

TRIBUTACIÓN	EL AJD EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN (CASO PRÁCTICO)	Núm. 4/2002
--------------------	---	------------------------



CARMEN FERNÁNDEZ MUÑOZ

Subinspectora de los Tributos

Vamos a examinar la incidencia de la cuota variable del Documento Notarial, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el proceso de construcción de inmuebles, para lo que partiremos de las operaciones más habituales de dicho proceso, desde el momento inicial del mismo, adquisición de un terreno para destinarlo a la construcción, hasta el momento final, adquisición del inmueble por el consumidor final, con especial referencia a la instrumentación de dichas operaciones a través de un crédito hipotecario y las distintas vicisitudes del mismo: constitución de la hipoteca, ampliación, redistribución, subrogación y cancelación de la misma.

Proponemos un supuesto en relación al cual practicaremos las liquidaciones procedentes, pero antes de entrar en el análisis concreto de los diferentes casos haremos una breve referencia a los requisitos exigidos en el Texto Refundido para la aplicación de la cuota variable del Documento Notarial.

Conforme al artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre):

«Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1.º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en el artículo 13.cinco de la Ley de Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de Medidas Fiscales Complementarias, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior o si aquélla no hubiese asumido competencias normativas en materia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos».

Del citado precepto resultan los siguientes requisitos, que deberán concurrir simultáneamente:

- Que se trate de la primera copia de una escritura o un acta notarial.
- Que se trate de un acto inscribible en determinados Registros públicos.
- Que tenga contenido valuable.
- Que se trate de un acto no sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por las modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, Operaciones Societarias o por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

1. Que se trate de una primera copia de una escritura o un acta notarial.

La cuota variable del 0,50% del Documento Notarial sólo incide sobre las primeras copias de escrituras y actas, pero no sobre las matrices, segundas o posteriores copias, copias simples, ni, en ningún caso, sobre los testimonios notariales.

Este primer requisito va a concurrir en todas las fases del proceso constructivo por exigencia de la Ley Hipotecaria al establecer que para que puedan ser inscritos los títulos por los que se transmite el dominio de los inmuebles o aquellos por los que se constituya, modifique, transmita o extinga el derecho real de hipoteca, deberán estar consignados en escritura pública (artículos 2 y 3 de la citada Ley).

2. Que se trate de actos inscribibles en alguno de los registros públicos a que se refiere el artículo 31.2.

Determina la aplicación de la cuota variable la mera posibilidad de que el acto en cuestión acceda al registro, la simple «inscribibilidad», con independencia de que efectivamente llegue a producirse o no la inscripción del mismo.

De igual forma que en el apartado anterior, este segundo requisito también va a concurrir en todas las fases del proceso constructivo al establecer el artículo 1.875 del Código Civil que «es indispensable, para que la hipoteca quede válidamente constituida, que el documento en que se constituye sea inscrito en el Registro de la Propiedad», lo que determina no sólo la necesidad de la inscripción efectiva de los documentos relativos a la hipoteca en sí, sino, además, la inscripción previa del bien que vaya a ser hipotecado.

3. *Que se trate de un acto que tenga por objeto cantidad o cosa valuable.*

Precisa el artículo 30.3 del Texto Refundido que «Se entenderá que el acto es de objeto no valuable cuando durante toda su vigencia, incluso en el momento de su extinción, no pueda determinarse la cuantía de la base. Si ésta no pudiese fijarse al celebrarse el acto, se exigirá el impuesto como si se tratara de objeto no valuable, sin perjuicio de que la liquidación se complete cuando la cuantía quede determinada».

Este punto constituye, sin duda, el dato más difícil de determinar *a priori* ante la falta de concreción de la norma, manteniendo hoy la Jurisprudencia un criterio favorable a una interpretación más restrictiva en esta materia de la que se estaba llevando a cabo con anterioridad a la publicación del Reglamento actual y que ha cristalizado en la anulación de diversos preceptos del mismo (Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de noviembre de 1997).

4. *Que el acto contenido en la escritura o el acta notarial no esté sujeto a Transmisiones Patrimoniales Onerosas ni a Operaciones Societarias.*

De este último deriva la incompatibilidad entre la cuota variable del documento notarial y las dos primeras modalidades del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

A su vez la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas es incompatible con el Impuesto sobre el Valor Añadido (art. 7.5 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y 4.Cuatro de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, Ley 37/1992), por lo que siempre que una operación inmobiliaria tribute por esta última figura, al excluir automáticamente la aplicación de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, queda abierta la posibilidad de aplicar la cuota variable del Documento Notarial concurriendo los demás requisitos del artículo 31.2.

