suelo rústico exista una construcción que no esté afecta a una explotación agraria o ganadera en funcionamiento	256
8.3.2.	Deducción aplicable en TPO a las transmisiones de explotaciones agrarias de carácter prioritario	256
8.3.3.	Deducción aplicable en TPO a adquisiciones de maquinaria agraria por parte de titulares de explotaciones agrarias o ganaderas en funcionamiento	256
8.3.4.	Deducción aplicable en TPO a las transmisiones de inmuebles para construcción de vivienda protegida	256
8.3.5.	Deducción en AJD aplicable a las escrituras y actas notariales que contengan actos o contratos relacionados con la construcción de vivienda protegida	257
8.3.6.	Deducción del 100% aplicable a las transmisiones patrimoniales onerosas en el desarrollo de políticas públicas	257
8.3.7.	Deducción del 100% en AJD aplicable a las escrituras y actas notariales que contengan actos o contratos relacionados con el desarrollo de políticas públicas	258
8.4.	Baleares	258
8.4.1.	Bonificación autonómica del 100% en TPO para la adquisición de la primera vivienda habitual por jóvenes menores de 30 años y personas con discapacidad	258

8.4.2.	Deducción en cuota del 100% aplicable a los excesos de adjudicación en adquisiciones por causa de muerte	259
8.4.3.	Bonificación autonómica en TPO del 99% por transmisiones y arrendamientos de determinados terrenos en suelo rústico ubicados en las Illes Balears.	259
8.4.4.	Bonificación autonómica en AJD del 99% por escrituras notariales que documenten la transmisión, el arrendamiento o la agrupación de determinados terrenos en suelo rústico y/o de cualquier elemento de una explotación agraria ubicados en las Illes Balears	260
8.4.5.	Bonificación autonómica del 50% en TPO en la adquisición de viviendas de precio limitado (VPL)	260
8.4.6.	Bonificación autonómica en AJD del 100% en escrituras notariales que documenten la adquisición de la primera vivienda habitual para jóvenes menores de treinta años o personas con discapacidad	260
8.4.7.	Bonificación autonómica en AJD del 50% en escrituras notariales que documenten la adquisición de viviendas de precio tasado y de precio limitado (VPL)	261
8.5.	Canarias	262
8.5.1.	Bonificación en cuota del 20% en la modalidad de TPO en la adquisición de la primera vivienda habitual y que el contribuyente no haya sido titular de otro inmueble por menores de 35 años o víctimas de violencia de género	262
8.5.2.	Bonificación en la cuota de TPO en transmisiones de vivienda habitual a favor de una entidad financiera acreedora por no poder hacer frente al pago de préstamos o créditos hipotecarios concedidos para su adquisición	262
8.5.3.	Bonificaciones en la cuota de TPO en determinados supuestos relacionados con la bonificación anterior	263
8.6.	Cantabria	263
8.6.1.	Bonificación en cuota del 99% en la modalidad de TPO (tarifa especial arrendamientos) en los arrendamientos de vivienda que constituyan la vivienda habitual del arrendatario y siempre que la renta anual no sea superior a 8.000 €).	263
8.6.2.	Deducción en las cuotas de TPO o AJD, según proceda, de la tasa por Valoración previa de inmuebles objeto de adquisición o transmisión en los casos en que adquiera, mediante actos o negocios jurídicos inter vivos, bienes valorados por el perito de la Administración	264
8.7.	Castilla-La Mancha	264
8.7.1.	Bonificaciones en cuota respecto a explotaciones agrarias	264
8.7.2.	Bonificación del 99% de la cuota del impuesto, aplicable a los hechos imponibles, en TPO y AJD, realizados por las comunidades de regantes que tengan su domicilio fiscal en Castilla-La Mancha y que estén relacionados con obras que hayan sido declaradas de interés general	265
8.7.3.	Bonificación del 99% de la cuota del impuesto, aplicable a las primeras copias de escrituras y actas notariales que documenten la constitución y modificación de derechos reales de garantía a favor de una sociedad de garantía recíproca que tenga su domicilio social en Castilla-La Mancha	265
8.7.4.	Deducción del 100% con límite de 3.000 € en AJD en las escrituras que documenten adquisiciones de local de negocios para la constitución de una empresa o puesta en marcha de un negocio profesional.	265

8.7.5.	Bonificaciones de la cuota tributaria en la constitución y ejecución de opción de compra en contratos de arrendamiento vinculados a determinadas operaciones de dación en pago	266
8.7.6.	Bonificaciones de la cuota tributaria en AJD por actuaciones en suelo industrial y terciario de zonas rurales	266
8.8.	Castilla y León	267
8.8.1.	Bonificaciones en cuota a comunidades de regantes	267
8.8.2.	Bonificación en la cuota de TPO del 100% por arrendamiento de fincas rústicas	267
8.8.3.	Bonificación en la cuota del 50% en AJD por actuaciones en suelo industrial y terciario	267
8.9.	Cataluña	267
8.9.1.	Bonificaciones en cuota en TPO por la adquisición de inmuebles rústicos integrados en explotaciones agrarias y expedientes de dominio, las actas de notoriedad y las actas complementarias de documentos públicos referidos a dichos bienes y en AJD para las escrituras públicas de división, segregación, agregación y agrupación de fincas integradas en explotaciones agrarias	267
8.9.2.	Dispensa de autoliquidación y, en consecuencia, de ingreso en las transmisiones de los ciclomotores y de los vehículos de diez o más años de antigüedad, salvo los calificados como históricos y los de valor igual o superior a 40.000 €	268
8.9.3.	Bonificación del 100% en la modalidad de TPO en la transmisión de la vivienda habitual que efectúe su propietario en favor de la entidad financiera acreedora, o de una filial inmobiliaria de su grupo, porque no puede hacer frente al pago de los préstamos o créditos hipotecarios concedidos para su adquisición	268
8.9.4.	Bonificación del 100% en la cuota tributaria del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en determinados contratos de arrendamiento con opción de compra, incluida la opción de compra y en la adquisición dentro de los 10 años siguientes de las viviendas por parte de las personas físicas que, al no hacer frente a los pagos, habían transmitido la vivienda a la entidad financiera acreedora o a una filial inmobiliaria de su grupo.	269
8.9.5.	Bonificación del 100% en la cuota gradual de AJD aplicable a las escrituras públicas que documenten la novación modificativa de los créditos hipotecarios pactada de común acuerdo entre el deudor y el acreedor, con un límite de 500.000 € de base imponible	269
8.9.6.	Bonificación del 100% en la cuota gradual de AJD la escritura pública otorgada por los cónyuges en la que acuerdan su separación o divorcio de mutuo acuerdo en los términos que regula la ley	269
8.9.7.	Bonificación en TPO de los arrendamientos de viviendas del parque público destinado a alquiler social	270
8.9.8.	Bonificación en AJD e las escrituras de subrogación de préstamo o crédito hipotecarios otorgado por la sección de crédito de una cooperativa	270
8.9.9.	Bonificación del 100% en la cuota en la modalidad de TPO en determinadas adquisiciones de vivienda relacionadas con la Agencia de la Vivienda de Cataluña	270
8.9.10.	Bonificación del 100% en AJD de los actos notariales en que se formalizan los depósitos de arras penitenciales y demás documentos notariales que se puedan otorgar para su cancelación registral	270
8.9.11.	Bonificación del 100% en AJD para cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro y de iniciativa social, hasta 31-12-2025	271

8.9.12.	Bonificación del 100% en cuota en TPO en la transmisión de obras de arte y antigüedades para revenderlas en adquisiciones por empresarios dedicados a la compraventa y destinadas a su reventa	271
8.9.13.	Bonificación del 50% en cuota en TPO para la transmisión de edificios de oficinas o de edificios de estructura no finalizada para su transformación en viviendas en régimen de protección oficial.	271
8.9.14.	Bonificación del 50% en TPO para la transmisión de inmuebles, sean viviendas, locales comerciales o naves industriales, que tengan que constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales.	272
8.9.15.	Bonificación en cuota del 100% en AJD en escrituras que documenten la adquisición de vivienda habitual por jóvenes de hasta 35 años	272
8.9.16.	Bonificación en cuota del 50% en AJD en escrituras que documenten la transmisión de edificios de oficinas o de edificios de estructura no finalizada para su transformación en viviendas en régimen de protección oficial y los préstamos hipotecarios para su adquisición	272
8.9.17.	Bonificación en cuota del 50% en AJD en escrituras que documenten la transmisión de inmuebles, sean viviendas, locales o naves industriales, que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales.	273
8.9.18.	Bonificación transitoria hasta el 31 de diciembre de 2027 del 75% en AJD aplicable a las escrituras de constitución del régimen de propiedad horizontal por parcelas, regulado por el artículo 553-53 del libro quinto del Código civil de Cataluña, en el supuesto de los polígonos industriales y logísticos.	273
8.9.19.	Bonificación del 75% en TPO por expedientes de dominio, actas de notoriedad y actas complementarias de documentos públicos referidos a inmuebles situados en un municipio rural.	273
8.9.20.	Bonificación de la cuota en AJD en las escrituras públicas relativas a la promoción y explotación de viviendas en régimen de cesión de uso	273
8.9.21.	Bonificación en cuota en AJD de las escrituras públicas de división, segregación, agregación y agrupación de fincas de dedicación forestal.	273
8.9.22.	Bonificación en cuota en AJD de las escrituras públicas que documentan declaraciones de obra nueva de antiguas construcciones situadas en fincas de dedicación forestal	273
8.10.	Extremadura	274
8.10.1.	Bonificación en cuota del 20% en la modalidad de TPO en la adquisición de vivienda habitual por familias numerosas, determinados ascendientes y personas con discapacidad igual o superior al 65%, o acredite necesitar ayuda de terceros para desplazarse, de movilidad reducida o se haya establecido la curatela representativa (DEROGADA POR LA LEY 1/2025, de 3 de abril, con efectos de 8-4-2025).	274
8.10.2.	Reglas de aplicación de los tipos reducidos y de las bonificaciones en cuota	274
8.11.	Galicia	276
8.11.1.	Bonificación en cuota del 100% en la modalidad de TPO para arrendamientos de vivienda que se realicen entre particulares con intermediación del Instituto Gallego de la Vivienda y Suelo al amparo del Programa de vivienda de alquiler	276

