



Región de Murcia

Modificación de la Circular de 22 diciembre de 2005 de la Dirección General de Tributos sobre unificación de criterios en relación con la cesión de derechos sobre bienes inmuebles antes de la escritura de compraventa.

Con fecha 22 de diciembre de 2005 esta Dirección General de Tributos dictó Circular sobre unificación de criterios en determinadas cuestiones que suscitaban dudas a los órganos gestores para la debida aplicación de los tributos gestionados por esta Administración Tributaria .

Desde su dictado se han producido interpretaciones del Ministerio de Economía y Hacienda a través de contestaciones a Consultas Tributarias que especifican y aclaran algunos temas más controvertidos.

Entre las cuestiones incluídas en la referenciada Circular en el punto 4 se analizó el tema de la tributación de la Cesión de Derechos de compra de una vivienda antes de su terminación. A la vista de las ulteriores contestaciones a Consultas sobre esta misma Cuestión y el carácter vinculante de las mismas, se considera oportuno proceder a rectificar el Criterio que se estableció respecto a la determinación de la base imponible en estos casos, por tanto, en uso de las atribuciones que tengo conferidas se modifica la el apartado 4 de dicha Circular que quedará redactada en los siguientes términos:

“4 CESIÓN DE DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES ANTES DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.

Normativa: artículos 7.1,10.1 y 17 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y **artículo 47 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos**

Doctrina Administrativa:

Consultas de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Economía y Hacienda:

- Nº Consulta V0007, de 12/01/2005
- Nº Consulta V0507, de 23/03/2005
- Nº Consulta V0701 de 26/04/2005
- Nº Consulta V1494 de 12/07/2006
- **Nº Consulta V1588 de 24/07/2006**
- **Nª Consulta V1647 de 31/07/2006**

Tributación:

a) - Calificación :La cesión de derechos de compra de una vivienda en construcción antes de su terminación (adquirida mediante contrato privado de compraventa a un promotor), sería una operación sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas.

b) - La Base Imponible de la “cesión de los derechos del contrato privado de compraventa a un tercero”, estará constituida por el valor real del derecho cedido, consistente “ en el valor real de la vivienda “, para cuya determinación y comprobación se acudirá a la normativa referenciada del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, y a la doctrina fijada, por el Ministerio de Economía y Hacienda, en las contestaciones a las Consultas planteadas sobre esta cuestión, de conformidad con lo prevenido en el art. 88.5 y 89.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre , General Tributaria, en particular este último, que tras declarar los efectos vinculantes de las contestaciones a las consultas escritas (apartado 1), establece en su apartado segundo, la obligación de los órganos de la Administración Tributaria, encargados de la aplicación de los tributos, de aplicar los criterios contenidos en las consultas tributarias escritas a cualquier obligado, **siempre que exista identidad entre los hechos y las circunstancias de dicho obligado y los que se incluyan en la contestación a la consulta.**”

Murcia, a 1 de diciembre de 2006
EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS

Fdo. Miguel Angel Blanes Pascual

Sres. Jefes de Servicio y Liquidadores de Distrito Hipotecario