De las diversas operaciones que vamos a examinar, hay algunas, como la declaración de obra nueva, división horizontal, o la cancelación de hipoteca, cuyo contenido, al no constituir en ningún caso hecho imponible de la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, Operaciones Societarias o del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, origina indiscutiblemente la aplicación de la cuota variable, sin plantear problemas de incompatibilidad.

Sin embargo, otras operaciones, como la transmisión de inmuebles, concesión de préstamos y constitución de hipoteca pueden constituir hecho imponible tanto de la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas como del Impuesto sobre el Valor Añadido. En el primer supuesto, la aplicación de la modalidad TPO impide la aplicación de la cuota variable, mientras que en el segundo, la aplicación del IVA, incompatible con TPO, posibilita la liquidación por el gravamen gradual del 0,50%.

Véase el siguiente cuadro:

	TPO	OS	ISyD	IVA
Cuota variable del DN-AJD	Incompatible			Compatible

Una vez expuestos los requisitos necesarios para la aplicación de la cuota variable analizaremos las distintas fases del proceso de construcción, precisando en cada caso los siguientes extremos:

- Hecho imponible HI
- Sujeto pasivo SP
- Base imponible BI
- Tipo impositivo aplicable Tipo (*)
- Cuota resultante Cuota

(*) En la resolución del supuesto aplicaremos la cuota del 0,50% establecido en el artículo 31.2 para el caso de que la Comunidad Autónoma de que se trate no hubiese aprobado otro diferente o no hubiese asumido competencias normativas en materia del ITP y AJD.

En relación a cada uno de los supuestos planteados expondremos la norma del Texto Refundido del Impuesto o, en su caso, del Reglamento, que sea aplicable, así como aquellas normas jurídicas que, aun no siendo tributarias, incidan en la tributación de la operación, ya sea porque determinen la inscribibilidad del acto o su contenido valuable, pues, sin olvidar que en ningún caso se pretende hacer un estudio doctrinal del tema planteado, tan importante es desde el punto de vista práctico conocer el «cómo» debe realizarse la liquidación, como el «por qué» de la misma, las razones que la justifican.

Para simplificar la exposición del tema utilizaremos las siguientes abreviaturas en aras de una mayor claridad:

- ITP y AJD Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.
- TPO Transmisiones Patrimoniales Onerosas.
- OS Operaciones Societarias.
- AJD Actos Jurídicos Documentados.
- DN Documento Notarial.
- TR Texto Refundido del ITP y AJD, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre).

Reglamento	Reglamento del ITP y AJD, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo (BOE de 22 de junio).
LIVA	Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, Ley 37/1992, de 28 de diciembre, (BOE de 29 de diciembre).

SUPUESTO de HECHO

La entidad Construcciones, S.A., pretende adquirir de la entidad Terrenos Urbanos, S.A. un solar sobre el que edificará 20 viviendas. Para su adquisición Construcciones, S.A. ha tramitado la concesión de un préstamo con el Banco de Crédito y Ahorro, exigiendo el banco la constitución de una hipoteca sobre el solar adquirido.

El día 4 de abril del año 0001 comparecen ante Notario un representante de ambas entidades, vendedora y compradora, y del Banco de Crédito y Ahorro otorgando dos escrituras:

- La primera, de compraventa de inmueble, entre Terrenos Urbanos, S.A. como transmitente y Construcciones, S.A. como adquirente. El precio se fija en 140 millones de pesetas, que se declara satisfecho en el mismo momento de otorgar la escritura, así como el IVA correspondiente a la operación.
- La segunda, de concesión de préstamo y constitución de hipoteca, entre el Banco de Crédito y Ahorro y la entidad Construcciones, S.A. El importe del préstamo asciende a 120 millones de pesetas, garantizando la hipoteca la devolución del mismo, así como los intereses ordinarios de 5 años al tipo del 7% y un 20% previsto para costas y gastos.

Con fecha 20 de abril la entidad Construcciones, S.A. comparece nuevamente ante Notario procediendo a declarar la obra nueva en construcción, cuyo valor se declara en 260 millones de pesetas. Para hacer frente a la construcción del edificio, Construcciones, S.A. solicita del Banco prestamista una ampliación del préstamo anterior, por el valor de la obra nueva proyectada y en las mismas condiciones en cuanto a la responsabilidad hipotecaria.