8.11.2.	Deducción del 100% en la cuota tributaria para las transmisiones en propiedad o la cesión temporal de terrenos del Banco de Tierras de Galicia, a través de los mecanismos previstos en la Ley 6/2011, de 13 de octubre, de movilidad de tierras	276
8.11.3.	Bonificación del 75% de la cuota de AJD en las escrituras públicas otorgadas para formalizar la declaración de obra nueva o la división horizontal y derechos reales de garantía de edificios destinados a viviendas de alquiler	277
8.11.4.	Deducción del 100% de la cuota del impuesto sobre actos jurídicos documentados, en su modalidad de documentos notariales, para la constitución de préstamos o créditos hipotecarios destinados a la cancelación de otros préstamos hipotecarios que fueron destinados a la adquisición de vivienda habitual	277
8.11.5.	Deducción en la cuota del 100% en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas en el supuesto de arrendamiento de fincas rústicas, siempre que las personas arrendatarias tengan la condición de agricultores profesionales en cuanto a la dedicación de trabajo y procedencia de rentas y sean titulares de una explotación agraria, a la cual queden afectos los elementos objeto del alquiler, o bien socios de una sociedad agraria de transformación, cooperativa de explotación comunitaria de la tierra o sociedad civil que sea titular de una explotación agraria a la que queden afectos los elementos arrendados	278
8.11.6.	Deducción en la cuota del 100% para las transmisiones onerosas (modalidades TPO y AJD – arts. 16.4 y 17.2 Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio) de parcelas forestales incluidas en la superficie de gestión y comercialización conjunta de producciones que realicen agrupaciones de propietarios forestales dotadas de personalidad jurídica siempre que esas transmisiones sean realizadas entre miembros de las mismas o bien con terceros que se integren en dichas agrupaciones y mantengan la propiedad por el plazo, contenido en los estatutos sociales, que reste para el cumplimiento del compromiso de la agrupación de permanencia obligatoria en la gestión conjunta de las parcelas	278
8.11.7.	Deducción del 100% en la cuota gradual de AJD en las escrituras que documenten la subrogación y modificación de préstamos y créditos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual	279
8.11.8.	Deducción del 100% con un límite de 1.500 € en la cuota gradual de AJD en las escrituras que documenten la adquisición de locales de negocio, siempre que el adquirente destine el local a la constitución de una empresa o negocio profesional y la constitución y modificación de préstamos o créditos hipotecarios y operaciones de arrendamiento financieros destinados a financiar su adquisición	279
8.11.9.	Deducción aplicable a las transmisiones de suelo rústico	280
8.11.10.	Deducción aplicable a las transmisiones de explotaciones agrarias de carácter prioritario	280
8.11.11.	Deducción aplicable a las agrupaciones de fincas que contengan suelo rústico	280
8.11.12.	Deducción en Transmisiones Patrimoniales por adquisición de vivienda habitual por personas con discapacidad, familias numerosas, menores de 36 años, víctimas de violencia de género y familias monoparentales en áreas rurales	281
8.11.13.	Deducción en AJD por adquisición de vivienda habitual por discapacitados, familias numerosas, menores de 36 años, víctimas de violencia de género y familias monoparentales en áreas rurales	281

8.11.14.	Deducción en cuota de TPO del 100% en las compras de suelo para la promoción de suelo industrial realizadas por entidades instrumentales del sector público que tengan entre sus funciones u objeto social dicha finalidad.	281
8.11.15.	Deducción en cuota de AJD del 100% en determinados actos y operaciones relativas a suelo público empresarial realizadas por entidades instrumentales del sector público que tengan entre sus funciones u objeto social dicha finalidad.	281
8.11.16.	Deducción en cuota de TPO del 100% o del 50% en las transmisiones que afecten a la adquisición de inmuebles	282
8.11.17.	Deducción en cuota de AJD del 100% o del 50% en los documentos notariales en que se formalice la adquisición onerosa, agrupación, división, segregación, declaración de obra nueva y división horizontal de inmuebles.	283
8.11.18.	Deducción del 100% en TPO aplicable a las transmisiones de elementos afectos a explotaciones agrarias	284
8.11.19.	Deducción aplicable en TPO y AJD en las operaciones de vivienda protegida de promoción pública	284
8.11.20.	Deducción del 100% en cuota en TPO por la adquisición de bienes inmuebles destinados a sustituir los dañados por los incendios forestales acaecidos en Galicia en 2025	285
8.11.21.	Deducción en cuota del 100% en TPO por la adquisición de vehículos automóviles destinados a reponer los dañados por los incendios forestales acaecidos en Galicia en 2025	285
8.11.22.	Deducción en cuota del 100% en AJD aplicable a las condiciones resolutorias en los contratos de vitalicio	286
8.11.23.	Deducción en cuota del 100% en AJD por la adquisición de bienes inmuebles destinados a sustituir los dañados por los incendios forestales acaecidos en Galicia en 2025.	286
8.12.	Madrid	286
8.12.1.	Bonificación de la cuota tributaria en TPO por adquisición de vivienda habitual por personas físicas	286
8.12.2.	Bonificación en TPO de la cuota tributaria por adquisición de bienes muebles y semovientes de escaso valor	287
8.12.3.	Bonificaciones en TPO en la cuota íntegra aplicable a los arrendamientos de vivienda.	287
8.12.4.	Bonificación del 100% de la cuota tributaria gradual en la modalidad de AJD a determinadas operaciones de modificación y subrogación de préstamos y créditos hipotecarios.	288
8.12.5.	Bonificación en AJD de la cuota tributaria por adquisición de vivienda habitual por personas físicas	288
8.12.6.	Bonificación en AJD de la cuota tributaria por adquisición de vivienda habitual por familias numerosas.	289
8.12.7.	Bonificaciones en TPO Y AJD de la cuota tributaria por adquisición de inmuebles en sustitución de los afectados por la línea 7B de Metro de Madrid.	290
8.12.8.	Bonificación del 95% en TPO en la adquisición de un inmueble afecto a un comercio o negocio de hostelería con solera, siempre que continúen con el mismo durante al menos 5 años	290
8.12.9.	Bonificaciones en cuota del 95% en AJD en las adquisiciones y arrendamientos de un comercio o negocio de hostelería con solera	292
8.13.	Murcia	293
8.13.1.	Bonificación en cuota del 100% en las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados para determinadas operaciones realizadas por las comunidades de usuarios de agua de la Región de Murcia	293

8.13.2.	Cuotas aplicables a la transmisión de vehículos automóviles con más de doce años de antigüedad.	294
8.13.3.	Bonificación del 99% por transmisión o cesión temporal de fincas rústicas	294
8.13.4.	Bonificación del 99% por permutas voluntarias de fincas rústicas	295
8.13.5.	Bonificación del 99% en las agrupaciones de fincas rústicas	296
8.14. La Rioja		297
8.14.1.	Créditos fiscales como deducción en cuota de los donativos, donaciones y aportaciones irrevocables, puras y simples realizadas a favor de las personas y entidades beneficiarias del mecenazgo de acuerdo a la Ley 3/2021, de 28 de abril, con vigencia desde el 29-4-2021	297
8.14.2.	Deducción en cuota de AJD del 100% en determinadas operaciones de subrogación y modificación de préstamos y créditos hipotecarios para vivienda habitual	297
8.14.3.	Bonificación en cuota del 100% en TPO en los contratos sujetos a la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos	298
8.14.4.	Deducción del 100% en AJD aplicable a las agregaciones, agrupaciones y segregaciones para posterior agregación o agrupación de fincas rústicas	298
8.15. Valencia		298
8.15.1.	Bonificación del 100% en AJD aplicable a las escrituras de novación modificativa de préstamos y créditos hipotecarios	298
8.15.2.	Bonificación del 100% en la cuota de la modalidad gradual de Actos Jurídicos Documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en los supuestos de novaciones de préstamos y créditos hipotecarios consistentes en cambia del método de amortización y otras condiciones financieras para vivienda habitual	299
8.15.3.	Bonificación en TPO a empresas sujetas a las normas de adaptación del Plan general de contabilidad del sector inmobiliario en operaciones de adquisición como pago total o parcial por la entrega de una vivienda al transmitente	299
8.15.4.	Bonificación del 30% de la cuota gradual de AJD aplicable a las escrituras públicas por las que se formalicen las adquisiciones de bienes inmuebles situados en una zona declarada como área industrial avanzada	300
8.15.5.	Deducción en cuota del 99% en las transmisiones y arrendamientos de parcelas con vocación agraria o sus cesiones de explotación o uso sujetas a TPO (Ley 5/2019, de 28 de febrero)	301
8.15.6.	Bonificación en cuota del 99% en la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas en las permutas voluntarias acogidas al procedimiento especial de reestructuración parcelaria (Ley 5/2019, de 28 de febrero)	301
8.15.7.	Bonificación en cuota del 99% en la modalidad de TPO de las transmisiones y arrendamientos de terrenos con vocación agraria (Ley 5/2019, de 28 de febrero)	301
8.15.8.	Deducción en cuota del 99% en AJD a las agrupaciones de parcelas con vocación agraria (Ley 5/2019, de 28 de febrero)	302
8.15.9.	Mejora en deducción en cuota hasta el 99% en los casos de transmisiones onerosas de parcelas con vocación agraria a las que sea de aplicación alguna de las reducciones de la Ley 19/1995, de 4 de julio (Ley 5/2019, de 28 de febrero)	302
8.15.10.	Bonificación en cuota del 50% en la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas en las adquisiciones de inmuebles destinados a su inmediata rehabilitación en municipios en riesgo de despoblamiento	303
8.15.11.	Bonificación en cuota del 99% para viviendas colaborativas	303

8.15.12.	Bonificación del 30% en AJD en las escrituras públicas por las cuales se formalizan las adquisiciones de inmuebles que vayan a constituir la sede social o centro de trabajo de empresas o negocios profesionales que tengan su domicilio fiscal y social en alguno de los municipios en riesgo de despoblamiento	303
8.15.13.	Bonificación del 100% durante los años 2024, 2025 y 2026 en las modalidades de TPO y AJD en las adquisiciones de viviendas efectuadas por los propietarios de inmuebles destinados a uso residencial y por los arrendatarios que las destinasen a su uso como vivienda habitual afectados por el incendio producido el 22 de febrero de 2024 en los edificios con acceso a la calle del Poeta Rafael Alberti, número 2, de la ciudad de València	304
8.15.14.	Bonificación en TPO y AJD exigible por actos dirigidos a la reposición de bienes inmuebles por la DANA	304
8.15.15.	Bonificación en AJD en escrituras de obra nueva y división horizontal de inmuebles afectados por la DANA 2024	305
8.15.16.	Bonificación en la cuota de TPO aplicable a las adquisiciones de vehículos automóviles	305
8.15.17.	Bonificación en cuota del 50% en AJD en escrituras que documenten actos de adquisición, agrupación, agregación, segregación y división que se efectúen sobre inmuebles destinados a la ejecución de Proyecto de interés autonómico	305
8.15.18.	Bonificación del 100 % de la cuota tributaria en TPO en la adquisición de los bienes inmuebles incluidos en la transmisión de la totalidad de una explotación de ganadería extensiva, o de terrenos afectos a la misma	305