El 15 de septiembre del año 0001 se finaliza la construcción, otorgándose la correspondiente acta notarial. Posteriormente, se constituye en régimen de propiedad horizontal y se redistribuye la hipoteca existente entre las nuevas fincas resultantes.

Entre el mes de octubre y marzo del año 0002 se produce la venta de la totalidad de las 20 viviendas por un precio de 30 millones de pesetas cada una, subrogándose cada uno de los adquirentes en la hipoteca constituida sobre la vivienda por la entidad transmitente.

Entre los distintos adquirentes:

- El señor Torre pretende una modificación del tipo de interés, de fijo a variable, llevando a cabo una subrogación con el Banco del Comercio.
- El señor Castillo solicita una prórroga del plazo del vencimiento del préstamo.
- El señor Palacio desea cancelar anticipadamente la hipoteca existente sobre la vivienda adquirida.

1. ESCRITURA DE COMPRAVENTA DE SOLAR

El 4 de abril del año 0001 la entidad mercantil, Terrenos Urbanos, S.A., vende a Construcciones, S.A. un solar de su propiedad, por un precio de 140 millones de pesetas, que se declara satisfecho en el mismo momento de otorgar la escritura, así como el IVA correspondiente a la operación.

Conforme al artículo 5.Uno de la LIVA «A los efectos de lo dispuesto en esta Ley, se reputarán empresarios o profesionales: ...b) Las sociedades mercantiles, en todo caso». Por tanto, nos encontramos ante la transmisión por un sujeto pasivo de IVA de un bien perteneciente a su patrimonio empresarial, por lo que se tratará de una operación sujeta a dicho impuesto, sin que concurra ninguna causa de exención del mismo. La sujeción al IVA determina a su vez la no sujeción a la modalidad TPO del ITP y AJD, incompatibles según el artículo 7.5 del TR del ITP y AJD y 4.Cuatro de la LIVA.

Luego, concurren todos los requisitos exigidos para tributar por el DN de AJD:

- Primera copia de una escritura pública.
- Inscribibilidad en el Registro de la Propiedad.
- Contenido valuable: el valor del solar.
- Operación no sujeta a TPO, OS y SyD.

HI	art. 28 TR	DN: Transmisión de inmueble sujeta a IVA
SP	art. 29 TR	La entidad adquirente, Construcciones, S.A.
BI	art. 30 TR	140.000.000 Valor declarado del documento, sin perjuicio de la comprobación administrativa
Tipo	art. 31.2 TR	0,50%
Cuota		700.000 pesetas

2. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

El mismo día de la venta, se otorga escritura de concesión de préstamo y constitución de hipoteca, entre el Banco de Crédito y Ahorro y la entidad Construcciones, S.A. El importe del préstamo asciende a 120 millones de pesetas, garantizando la hipoteca la devolución del mismo, así como los intereses ordinarios de 5 años al tipo del 7% y un 20% previsto para costas y gastos.

En una escritura de préstamo garantizado con hipoteca, nos encontramos con dos convenciones independientes, el préstamo y la constitución del derecho real de hipoteca. En principio, ambas convenciones deberían tributar separadamente (artículo 4 del TR), si no fuera por lo que se denomina el «tratamiento unitario del préstamo», que establece el artículo 15 del TR al declarar que «la constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, **tributarán exclusivamente, por el concepto de préstamo**». Ello supone que de las dos convenciones contenidas en el documento, sólo se practicará la liquidación correspondiente al préstamo, obviando la existencia de la hipoteca, que, por tanto, no originará tributación alguna.

El artículo 25 del Reglamento desarrolla el contenido del artículo 15 estableciendo que para que se produzca el referido tratamiento unitario del préstamo será necesario que «la constitución de la garantía sea simultánea con la concesión del préstamo o en el otorgamiento de éste estuviese prevista la posterior constitución de la garantía».

Veamos, por tanto, cuál es la tributación que corresponde al préstamo:

- Si se trata de un **préstamo concedido por un particular**, sea quien sea el prestatario, estará **sujeto a TPO**.

La sujeción de tales préstamos, conforme al artículo 7.1.B) del TR determina la incompatibilidad con la cuota variable del DN. Así establece el artículo 74.1 del Reglamento que «Las primeras copias de escrituras notariales que documenten préstamos sujetos a la modalidad de "transmisiones patrimoniales onerosas", no quedarán sujetas al gravamen gradual de "actos jurídicos documentados"».

El artículo 45.I.B) 15 del TR declara exentos del Impuesto «...los préstamos, cualquiera que sea la forma en que se instrumente...», por lo que tales operaciones no originarán tributación alguna por el ITP y AJD, pues aunque exentos, siguen estando sujetos a la modalidad TPO, la circunstancia que determina la incompatibilidad con la cuota variable.

- Si se trata de un **préstamo concedido por un empresario o profesional** en el ejercicio de su actividad, **no estará sujeto a TPO**.

Aquí estamos ante una operación sujeta a IVA, aunque también exenta del mismo en virtud del artículo 20.1.18.c) de la Ley 37/1992 reguladora de este Impuesto. En cualquier caso la sujeción al IVA determina la incompatibilidad con TPO, y la posibilidad de apli-

car, en su caso, la cuota variable del DN, siempre que concurren los demás requisitos exigidos en el artículo 31.2, lo que va a depender de la existencia y tipo de garantía que se haya establecido.

El simple préstamo no es inscribible en el Registro de la Propiedad, como tampoco lo es un préstamo garantizado con fianza, aval, o prenda de valores. Sólo cuando concorra una forma de garantía inscribible en el Registro de la Propiedad, ya sea la hipoteca inmobiliaria clásica o las figuras especiales de la hipoteca mobiliaria o la prenda sin desplazamiento, procederá la aplicación de la cuota variable.

Así dispone el número 2 del citado artículo 74 del Reglamento que «Las [escrituras] que documenten la constitución de préstamos sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido, tributarán por el referido gravamen gradual cuando sean inscribibles en el Registro de la Propiedad o en el Registro Mercantil».

En este caso no es de aplicación la exención establecida en el artículo 45.I.B) 15 del TR, referida exclusivamente a la modalidad TPO.

Será por tanto, a estos préstamos, a los concedidos por entidades financieras, a los que nos referiremos en el caso presente, pues aunque teóricamente el proceso de construcción que contemplamos pudiera llevarse a cabo mediante la financiación obtenida por un préstamo concedido por un particular, (es decir, una persona física que actúe fuera de su ámbito empresarial o profesional), tal posibilidad, por excepcional, carece de relevancia práctica.

Sujeto pasivo

Conforme al artículo 29 del TR en la modalidad DN de AJD «Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan», estableciendo el artículo 68 del Reglamento, en su segundo párrafo, que «cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario».

A la vista del citado artículo 29 del TR se podría sostener que la condición del sujeto pasivo debería recaer en la entidad financiera, por ser la titular (adquirente) del derecho real de garantía que determina la inscripción del documento en el Registro y, en consecuencia, su liquidación por la cuota variable, o, en el caso de que se entienda que la escritura de constitución de préstamo no supone transmisión alguna, por ser la entidad financiera la persona que insta o solicita el documento o aquella en cuyo interés se expide.

Sin embargo, el artículo 68 del Reglamento recoge la postura contraria, mantenida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Económico-Administrativo Central, según el cual la condición de sujeto pasivo debe recaer en el prestatario, en cuanto beneficiario o adquirente del préstamo, negocio jurídico principal del que la hipoteca tiene carácter accesorio.

Base imponible

Establece el artículo 30.1 que «En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa».

Tratándose de una escritura de constitución de préstamo hipotecario, sujeto pero exento del IVA, es la hipoteca que se constituye el acto de carácter valuable que motiva la inscripción registral y permite su liquidación por la cuota variable, por lo que la base imponible estará constituida por el valor declarado de la garantía hipotecaria.

Esta garantía hipotecaria suele extenderse, además de al capital prestado, a otras cantidades añadidas, por intereses, costas y gastos, indemnizaciones, etc.; y todas estas cantidades garantizadas con la hipoteca constituyen la base imponible a efectos del impuesto. En este sentido se ha pronunciado de forma reiterada el Tribunal Económico-Administrativo Central, estableciendo en Resolución de fecha 25 de enero de 1996 que el concepto de valor de la hipoteca previsto en el artículo 10.2.c) del TR es aplicable cuando se determina la base imponible del impuesto que grava el documento público que la constituye... (Resolución de la DGT de 13 de enero de 1998). Idéntica postura en cuanto a la aplicación del artículo 10.2.c), de la modalidad TPO, a la determinación de la base imponible en la AJD, ha sido mantenida por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Conforme al citado artículo 10.2.c) «las hipotecas... se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará por base el capital y tres años de intereses», precisando el artículo 44 del Reglamento que, en cuanto a los intereses, sólo comprenderá «un máximo de cinco años».