CAPÍTULO III. TRANSMISIONES

1.	DELIMITACIÓN CON EL IVA	309
1.1.	Reglas generales	309
1.1.1.	Normativa aplicable	309
1.1.2.	Reglas	309
1.2.	Transmisiones inmobiliarias sujetas y no exentas de IVA	320
1.2.1.	Transmisiones de terrenos edificables no resultantes de sistemas de actuación urbanística	321
1.2.2.	Transmisión de terrenos no edificables en curso de urbanización no resultantes de sistemas de actuación urbanística.	323
1.2.3.	Transmisiones de terrenos resultantes de sistemas de actuación urbanística (reparcelaciones, proyectos de compensación, Agrupaciones de Interés Urbanístico)	325
1.2.4.	Transmisiones de terrenos con edificaciones en curso de ejecución	327
1.2.5.	Primeras transmisiones de edificaciones terminadas o rehabilitadas	328
1.2.6.	Transmisiones de edificaciones terminadas sujetas y no exentas de IVA, aunque no constituyan primeras transmisiones	333
1.3.	Transmisiones inmobiliarias sujetas y exentas de IVA (sujeción a TPO, salvo renuncia a la exención)	335
1.3.1.	Transmisión de terrenos rústicos	335
1.3.2.	Transmisión de terrenos no edificables	336
1.3.3.	Aportaciones de terrenos a sistemas de actuación urbanística y adjudicaciones de terrenos resultantes de dichos sistemas.	337
1.3.4.	Transmisiones de edificaciones terminadas sujetas y exentas de IVA	339
1.4.	Transmisiones inmobiliarias no sujetas a IVA	340
2.	COMRAVENTAS SUJETAS A TPO	341
2.1.	Compraventa simple	341

2.2.	Liquidación de compraventas complejas	343
2.2.1.	Compraventa con precio aplazado sin garantía	343
2.2.2.	Compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria	343
2.2.3.	Compraventa con precio aplazado garantizado con pacto de reserva de dominio	346
2.2.4.	Compraventa con precio aplazado garantizado con hipoteca	348
2.2.5.	Compraventa con precio aplazado garantizado con fianza	350
2.2.6.	Compraventa inmobiliaria con subrogación de hipoteca por el comprador	352
3.	COMPRASVENTAS SUJETAS A AJD	353
3.1.	Reglas generales de liquidación	353
3.1.1.	Requisitos de sujeción	353
3.1.2.	Supuestos	354
3.2.	Liquidación de compraventas complejas	356
3.2.1.	Compraventa con precio aplazado sin garantía	356
3.2.2.	Compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria explícita	356
3.2.3.	Compraventa con precio aplazado garantizado con pacto de reserva de dominio	359
3.2.4.	Compraventa con precio aplazado garantizado con hipoteca	361
3.2.5.	Compraventa con precio aplazado garantizado con fianza	363
3.2.6.	Compraventa inmobiliaria con subrogación de hipoteca por el comprador	365
4.	COMPRASVENTAS ESPECIALES	366
4.1.	Compraventas en subastas judiciales, administrativas y notariales	366
4.1.1.	La cuestión de la sujeción a IVA o a Transmisiones Patrimoniales Onerosas	366
4.1.2.	Tributación de los actos de los procedimientos previos a la transmisión	370
4.1.3.	Tributación de la transmisión derivada del procedimiento de ejecución y de las operaciones accesorias	372
4.1.4.	Régimen fiscal de la cesión de remate	375
4.1.5.	Conclusiones	377
4.2.	Especialidades de las compraventas de vehículos automóviles sujetas a TPO	379
4.2.1.	La exención de las adquisiciones por empresas dedicadas habitualmente a la compraventa de vehículos	379
4.2.2.	Aplicación de precios medios de mercado para la determinación de la base imponible	380
4.3.	Compraventas por menores	380
4.4.	Régimen de la compraventa de valores y participaciones: el artículo 338 de la LMVSI	381
4.4.1.	Normativa aplicable a las transmisiones onerosas de acciones y participaciones sociales: el artículo 338 de la LMVSI	381
4.4.2.	Regla general: exención en el IVA y en TPO del ITP y AJD de las transmisiones onerosas de valores	382
4.4.3.	El artículo 338.2 del LMVSI como norma antielusión de las transmisiones de inmuebles subyacentes en las transmisiones de valores	390
4.5.	Compraventa de oro y metales por particulares a empresas	403
5.	LA PERMUTA	404
5.1.	Reglas generales	404
5.1.1.	Aspectos civiles	404
5.1.2.	Fiscalidad de la permuta	404
5.1.3.	Reglas especiales a tener en cuenta	405
5.2.	La cesión a cambio de obra	407
5.2.1.	Aspectos civiles: modelos de articulación jurídica	407

5.2.2.	Tributación de la permuta diferida con eficacia obligacional.	407
5.2.3.	Tributación de la permuta diferida con eficacia real	408
5.2.4.	Cesión a cambio de ejecución de obra	409
6.	ADJUDICACIONES EN PAGO, PARA PAGO Y EN PAGO DE ASUNCIÓN DE DEUDAS	413
6.1.	Adjudicaciones en pago de deudas	413
6.1.1.	Concepto civil	413
6.1.2.	Régimen en el ITP y AJD	413
6.2.	Adjudicaciones para pago de deudas	416
6.2.1.	Concepto civil	416
6.2.2.	Régimen en el ITP y AJD	417
6.3.	Adjudicaciones en pago de asunción de deudas.	420
6.3.1.	Concepto civil	420
6.3.2.	Régimen en el ITP y AJD	420
6.3.3.	Supuestos dudosos de sujeción a TPO.	421
7.	EXCESOS DE ADJUDICACIÓN DECLARADOS	427
7.1.	Concepto civil de exceso de adjudicación	427
7.2.	Fiscalidad de los excesos de adjudicación declarados	428
7.2.1.	Delimitación general de su imposición	428
7.2.2.	Régimen de los excesos de adjudicación en el ITP y AJD	429
8.	EXCESOS DE ADJUDICACIÓN RESULTANTES DE LA COMPROBACIÓN DE VALORES	449
8.1.	Fiscalidad de los excesos de adjudicación resultantes de la comprobación de valores.	449
8.1.1.	Fundamento y configuración técnica.	449
8.1.2.	Presupuestos	450
8.1.3.	Reglas de determinación	450
8.2.	Conmutación del usufructo viudal y excesos de adjudicación	453
8.2.1.	La conmutación del usufructo viudal y la posible incidencia en hechos imponderables adicionales al propio de la sucesión	453
8.2.2.	La conmutación del usufructo viudal y los excesos de adjudicación declarados.	456
8.2.3.	El artículo 57 del Reglamento del ISD	456
9.	TRIBUTACIÓN DE LAS INSTITUCIONES REGISTRALAS PARA LA CONCORDANCIA DEL REGISTRO CON LA REALIDAD EXTRAREGISTRAL, REFERENCIA A LOS RECONOCIMIENTOS DE DOMINIO	459
9.1.	Ámbito de aplicación	459
9.2.	Requisitos para la sujeción en TPO, eventual sujeción subsidiaria a AJD en caso de no sujeción a TPO.	460
9.3.	Instituciones y expedientes inicialmente sujetos a TPO	461
9.4.	Instituciones y expedientes no sujetos a TPO	461
9.5.	Reglas de liquidación de los expedientes sujetos a TPO	462
9.6.	Referencia a los reconocimientos de dominio	463
10.	EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO INMOBILIARIO (LEASING INMOBILIARIO).	463
10.1.	Aspectos sustantivos.	463
10.2.	Fiscalidad.	464
10.2.1.	Adquisición del inmueble por la empresa de leasing.	464
10.2.2.	Arrendamiento financiero	465
10.2.3.	Adquisición derivada del ejercicio de la opción de compra	467
10.2.4.	Cesión onerosa de contratos de arrendamiento financiero vigentes	469
11.	TRANSMISIONES VINCULADAS A OPERACIONES URBANÍSTICAS	470
11.1.	Esquema de tributación de las aportaciones y adjudicaciones de terrenos en actuaciones urbanísticas sistemáticas	470
11.1.1.	Aportaciones de terrenos a Juntas de Compensación, reparcelaciones y Agrupaciones de Interés Urbanístico	470

11.1.2.	Adjudicaciones de terrenos resultantes de proyectos de Compensación, reparcelaciones y Agrupaciones de Interés Urbanístico a los propietarios iniciales aportantes	471
11.2.	Cesiones de terrenos a los Ayuntamientos	472
11.3.	Las transferencias de aprovechamiento	473
11.3.1.	Aspectos civiles	473
11.3.2.	Régimen en el IVA	473
11.3.3.	Delimitación IVA-ITP y AJD	474
12.	CONTRATOS PREPARATORIOS DE TRANSMISIONES: LA PROMESA DE VENTA, LA OPCIÓN Y LA CESIÓN DE DERECHOS O «PASE»	474
12.1.	Aspectos civiles	474
12.2.	Tributación en el ITP y AJD	475
12.2.1.	La promesa de venta	475
12.2.2.	Las opciones de compra	476
12.2.3.	La base imponible	478
12.3.	Cesión de derechos en los contratos preparatorios o de compromiso para la adquisición de inmuebles (el «pase»)	482
12.3.1.	Aspectos civiles	482
12.3.2.	El «pase» realizado por sujetos pasivos de IVA en el ejercicio de la actividad	483
12.3.3.	El «pase» realizado por particulares	483
12.3.4.	La retribución al promotor por consentir el «pase»	485
12.3.5.	Obligaciones tributarias formales que corresponden a la entidad promotora en dichas operaciones al ser consentidas por la misma en las operaciones sujetas a TPO	485
13.	TRANSMISIÓN DE LA TOTALIDAD DE UN PATRIMONIO EMPRESARIAL Y DE UNIDADES ECONÓMICAS AUTÓNOMAS	486
13.1.	Régimen en el IVA	486
13.2.	Régimen en el ITP y AJD	488
13.2.1.	Supuestos no sujetos en el IVA	488
13.2.2.	Supuestos sujetos en el IVA	489
13.3.	Especial referencia a la continuación de la actividad por un comunero como consecuencia de la disolución de comunidades de bienes	489
13.3.1.	Transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial en el IVA	489
13.3.2.	Incidencia en el ITP y AJD	490
13.4.	Las transmisiones de oficinas de farmacia	490
13.4.1.	Supuesto de transmisión de una unidad económica autónoma	490
13.4.2.	Incidencia en la cuota gradual de AJD de las escrituras que documentan las transmisiones de oficinas de farmacia y otros establecimientos mercantiles	491
14.	DERECHOS DE TANTEO, RETRACTO Y TRANSMISIONES DERIVADAS DE SU EJERCICIO	493
14.1.	Régimen en el Impuesto de los derechos de tanteo y retracto	493
14.1.1.	Delimitación del hecho imponible en TPO y AJD	493
14.1.2.	Reglas de liquidación en TPO referidas a inmuebles	495
14.1.3.	Reglas de liquidación en AJD	495
14.2.	Régimen en el Impuesto de las adquisiciones sujetas a pacto de retroventa	496
14.2.1.	Efectos del pacto de retro sobre el contrato principal	496
14.2.2.	Efectos de la extinción por su no ejercicio en el plazo convenido del pacto de retro sobre la transmisión inicial	496
14.3.	Régimen en el Impuesto de las adquisiciones derivadas de los derechos de tanteo y retracto	497
14.3.1.	Delimitación del hecho imponible en TPO y AJD	497
14.3.2.	Reglas de liquidación en TPO referidas a inmuebles	497
14.3.3.	Reglas de liquidación en AJD	497

15. LA CESIÓN DE BIENES A CAMBIO DE PENSIÓN O ALIMENTOS	498
15.1. Aproximación al concepto jurídico civil.	498
15.2. La tributación en el ITP y AJD.	498
15.2.1. Delimitación con el IVA	498
15.2.2. Régimen en TPO	499
15.2.3. El artículo 14.6 del TRLITPAJD	501
15.2.4. Alternativas a la aplicación del artículo 14.6 del TRLITPAJD	506
16. EXAMEN DE LA TRIBUTACIÓN DE OPERACIONES PATRIMONIALES ESPECÍFICAS ENTRE CÓNYUGES	507
16.1. Planteamiento	507
16.2. Operaciones patrimoniales entre cónyuges derivadas del régimen económico matrimonial primario.	508
16.2.1. La atribución al cónyuge viudo del ajuar de la vivienda habitual del matrimonio	508
16.2.2. La confesión de privatividad del artículo 1324 del CC.	509
16.3. Los regímenes económico-matrimoniales y las capitulaciones matrimoniales	511
16.3.1. Los regímenes económico-matrimoniales	511
16.3.2. Las capitulaciones matrimoniales	511
16.4. Operaciones de liquidación de los regímenes económicos matrimoniales . .	513
16.4.1. El régimen de gananciales	513
16.4.2. El régimen de separación de bienes. Adjudicaciones de bienes a uno de los cónyuges compensatorias del trabajo en el hogar. . . .	514
16.4.3. El régimen de participación	515
16.4.4. Cuestiones comunes en la disolución del régimen de gananciales, separación de bienes y participación.	516
16.5. Las aportaciones de bienes por los cónyuges a la sociedad conyugal en los regímenes de comunidad	520
16.5.1. Los actos de aportación singulares constante el matrimonio con causa onerosa	520
16.5.2. Los actos de aportación singulares con causa gratuita	522
16.5.3. La determinación del carácter ganancial parcial de la vivienda del matrimonio adquirida con precio aplazado o con préstamo hipotecario antes del matrimonio por uno de los cónyuges	524
16.5.4. La atribución de ganancialidad a un bien perteneciente a ambos cónyuges en pro indiviso ordinario	525
16.5.5. Adquisiciones gratuitas de naturaleza ganancial	526
16.5.6. Las aportaciones de bienes en los regímenes matrimoniales de comunidad universal.	526
16.6. Operaciones patrimoniales en separación, nulidad y divorcio	527
16.6.1. La atribución del uso de la vivienda familiar a uno de los cónyuges.	527
16.6.2. La pensión compensatoria del artículo 97 del CC	527
16.6.3. Transmisiones entre los cónyuges y a favor de los hijos previstas en el convenio regulador.	528
17. APORTACIONES A PATRIMONIOS PROTEGIDOS DE DISCAPACITADOS.	528
17.1. La Ley 41/2003, de protección patrimonial de las personas con discapacidad.	528
17.2. Incidencia en el ITP y AJD: la exención del nuevo apartado 20 del artículo 45.I.B del TR	529

CAPÍTULO IV. DERECHOS REALES DE USO Y DISFRUTE, ARRENDAMIENTOS Y CONCESIONES

1. LOS DERECHOS REALES DE USO Y DISFRUTE EN EL ITP Y AJD.	533
1.1. Delimitación con el IVA.	533
1.1.1. La constitución de derechos reales de uso y disfrute como prestación de servicios sujeta al IVA.	533
1.1.2. Relación del IVA con TPO y AJD.	534

1.2.	Delimitación del hecho imponible en TPO	535
1.3.	Ámbito de AJD en derechos reales de goce y disfrute	535
2.	SERVIDUMBRES SOBRE INMUEBLES.	536
2.1.	Constitución de servidumbres sujetas a TPO	536
2.2.	Constitución de servidumbres sujetas a AJD	536
2.3.	Reglas comunes aplicables	536
2.4.	Extinción de las servidumbres.	537
3.	EL DERECHO DE SOBRE Y SUBEDIFICACIÓN	538
3.1.	Aspectos civiles	538
3.2.	Régimen fiscal	539
3.2.1.	Régimen en el IVA.	539
3.2.2.	Régimen en TPO	539
3.2.3.	Régimen en AJD	540
4.	EL DERECHO DE SUPERFICIE	542
4.1.	Aspectos civiles	542
4.2.	Régimen fiscal	542
4.2.1.	Régimen en el IVA.	542
4.2.2.	Régimen en TPO	543
4.2.3.	Régimen en AJD	543
5.	EL DERECHO DE USUFRUCTO	545
5.1.	Hecho imponible	546
5.1.1.	Régimen en el IVA.	546
5.1.2.	Régimen en el ISD.	547
5.1.3.	Régimen en TPO	548
5.1.4.	Régimen en AJD	549
5.1.5.	Supuestos especiales	549
5.2.	Reglas de valoración en TPO	551
5.2.1.	Valoración del usufructo	551
5.2.2.	Valoración de la nuda propiedad	553
5.2.3.	Supuestos especiales	553
5.3.	Reglas de liquidación en TPO y AJD	557
5.3.1.	Reglas de liquidación en TPO	557
5.3.2.	Reglas de liquidación en AJD	558
6.	DERECHOS REALES DE USO Y HABITACIÓN.	561
6.1.	Aspectos civiles	561
6.2.	Régimen en el ITP y AJD	562
6.2.1.	Régimen en el IVA.	562
6.2.2.	Régimen en el ITP y AJD	562
7.	DERECHO REAL DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE INMUEBLES	563
7.1.	La configuración como derecho real de uso y disfrute	563
7.2.	Delimitación con el IVA.	564
7.3.	Tributación en TPO y AJD	565
7.3.1.	Reglas de liquidación en TPO	565
7.3.2.	Reglas de liquidación en AJD	565
7.3.3.	Consecuencias fiscales del derecho de desistimiento por el adquirente.	565
8.	ARRENDAMIENTOS.	566
8.1.	Aspectos sustantivos	566
8.2.	Delimitación con el IVA.	566
8.2.1.	Régimen en el IVA.	566
8.2.2.	Régimen en el ITP y AJD	569
8.3.	Régimen en TPO	570
8.3.1.	Hecho imponible	570
8.3.2.	Base imponible	571
8.3.3.	Sujeto pasivo y escala aplicable	572

8.3.4.	Supuestos equiparados a los arrendamientos (artículo 7.4 TRLIT-PAJD)	573
8.4.	Régimen en AJD	574
8.4.1.	Requisitos de sujeción	574
8.4.2.	Supuestos sujetos	575
8.4.3.	Supuestos no sujetos	575
9.	CONCESIONES ADMINISTRATIVAS	578
9.1.	Concepto de concesión a efectos del impuesto	578
9.2.	Delimitación con el IVA	578
9.2.1.	Constitución de concesiones	578
9.2.2.	Transmisión de concesiones	579
9.3.	Hecho imponible en TPO.	581
9.3.1.	Constitución de concesiones y actos equiparados	581
9.3.2.	Actos posteriores a la constitución sujetos y no sujetos	582
9.4.	Determinación de la base imponible	582
9.5.	Tipo de gravamen	583
9.6.	Hacienda y oficina liquidadora competentes	584
9.6.1.	Hacienda competente	584
9.6.2.	Oficina liquidadora	584

CAPÍTULO V. MODIFICACIONES HIPOTECARIAS

1.	SEGREGACIONES	587
1.1.	Concepto registral	587
1.2.	Sujeción a AJD	587
1.2.1.	Normativa aplicable	587
1.2.2.	Liquidación en AJD	587
1.3.	Supuestos especiales	589
1.3.1.	Segregaciones de terrenos formalizadas sin licencia o declaración de innecesariedad	589
1.3.2.	Segregaciones de fincas hipotecadas	590
1.3.3.	Segregaciones seguidas de disolución de comunidad	590
1.3.4.	Desafectación de anejos	591
2.	DIVISIONES MATERIALES DE FINCAS	592
2.1.	Concepto registral	592
2.2.	Sujeción a AJD	592
2.2.1.	Normativa aplicable	592
2.2.2.	Liquidación en AJD	592
2.3.	Supuestos especiales	594
2.3.1.	Divisiones de terrenos formalizadas sin licencia o declaración de innecesariedad	594
2.3.2.	Divisiones de fincas hipotecadas	594
2.3.3.	División material seguida de disolución de comunidad	595
3.	AGRUPACIONES DE FINCAS	596
3.1.	Concepto registral	596
3.2.	Sujeción a AJD	597
3.2.1.	Normativa aplicable	597
3.2.2.	Liquidación en AJD	597
3.3.	Supuestos especiales	598
3.3.1.	Agrupación de fincas de varios propietarios	598
3.3.2.	Agrupación de fincas hipotecadas	599
4.	AGREGACIONES DE FINCAS	600
4.1.	Concepto registral	600
4.2.	Sujeción a AJD	600
4.2.1.	Normativa aplicable	600
4.2.2.	Liquidación en AJD	600

5.	DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA	602
5.1.	Concepto registral	602
5.2.	Sujeción a AJD	603
5.2.1.	Normativa aplicable	603
5.2.2.	Liquidación en AJD	603
5.3.	Supuestos especiales	606
5.3.1.	Declaración de obra en construcción	606
5.3.2.	Extensión de la hipoteca a la obra declarada	607
5.3.3.	Declaraciones de obra “antigua”	607
6.	RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	607
6.1.	Concepto registral	607
6.2.	Sujeción a AJD	608
6.2.1.	Normativa aplicable	608
6.2.2.	Liquidación en AJD	608
6.3.	Supuestos especiales	610
6.3.1.	Ampliación del régimen de propiedad horizontal	610
6.3.2.	Exclusión del régimen de propiedad horizontal	611
6.3.3.	Conversión de condominio ordinario en régimen de propiedad horizontal («comunidad valenciana» o disolución de comunidad)	612
6.3.4.	Distribución de responsabilidad hipotecaria consecuencia de la constitución de un inmueble en régimen de propiedad horizontal	615
6.3.5.	Desafectación de la vivienda del portero de elemento común para constituir departamento privativo susceptible de aprovechamiento independiente y transmisión a terceros	616
6.3.6.	Vinculaciones «ob rem»	617
6.3.7.	Cambio de uso de elementos de la propiedad horizontal	617
7.	MODIFICACIONES HIPOTECARIAS SIMULTÁNEAS Y NECESARIAS PARA DISOLUCIONES DE COMUNIDAD Y OPERACIONES SOCIETARIAS	618
7.1.	Planteamiento de la cuestión	618
7.1.1.	Las modificaciones hipotecarias supuestos típicos en AJD	618
7.1.2.	Determinadas modificaciones hipotecarias pueden ser indispensables para la realización de otras operaciones sujetas; en principio, constituyen hechos imponderables independientes	618
7.2.	La modulación jurisprudencial de la regla general de tributación independiente y adicional	619
7.2.1.	La sentencia del TS de 12 de noviembre de 1998, rec. 9406/1992	619
7.2.2.	La sentencia del TS de 18 de octubre de 2023, rec. 3891/2021 ..	619
7.2.3.	Las sentencias del TS de 23 y 26 de septiembre de 2024, recs. 1525/2023, 2669/2023 y 2024/2023	619
7.3.	La recepción del criterio jurisprudencial por la doctrina administrativa	620
7.4.	Aspectos relevantes de la doctrina jurisprudencial y proyección de la misma	620
7.4.1.	No hay AJD en las divisiones materiales u horizontales y segregaciones simultáneas y precisas para la realización de una operación de disolución de comunidad, quedé ésta sujeta a AJD u OS	620
7.4.2.	Proyección a otras OS que no sean disolución de comunidad: Disoluciones, escisiones y segregaciones de sociedades. El caso de los aumentos y reducciones de capital	620
7.4.3.	Proyección a las particiones de herencia	621
8.	COMPLEJOS INMOBILIARIOS	621
8.1.	Aspectos sustantivos	621
8.2.	Sujeción a AJD	621
8.2.1.	Normativa aplicable	621
8.2.2.	Liquidación en AJD	621

9. RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO POR TURNOS DE INMUEBLES	625
9.1. Aspectos sustantivos	625
9.2. Sujeción a AJD	625
9.2.1. Normativa aplicable	625
9.2.2. Liquidación en AJD	625
10. RÉGIMEN DE APROVECHAMIENTO DE GARAJES Y TRASTEROS	627
10.1. Aspectos registrales	627
10.2. La cuestión de la sujeción a AJD	628
10.2.1. Establecimiento de las reglas de condominio	628
10.2.2. Transmisión de las plazas de garaje o trasteros	628
11. CUADRO-RESUMEN DE LAS MODIFICACIONES HIPOTECARIAS	628

CAPÍTULO VI. PRÉSTAMOS Y OTRAS OPERACIONES FINANCIERAS

1. DELIMITACIÓN GENERAL CON EL IVA	633
1.1. Los préstamos en el IVA	633
1.2. Delimitación con el ITP y AJD	633
2. PRÉSTAMOS SUJETOS A TPO	634
2.1. Normativa aplicable	634
2.2. Hecho imponible	635
2.2.1. Reglas generales: sujeción y exención en TPO de su constitución y ampliación	635
2.2.2. Régimen de las garantías accesorias: fianzas, hipotecas y otros derechos reales de garantía	635
2.2.3. Novaciones subjetivas y objetivas	636
2.2.4. Extinción de préstamos	638
2.3. Reglas de liquidación de la constitución y ampliación de préstamos sujetos a TPO	638
2.3.1. Sujeto pasivo	638
2.3.2. Hacienda y Oficina competentes	639
2.3.3. Base imponible	639
2.3.4. Tipo impositivo y exención	640
3. CONSTITUCIÓN Y AMPLIACIÓN DE PRÉSTAMOS SUJETOS A IVA (PRÉSTAMOS CONCEDIDOS POR ENTIDADES DE CRÉDITO Y OTROS SUJETOS PASIVOS DE IVA)	643
3.1. Constitución: supuestos sujetos a AJD	643
3.1.1. Delimitación general	643
3.1.2. Especial referencia a determinados supuestos específicos	644
3.2. Ampliación de préstamos sujetos a AJD	647
3.2.1. Aspectos registrales	647
3.2.2. Consecuencias fiscales	647
3.3. No aplicación de la exención del artículo 45.I.B.15 a los préstamos sujetos a AJD. La exención específica de la «hipoteca inversa»	648
3.3.1. No aplicación de la exención del artículo 45.I.B.15 a los préstamos sujetos a AJD	648
3.3.2. La exención específica de la «hipoteca inversa» y de los créditos inmobiliarios con derecho real de anticresis de atención de personas dependientes	649
3.3.3. Exención de la SAREB y entidades participadas	650
3.4. Reglas de liquidación en AJD	651
3.4.1. Sujeto pasivo	651
3.4.2. Hacienda y Oficina competentes	654
3.4.3. Base imponible	655
3.4.4. Tipo impositivo	655
3.5. Extinción de préstamos hipotecarios o asegurados con garantía real inscribible. Exención aplicable	656
3.6. Régimen de las garantías personales -fianzas- en seguridad de préstamos sujetos a IVA. Especial referencia a las fianzas constituidas con posterioridad	656

3.6.1.	La pretendida sujeción a TPO de las garantías personales adicionales a la hipoteca en los préstamos hipotecarios concedidos por sujetos pasivos de IVA.	656
3.6.2.	Medidas cautelares para evitar la pretendida incidencia en TPO de las fianzas constituidas con posterioridad al préstamo: el artículo 25 del Reglamento del ITP y AJD.	659
3.6.3.	Reglas de liquidación de las fianzas sujetas a TPO en los préstamos.	659
3.7.	Modificaciones de la hipoteca con posterioridad a la constitución del préstamo y operaciones sobre el rango hipotecario.	662
3.7.1.	Distribución.	662
3.7.2.	La tributación de las operaciones sobre el rango hipotecario: permuta, mejora, postposición e igualación.	667
3.7.3.	Otras modificaciones sobrevenidas de la hipoteca. Especial referencia a la modificación del valor de tasación a efectos de procedimientos.	672
3.8.	Novaciones subjetivas y objetivas.	672
3.8.1.	Modificación de las condiciones financieras: la novación modificativa de la Ley 2/1994 y novaciones no amparadas en la Ley 2/1994.	672
3.8.2.	La subrogación de acreedor a iniciativa del deudor de la Ley 2/1994.	678
3.8.3.	Novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios al amparo del RDL 6/2012.	679
3.8.4.	La modificación de la moneda o divisa en que deba realizar el pago del préstamo hipotecario.	680
3.8.5.	Novaciones subjetivas pasivas sin transferencia de la propiedad del inmueble.	681
3.8.6.	Novaciones subjetivas en los deudores con ocasión de operaciones sobre los inmuebles hipotecados.	682
3.9.	Beneficios fiscales en moratorias consecuencia de la crisis COVID-19.	687
3.10.	Exención en AJD en las escrituras que formalicen moratorias de préstamos y créditos hipotecarios o sin garantía hipotecaria en el caso de afectados por las erupciones volcánicas en la isla de La Palma.	691
3.11.	Cuadro resumen de la tributación de los préstamos y créditos hipotecarios y sus vicisitudes concedidos por entidades de crédito y otros sujetos pasivos de IVA desde el 10-11-2018.	691
4.	CESIÓN Y TRANSMISIÓN DE CRÉDITOS.	695
4.1.	Delimitación IVA e ITP y AJD.	695
4.2.	Cesiones de créditos sujetas a TPO.	696
4.3.	Régimen en AJD de la cesión de créditos hipotecarios por sujetos pasivos de IVA.	698
4.3.1.	Hecho imponible.	698
4.3.2.	Base imponible.	698
4.3.3.	No aplicación de la exención del artículo 45.I.B.15 del TRLIT-PAJD.	699
5.	LA EMISIÓN, SUSCRIPCIÓN, TRANSMISIÓN Y CANCELACIÓN DE OBLIGACIONES.	699
5.1.	La emisión y suscripción de obligaciones.	699
5.1.1.	Aspectos mercantiles.	699
5.1.2.	Delimitación con el IVA.	699
5.1.3.	La delimitación entre TPO y AJD.	700
5.1.4.	Exención en TPO y AJD.	700
5.1.5.	Hacienda y Oficina liquidadora competentes.	700
5.2.	La transmisión de obligaciones.	701
5.2.1.	Delimitación con el IVA.	701
5.2.2.	Delimitación TPO y AJD.	701

5.2.3.	Exención en TPO y AJD.	701
5.2.4.	Hacienda y Oficina liquidadora competentes	701
5.3.	La cancelación de obligaciones	701
5.3.1.	Sujeción y exención en AJD	701
5.3.2.	Reglas generales de liquidación en AJD.	702
5.3.3.	El aumento de capital mediante conversión de obligaciones en acciones	702
6.	LOS RECONOCIMIENTOS DE DEUDA	703
6.1.	Delimitación con el IVA.	703
6.2.	Régimen en TPO	703
6.3.	Régimen en AJD.	703

CAPÍTULO VII. OPERACIONES SOCIETARIAS Y OTROS ACTOS SOCIALES

1.	APROXIMACIÓN A LA MODALIDAD DE OPERACIONES SOCIETARIAS	707
1.1.	Regulación normativa y nociones generales	707
1.2.	Relación con las otras modalidades de impuesto	707
1.2.1.	Regla general.	707
1.2.2.	Desplazamientos patrimoniales vinculados a OS.	708
1.2.3.	Actos societarios no sujetos a OS	708
1.3.	Relación con el IVA	709
1.3.1.	Reglas generales	709
1.3.2.	Supuestos especiales	710
1.4.	Asunciones de deudas en aportaciones a entidades con ocasión de actos sujetos a OS.	711
1.4.1.	Operaciones Societarias como ámbito propio de las aportaciones no dinerarias a sociedades.	711
1.4.2.	Aportaciones de inmuebles hipotecados a sociedades cuando la sociedad asume la deuda garantizada: el criterio jurisprudencial de la sentencia del TS de 18-5-2020 Rec. 5194/2017	712
1.4.3.	Presupuestos para que opere el hecho imponible adicional por TPO.	712
1.4.4.	La alternativa bifásica: aportación del inmueble hipotecado sin asunción de deuda y ulterior reducción de capital donde la restitución de aportaciones consiste en la asunción de la deuda	713
2.	CONSTITUCIÓN	714
2.1.	Reglas generales	714
2.1.1.	Hecho imponible y exención general	714
2.1.2.	Hacienda y Oficina liquidadora competentes	714
2.1.3.	Devengo	714
2.1.4.	Sujeto pasivo y responsables subsidiarios	715
2.1.5.	Base imponible y tipo impositivo.	715
2.2.	Supuestos especiales	718
2.2.1.	Sociedades comanditarias	718
2.2.2.	Sociedades anónimas con capital desembolsado parcialmente ..	718
2.2.3.	Cooperativa de responsabilidad limitada.	718
2.2.4.	Constitución mediante aportaciones de ramas de actividad, cambios de valores y aportaciones no dinerarias especiales.	718
3.	AUMENTO DE CAPITAL	719
3.1.	Reglas generales	719
3.1.1.	Hecho imponible y exención general	719
3.1.2.	Hacienda y Oficina liquidadora competentes	720
3.1.3.	Devengo	720
3.1.4.	Sujeto pasivo y responsables subsidiarios	721
3.1.5.	Base imponible y tipo impositivo.	721
3.2.	Supuestos especiales	723
3.2.1.	Aumentos de capital con cargo a reservas constituidas por primas de emisión	723

3.2.2.	Aumentos de capital de sociedades anónimas con capital desembolsado parcialmente	724
3.2.3.	Aumentos de capital mediante «capital autorizado»	724
3.2.4.	Aumento de capital incompleto.	725
3.2.5.	Aumento de capital mediante conversión de obligaciones en acciones	725
3.2.6.	Aumento de capital en «operaciones acordeón»	726
3.2.7.	Aumento de capital con cargo a la cuenta de reserva de revalorización	726
3.2.8.	Aumento del capital mediante aportaciones de ramas de actividad, canjes de valores y aportaciones no dinerarias especiales . .	726
4.	REDUCCIÓN DE CAPITAL	727
4.1.	Reglas generales	727
4.1.1.	Hecho imponible	727
4.1.2.	Hacienda y Oficina liquidadora competentes	728
4.1.3.	Devengo	728
4.1.4.	Sujeto pasivo y responsables subsidiarios	728
4.1.5.	Base imponible y tipo impositivo.	729
4.2.	Supuestos especiales	731
4.2.1.	Reducción de capital por amortización de acciones propias (autocartera).	731
4.2.2.	Reducción de capital por condonación de dividendos pasivos . .	731
4.2.3.	Reducción de capital por asunción de deudas de los socios, incluidos préstamos hipotecarios que graven inmuebles de la sociedad.	732
4.2.4.	Reducción de capital en que las aportaciones restituidas consistan en participaciones o acciones en sociedades que titulen inmuebles. Posible aplicación de las excepciones a la exención del art. 338 de la LMVSI.	732
5.	DISOLUCIÓN	733
5.1.	Reglas generales	733
5.1.1.	Hecho imponible	733
5.1.2.	Hacienda y Oficina liquidadora competentes	733
5.1.3.	Devengo	733
5.1.4.	Sujeto pasivo y responsables subsidiarios	734
5.1.5.	Base imponible y tipo impositivo.	734
5.2.	Supuestos especiales	737
5.2.1.	Disolución de la sociedad en dos fases: adopción del acuerdo de disolución y posterior liquidación	737
5.2.2.	Reactivación de la sociedad disuelta pendiente de liquidación . .	737
5.2.3.	La disolución de la sociedad mediante la cesión global o universal del patrimonio social a los socios o a terceros	738
5.2.4.	Disolución de sociedades transparentes	738
5.2.5.	Especialidades de los excesos de adjudicación declarados en la disolución de sociedades.	738
5.2.6.	Disolución de sociedades patrimoniales	739
6.	APORTACIONES QUE EFECTÚEN LOS SOCIOS QUE NO SUPONGAN UN AUMENTO DEL CAPITAL SOCIAL	740
6.1.	Hecho imponible y exención general	740
6.2.	Hacienda y Oficina liquidadora competentes.	741
6.2.1.	Hacienda competente	741
6.2.2.	Oficina competente.	741
6.3.	Devengo.	741
6.4.	Sujeto pasivo y responsables subsidiarios	741
6.5.	Base imponible y tipo impositivo	742
6.5.1.	Reglas de determinación	742
6.5.2.	Tipo impositivo	742

7.	EXCLUSIÓN DEL HECHO IMPONIBLE Y DE TRIBUTACIÓN EFECTIVA EN EL IMPUESTO DE LA FUSIÓN, ESCISIÓN Y SUPUESTOS ASIMILADOS.	743
7.1.	Exclusión del hecho imponible de operaciones societarias y de tributación efectiva en el impuesto de la fusión, escisión y supuestos asimilados.	743
7.1.1.	Exoneración de gravamen en el ITP y AJD de las operaciones de reestructuración empresarial	743
7.1.2.	Simplificación de los requisitos a efectos de su no tributación en el ITP y AJD.	745
7.1.3.	Operaciones complementarias de las operaciones de fusión y escisión equiparadas.	746
7.1.4.	Régimen en el IVA.	746
7.1.5.	Impuesto Municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.	747
7.1.6.	Régimen especial del capítulo VII del título VII del LIS	748
7.1.7.	Aplicación del régimen especial del capítulo VII del título VII del LIS a las transmisiones de activos y pasivos que se realicen en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decretoley 18/2012.	748
7.2.	Supuestos de reestructuración empresarial	749
7.2.1.	Fusión mediante creación de una nueva entidad.	749
7.2.2.	Fusión por absorción	749
7.2.3.	Fusiones simplificadas.	749
7.2.4.	Escisión total	751
7.2.5.	Escisión parcial	751
7.2.6.	Escisión financiera.	752
7.2.7.	Escisión por segregación y aportación no dineraria de rama de actividad por entidades	753
7.2.8.	Constitución de sociedad íntegramente participada mediante transmisión del patrimonio	753
7.2.9.	Aportación no dineraria de rama de actividad.	753
7.2.10.	Canje de valores	754
7.2.11.	Aportaciones no dinerarias especiales del artículo 94 del TR de la LIS	754
7.2.12.	Cesión global de activo y pasivo	755
8.	TRASLADOS A ESPAÑA DE LA SEDE DE DIRECCIÓN EFECTIVA O DEL DOMICILIO SOCIAL PROCEDENTE DE ESTADOS EXTRACOMUNITARIOS.	756
8.1.	Hecho imponible y exención general.	756
8.2.	Hacienda y Oficina liquidadora competentes.	756
8.3.	Devengo.	756
8.4.	Sujeto pasivo y responsables subsidiarios	757
8.5.	Base imponible y tipo impositivo	757
9.	SUCURSALES Y ESTABLECIMIENTOS PERMANENTES DE SOCIEDADES EXTRANJERAS EXTRACOMUNITARIAS.	758
9.1.	Hecho imponible	758
9.2.	Hacienda y Oficina liquidadora competentes.	759
9.3.	Devengo.	759
9.4.	Sujeto pasivo y responsables subsidiarios	759
9.5.	Base imponible y tipo impositivo	760
10.	SUPUESTOS ASIMILADOS A SOCIEDADES A EFECTOS DE LA MODALIDAD DE OPERACIONES SOCIETARIAS	760
10.1.	Aspectos generales y alcance de la equiparación	760
10.1.1.	Alcance de la equiparación.	760
10.1.2.	Aplicación de la exención prevista en el artículo 45.I.B.11 del TR en su redacción por el RDL 13/2010	761
10.2.	Personas jurídicas no societarias que persigan fines lucrativos	761
10.2.1.	Fundamento	761
10.2.2.	Requisitos de sujeción.	762

10.2.3.	Supuestos no sujetos	762
10.2.4.	Alcance de la equiparación	762
10.3.	Los contratos de cuentas en participación	763
10.3.1.	Concepto sustantivo	763
10.3.2.	Alcance de la equiparación	763
10.3.3.	Reglas de liquidación en actos de aportación del partícipe	764
10.3.4.	Reglas de liquidación en actos de restitución al partícipe	764
10.4.	La copropiedad de buques	765
10.4.1.	Concepto mercantil	765
10.4.2.	Alcance de la equiparación	765
10.4.3.	Constitución de la Compañía y actos adquisitivos	765
10.4.4.	Reglas de liquidación del condominio de buques	766
10.5.	Comunidades de bienes empresariales constituidas inter vivos	766
10.5.1.	Delimitación de las comunidades de bienes sujetas	766
10.5.2.	Alcance de la equiparación	767
10.5.3.	Constitución inter vivos de comunidades empresariales	767
10.5.4.	Reglas de liquidación de la constitución	768
10.5.5.	Reglas de liquidación de la disolución	768
10.6.	Comunidad de bienes mediante continuación en régimen de indivisión del negocio del causante	769
10.6.1.	Delimitación del hecho imponible	769
10.6.2.	Ámbito de la equiparación	770
10.6.3.	Reglas de liquidación de la constitución mortis causa de la comunidad empresarial	770
10.6.4.	Reglas de liquidación de la disolución	771
11.	ACTOS SOCIALES SUJETOS Y NO SUJETOS A AJD	771
11.1.	La transformación de sociedades	771
11.2.	Modificación estatutaria de cambio de la forma de representación de las acciones de títulos a anotaciones en cuenta o viceversa	772
11.3.	Modificación estatutaria de cambio de la condición de las acciones representativas del capital social de nominativas al portador o viceversa	772
11.4.	Modificación estatutaria de cambio del valor de las acciones o títulos representativos del capital social de una entidad	773
11.5.	Prórroga de sociedades constituidas a término	773
11.6.	Modificación estatutaria del objeto social	774
11.7.	Escrituras que documenten actos sociales carentes de contenido económico	774
11.8.	Constitución de Juntas de Compensación, Agrupaciones de Interés Urbanístico y otras entidades previstas en la legislación urbanística	775
11.8.1.	No sujeción a OS	775
11.8.2.	Problemática de la sujeción a AJD	775
12.	DISOLUCIÓN DE COMUNIDADES NO EMPRESARIALES SOBRE BIENES INMUEBLES	775
12.1.	No sujeción a OS ni a AJD de la constitución de dichas comunidades	775
12.2.	Sujeción a AJD de la disolución de comunidades no empresariales sobre bienes inmuebles y reglas generales de liquidación	775
12.3.	¿Qué es una comunidad o condominio y qué es su disolución a efectos fiscales?	776
12.3.1.	Ausencia de concepto de comunidad y de extinción de condominio a efectos fiscales	776
12.3.2.	Concepto de comunidad en el Derecho civil	777
12.3.3.	Concepto civil de disolución de comunidad y extinción de condominio	781
12.3.4.	Especial referencia a la extinción parcial de condominio: diferencias entre la «extinción parcial de condominio propia» y la «falsa extinción parcial de condominio»	783
12.4.	Los extravagantes y contradictorios criterios de la DGT en las extinciones de condominio	785

12.4.1.	Toda extinción parcial de condominio debe tributar por TPO como permuta de cuotas.	785
12.4.2.	¿Cuándo estamos ante una única comunidad o varias comunidades?	788
12.4.3.	La posible tributación adicional por AJD en las disoluciones de comunidad donde se adjudican bienes a los comuneros y alguno o algunos de estos, asumen, subrogándose, el préstamo o préstamos hipotecarios con liberación de comunero/s por el acreedor hipotecario	790
12.5.	Referencia a supuestos especiales.	792
12.5.1.	La comunidad hereditaria como comunidad distinta de la comunidad ordinaria «versus» la comunidad ordinaria derivada de la partición	792
12.5.2.	El «totum revolutum» en las particiones de herencia de causantes cónyuges con identidad de herederos	793
12.6.	Estado de la cuestión en la jurisprudencia del Tribunal Supremo	793
12.7.	Estado de la cuestión en la doctrina administrativa.	796
12.8.	Especial referencia a la extinción parcial subjetiva de condominio.	799
12.9.	El fin del problema en el caso de disoluciones simultáneas de varias comunidades: consultas de la DGT V2739-21, V2889-21, V0403-22, V2096-22 y V1340-24.	802
12.10.	Síntesis del autor en cuanto al estado de la cuestión.	806
12.10.1.	Preliminar y advertencias	806
12.10.2.	Comunidad sobre una pluralidad de bienes.	806
12.10.3.	Carencia de personalidad jurídica de la comunidad	807
12.10.4.	Cuándo hay una disolución de comunidad	807
12.10.5.	Elemento esencial de toda disolución de comunidad es la intervención de todos los comuneros. Las operaciones entre algunos comuneros, cualquiera que sea la denominación que se les atribuya, son transmisiones de cuotas.	808
12.10.6.	Clasificación de las disoluciones de comunidad	808
12.10.7.	Tributación de las disoluciones de comunidad con adjudicaciones proporcionales a los haberes: incidencia en AJD y no sujeción en IRPF e IVVITNU	810
12.10.8.	Tributación de las disoluciones de comunidad con excesos de adjudicación declarados no sujetos a TPO por ser onerosos y estar fundados en indivisibilidad inevitable	810
12.10.9.	Tributación de otros excesos de adjudicación declarados	811
12.10.10.	Extinciones de condominio con modificaciones hipotecarias necesarias	813
12.10.11.	Valores de referencia y extinciones de condominio.	813
13.	BENEFICIOS FISCALES DE LAS COOPERATIVAS Y SOCIEDADES LABORALES. . .	814
13.1.	Cooperativas	814
13.1.1.	Cooperativas protegidas	814
13.1.2.	Cooperativas especialmente protegidas	815
13.1.3.	Cooperativas de segundo grado.	816
13.1.4.	Uniones, sociedades y agrupaciones de cooperativas	816
13.2.	Sociedades Laborales	816
14.	ESQUEMA DE BENEFICIOS FISCALES APLICABLES A ENTIDADES EN OPERACIONES SOCIETARIAS.	816
CAPÍTULO VIII. DERECHOS PERSONALES, CONDICIONES, HIPOTECAS, ANOTACIONES PREVENTIVAS Y DOCUMENTOS MERCANTILES		
1.	FIANZAS	821
1.1.	Delimitación IVA y TPO.	821
1.1.1.	Fianzas retribuidas prestadas por sujetos pasivos de IVA en el ejercicio de la actividad	821

1.1.2.	Fianzas prestadas por sujetos pasivos de IVA en el ejercicio de la actividad sin contraprestación	821
1.1.3.	Fianzas prestadas por particulares en garantía de operaciones no financieras. Especial referencia a las fianzas accesorias de operaciones inmobiliarias	821
1.1.4.	Fianzas accesorias de operaciones financieras y reconocimientos de deudas	822
1.2.	Régimen en TPO	824
1.2.1.	Hecho imponible	824
1.2.2.	Reglas de liquidación	824
2.	PENSIONES	825
2.1.	Delimitación del hecho imponible	825
2.2.	Reglas de liquidación en TPO	826
2.2.1.	Hacienda y Oficina Liquidadora competentes	826
2.2.2.	Sujeto pasivo y devengo	826
2.2.3.	Base imponible y tipo impositivo.	826
3.	LAS CONDICIONES EN EL ITP Y AJD	827
3.1.	Aspectos civiles	827
3.2.	Efectos de las condiciones sobre los hechos imposables	828
3.2.1.	Calificación de las condiciones en el Reglamento	828
3.2.2.	Condiciones legales con efectos suspensivos en el Impuesto	830
3.2.3.	Condiciones legales con efectos resolutorios en el Impuesto	830
3.2.4.	Efectos sobre los hechos imposables principales	831
3.3.	Las condiciones como hechos imposables del impuesto.	834
3.3.1.	Constitución de condiciones	834
3.3.2.	Extinción de condiciones.	836
4.	HIPOTECAS Y DERECHOS REALES DE GARANTÍA	838
4.1.	Delimitación con el IVA.	838
4.2.	Régimen en TPO	840
4.2.1.	Hecho imponible	840
4.2.2.	Hacienda y Oficina liquidadora competente	841
4.2.3.	Sujeto pasivo.	841
4.2.4.	Base imponible y tipo impositivo.	841
4.3.	Régimen en AJD.	842
4.3.1.	Hecho imponible	842
4.3.2.	Hacienda y Oficina Liquidadora competente	843
4.3.3.	Sujeto pasivo.	844
4.3.4.	Base imponible y tipo impositivo.	844
4.4.	Supuestos especiales	844
4.4.1.	Sustitución de la finca objeto de garantía hipotecaria	844
4.4.2.	Distribución	844
4.4.3.	La tributación de las operaciones sobre el rango hipotecario: permuta, mejora, posposición e igualación	846
4.4.4.	Hipotecas a favor de Administraciones públicas en garantía de débitos tributarios y otras obligaciones patrimoniales de carácter público	850
4.4.5.	Hipotecas unilaterales	853
4.5.	Hipotecas constituidas por la SAREB o participadas	854
4.6.	Extinción de la hipoteca	855
5.	LAS ANOTACIONES PREVENTIVAS EN REGISTROS PÚBLICOS	855
5.1.	El hecho imponible	855
5.1.1.	Anotaciones preventivas que se practiquen en los Registros públicos	855
5.1.2.	Objeto un derecho o interés valuable	855
5.1.3.	No ordenadas de oficio por la autoridad judicial o administrativa competente	856
5.2.	Devengo.	856

5.3.	Sujeto pasivo	857
5.4.	Base imponible y tipo impositivo	857
5.4.1.	Regla general.	857
5.4.2.	Reglas especiales.	857
5.4.3.	Tipo impositivo	858
5.5.	Hacienda y Oficina liquidadora competentes.	858
5.5.1.	Hacienda competente	858
5.5.2.	Oficina liquidadora	859
6.	DOCUMENTOS MERCANTILES SUJETOS A AJD	859
6.1.	Hecho imponible	859
6.1.1.	Enumeración	859
6.1.2.	Documentos que realicen función de giro.	859
6.1.3.	Pagarés, recibos, cheques y certificaciones de obra.	861
6.2.	Sujeto pasivo y responsables solidarios.	862
6.3.	Base imponible.	862
6.3.1.	Determinación en las letras de cambio	862
6.3.2.	Determinación en los restantes supuestos	862
6.3.3.	Cuota tributaria	863
6.4.	Hacienda y Oficina Liquidadora competentes	863
6.4.1.	Hacienda competente	863
6.4.2.	Oficina competente.	863

CAPÍTULO IX. GESTIÓN Y COMPROBACIÓN

1.	RÉGIMEN GENERAL DE AUTOLIQUIDACIÓN	867
1.1.	Obligaciones formales de los sujetos pasivos	867
1.1.1.	Carácter general y obligatorio de la declaración-liquidación.	867
1.1.2.	Modelos y documentación complementaria. Previsión legal de declaración-liquidación por vía telemática: supuestos especiales	867
1.1.3.	Supuestos exceptuados de presentación	868
1.1.4.	Plazo de presentación de la declaración-liquidación.	869
1.1.5.	El presentador del documento: declaración de inconstitucionalidad de su carácter de mandatario del obligado al pago.	871
1.1.6.	Designación de representante por el sujeto pasivo no residente	871
1.1.7.	Aplazamientos y fraccionamientos	872
1.1.8.	Tramitación de las autoliquidaciones. Las liquidaciones complementarias.	872
1.1.9.	Devoluciones	874
1.1.10.	Procedimientos tributarios en el caso de liquidación errónea por IVA o TPO.	876
1.2.	Obligaciones formales de otras personas: deberes de las autoridades, funcionarios y particulares en relación a ambos impuestos	878
1.2.1.	Notarios	878
1.2.2.	Otras autoridades o personas.	879
1.2.3.	Inadmisión de documentos, el cierre registral	880
2.	LA COMPROBACIÓN DE VALORES	881
2.1.	La sustitución del concepto de valor real por el de valor de mercado y su incidencia sobre la comprobación de valores por la Ley 11/2021 de 9 de julio con efectos desde el 11-7-2021	881
2.2.	El acto administrativo de la comprobación de valores	882
2.2.1.	Carácter de la comprobación de valores	882
2.2.2.	La motivación de la comprobación de valores.	884
2.3.	Los medios de comprobación de valores	885
2.3.1.	El artículo 57 de la LGT en su redacción vigente hasta el 1 de diciembre de 2006.	885
2.3.2.	Medios de comprobación previstos en el artículo 57 de la LGT. .	886
2.3.3.	El dictamen de peritos de la Administración	889

2.3.4.	Límites a la comprobación mediante precios medios de mercado en materia inmobiliaria	891
2.3.5.	Comprobación mediante coeficientes sobre valores catastrales en materia inmobiliaria	892
2.3.6.	Los acuerdos previos de valoración	894
2.3.7.	La consulta vinculante prevista en el artículo 90 de la LGT	895
2.4.	Efectos de la comprobación de valores	895
2.4.1.	La liquidación complementaria	895
2.4.2.	La posibilidad de sanciones como consecuencia de la comprobación de valores	896
2.4.3.	Efectos en el Impuesto sobre el Patrimonio del adquirente	897
2.4.4.	Valor comprobado en el ITP y AJD, valor de referencia y valor de adquisición en el IRPF	898
2.5.	La tasación pericial contradictoria	899
2.5.1.	Naturaleza	900
2.5.2.	Carácter y plazo	901
2.5.3.	Ámbito material	902
2.5.4.	Legitimación	902
2.5.5.	Efectos de la solicitud de la TPC	902
2.5.6.	Procedimiento	903
3.	ESPECIALIDADES AUTONÓMICAS	904
3.1.	ANDALUCÍA	904
3.1.1.	Liquidación del Impuesto	904
3.1.2.	Obligaciones de información	906
3.1.3.	Comprobación de valores	906
3.1.4.	Información del valor de los bienes inmuebles con carácter previo a la adquisición	907
3.2.	ARAGÓN	907
3.2.1.	Liquidación del Impuesto	907
3.2.2.	Obligaciones de información	909
3.2.3.	Comprobación de valores	909
3.2.4.	Tasación pericial contradictoria	909
3.2.5.	Propuestas de liquidación con acuerdo	910
3.3.	ASTURIAS	910
3.3.1.	Liquidación del Impuesto	910
3.3.2.	Obligaciones de información	910
3.3.3.	Tasación pericial contradictoria	910
3.4.	BALEARES	910
3.4.1.	Liquidación del Impuesto	910
3.4.2.	Obligaciones de información	911
3.4.3.	Acuerdos previos de valoración	912
3.4.4.	Tasación pericial contradictoria	912
3.4.5.	Sustitución del valor real por el valor de referencia en los inmuebles	912
3.4.6.	Habilitación reglamentaria para incrementar el valor máximo relativo a la vivienda habitual de determinados beneficios fiscales	912
3.5.	CANARIAS	913
3.5.1.	Liquidación del Impuesto	913
3.5.2.	Obligaciones de información	913
3.5.3.	Comprobación de valores	914
3.5.4.	Información del valor de los bienes inmuebles con carácter previo a la adquisición	914
3.6.	CANTABRIA	914
3.6.1.	Liquidación del Impuesto	914
3.6.2.	Obligaciones de información	914
3.6.3.	Acuerdos previos de valoración	915
3.6.4.	Tasación pericial contradictoria	915

3.7.	CASTILLA-LA MANCHA	915
3.7.1.	Liquidación del Impuesto	915
3.7.2.	Obligaciones de información	915
3.8.	CASTILLA Y LEÓN	916
3.8.1.	Liquidación del Impuesto	916
3.8.2.	Obligaciones de información	916
3.8.3.	Medios de comprobación de valores	917
3.8.4.	Acuerdos previos de valoración	917
3.8.5.	Información previa de bienes inmuebles	917
3.8.6.	Tasación pericial contradictoria	918
3.9.	CATALUÑA	918
3.9.1.	Liquidación del Impuesto	918
3.9.2.	Obligaciones de información	919
3.9.3.	Acuerdos previos de valoración	920
3.10.	EXTREMADURA	920
3.10.1.	Liquidación	920
3.10.2.	Obligaciones de información	921
3.10.3.	Medios de comprobación de valores	923
3.10.4.	Información previa sobre valor de bienes inmuebles	924
3.10.5.	Valoración de inmuebles situados en otras Comunidades Autónomas	924
3.10.6.	Tasación pericial contradictoria	924
3.11.	GALICIA	924
3.11.1.	Liquidación del Impuesto	924
3.11.2.	Obligaciones de información	925
3.11.3.	Comprobación de valores	926
3.11.4.	Tasación pericial contradictoria	927
3.11.5.	Tasa para el ejercicio del derecho reconocido en el artículo 90 de la Ley General Tributaria, por solicitud de valoración previa, salvo que se solicite la valoración a través de la página web de la Consellería de Economía y Hacienda. Obligatoriedad de su presentación dentro del plazo de liquidación	927
3.11.6.	Solicitudes de valoraciones previas de bienes inmuebles por medios telemáticos	927
3.12.	MADRID	928
3.12.1.	Liquidación del Impuesto	928
3.12.2.	Obligaciones de información	928
3.13.	MURCIA	929
3.13.1.	Liquidación del Impuesto	929
3.13.2.	Obligaciones de información	929
3.13.3.	Comprobación de valores	929
3.13.4.	Acuerdos previos de valoración	929
3.13.5.	Tasación pericial contradictoria	930
3.14.	LA RIOJA	930
3.14.1.	Liquidación del Impuesto	930
3.14.2.	Obligaciones de información	931
3.14.3.	Información sobre valores	931
3.14.4.	Tasación pericial contradictoria	931
3.15.	VALENCIA	931
3.15.1.	Liquidación del Impuesto	931
3.15.2.	Obligaciones de información	933
3.15.3.	Comprobación de valores	933
3.15.4.	Tasación pericial contradictoria	934

CAPÍTULO X. NORMATIVA AUTONÓMICA

ANDALUCÍA

1. Ley 5/2021, de 20 de octubre, de Tributos Cedidos de la Comunidad Autónoma de Andalucía 937

ARAGÓN

1. Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de septiembre, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos. 947
2. ORDEN HAP/1831/2018, de 7 de noviembre, por la que se dispone la publicación del Texto actualizado de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de tributos cedidos. 961

ASTURIAS

1. Decreto 121/2013, de 27 de diciembre, por el que se aprueban los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor real de determinados bienes inmuebles urbanos, a efectos de los Impuestos sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y sobre Sucesiones y Donaciones, así como la metodología seguida para su obtención. 975
2. Decreto Legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado. 982

ILLES BALEARS

1. Decreto Legislativo 1/2014, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears en Materia de Tributos Cedidos por el Estado. 991

CANARIAS

1. Ley 9/2006, de 11 de diciembre, Tributaria de la Comunidad Autónoma de Canarias. 1005
2. Ley 12/2006, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2007. 1011
3. Decreto Legislativo 1/2009, de 21 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes dictadas por la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de tributos cedidos. 1012

CANTABRIA

1. Decreto Legislativo 62/2008, de 19 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Medidas Fiscales en materia de Tributos cedidos por el Estado. 1021

CASTILLA - LA MANCHA

1. Ley 8/2013, de 21 de noviembre, de Medidas Tributarias de Castilla-La Mancha. 1033

CASTILLA Y LEÓN

1. Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos. 1041

CATALUÑA

1. Decreto Legislativo 1/2024, de 12 de marzo, por el que se aprueba el libro sexto del Código tributario de Catalunya, que integra el texto refundido de los preceptos legales vigentes en Catalunya en materia de tributos cedidos. 1049

EXTREMADURA

1. Ley 4/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Financieras y Administrativas de la Comunidad Autónoma de Extremadura. 1063
2. Decreto Legislativo 1/2018, de 10 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de tributos cedidos por el Estado. 1065
3. Ley 1/2020, de 31 de enero, de presupuestos generales de la Comunidad Autónoma de Extremadura para el año 2020. 1080

GALICIA

1. Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado. 1081

MADRID

1. Decreto Legislativo 1/2010, de 21 de octubre, del Consejo de Gobierno, 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. 1109

MURCIA

1. Decreto Legislativo 1/2010, de 5 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en la Región de Murcia en materia de Tributos Cedidos. 1121
2. Ley 5/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales extraordinarias para el municipio de Lorca como consecuencia del terremoto del 11 de mayo de 2011. . . 1132

LA RIOJA

1. Ley 10/2002, de 17 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2003 1135
2. Ley 7/2012, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2013 1136
3. Ley 10/2017, de 27 de octubre, por la que se consolidan las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de impuestos propios y tributos cedidos. 1137

COMUNIDAD VALENCIANA

1. Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas y restantes tributos cedidos. 1147
2. Decreto 2/2014, de 3 de enero, del Consell, por el que se establece el órgano competente para la gestión y liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en los supuestos de transmisiones patrimoniales onerosas en las que el contribuyente sea un empresario o profesional y que tengan por objeto bienes muebles adquiridos a particulares para su reventa, excepto valores mobiliarios y medios de transporte usados no destinados a su achatarramiento. 1161