Podemos, pues, observar que se produce una contradicción entre la argumentación seguida para determinar el sujeto pasivo y la base imponible. En el primer caso el artículo 68 considera adquirente al prestatario, en cuanto beneficiario o adquirente del préstamo, negocio jurídico principal del que la hipoteca tiene carácter accesorio, prevaleciendo la consideración del préstamo sobre la hipoteca para determinar este primer elemento liquidatorio. Por el contrario, a la hora de fijar la base imponible, en vez de atender al préstamo, que determinaría una base imponible limitada al principal del mismo, se determina en función de la hipoteca cuya valoración incluye, además del principal del préstamo, otros conceptos como intereses, costas, gastos, etc.

Inclusión de intereses en la base imponible:

Con carácter general en la escritura se concretará el tipo de interés que se aplica y el número de años en función de los cuales se determina la cuantía de los intereses cubierta por la hipoteca, pero es perfectamente posible establecer otras cláusulas en relación a los intereses.

Veamos algunas de ellas:

- Se estipula que la garantía cubra los intereses calculados a un tipo de interés distinto del de partida inicial, el cual puede variar según las condiciones del contrato, hasta alcanzar en el futuro un determinado interés máximo.

Supuesto muy frecuente en el que deberá tomarse el tipo máximo para el cálculo de la base, porque la responsabilidad de la hipoteca puede llegar a extenderse hasta una cuantía calculada en función de este tipo máximo que se señala (Resolución de la DGT de 8 de mayo de 1996).

- Se pacta la inclusión de los intereses de demora, pero limitando hipotecariamente la responsabilidad por este concepto a que, ni por sí solos, ni sumados a los intereses ordinarios pendientes, se sobrepase el importe de cinco anualidades de intereses ordinarios.

Ello supone que dichos intereses están incluidos, a efectos de su responsabilidad frente a terceros, dentro de la responsabilidad máxima hipotecaria de cinco anualidades por intereses ordinarios. (Resolución de la DGT de 26 de enero de 1995). De no existir tal acuerdo, el límite de las cinco anualidades no tiene por qué actuar conjuntamente para ambos conceptos, intereses ordinarios e intereses de demora.

A continuación proponemos la liquidación a practicar por este concepto:

HI	art. 28 TR	DN: Escritura de préstamo concedido por entidad financiera
SP	art. 29 TR art. 68 Rto.	La entidad prestataria, Construcciones, S.A.
BI	art. 30 TR	186.000.000 de pesetas: total importe garantizado con la hipoteca (*)
Tipo	art. 31.2 TR	0,50%
Cuota		930.000 pesetas

(*) Principal del préstamo	120.000.000
Intereses de 5 años al tipo del 7% = 5 x 7 = 35%	42.000.000
20% de costas y gastos	24.000.000

3. ESCRITURA DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA EN CONSTRUCCIÓN

Con fecha 20 de abril la entidad Construcciones, S.A., comparece nuevamente ante Notario procediendo a declarar la obra nueva en construcción, cuyo valor se declara en 260 millones de pesetas.

La declaración de obra nueva, ya sea en construcción o finalizada, no supone en ningún caso una transmisión onerosa, sino simplemente la forma de adecuar a la realidad extrarregistral el contenido del Registro, en el que figura un terreno sin edificar.

Conforme al artículo 298 de la Ley Hipotecaria: «...la construcción de edificios o mejoras de una finca urbana podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble. También podrán inscribirse mediante escritura pública, en la que el contratista de la obra manifieste estar reintegrado de su importe por el propietario, o en la que éste describa la edificación, acompañando certificado del Arquitecto Director de la obra y del Arquitecto municipal».

La inexistencia de transmisión y de operación societaria, y su acceso al Registro de la Propiedad, permite la aplicación de la cuota variable en los siguientes términos:

HI	art. 28 TR	DN: Declaración de obra nueva
SP	art. 29 TR	La entidad propietaria de la obra nueva que se declara, Construcciones, S.A.
BI	art. 30 TR art. 70.1 Rto.	260.000.000, valor declarado del documento, sin perjuicio de la comprobación administrativa (*)
Tipo	art. 31.2 TR	0,50%
Cuota		1.300.000 pesetas

(*) Artículo 70.1 del Reglamento: «La base imponible en las escrituras de declaración de obra nueva estará constituida por el valor real de coste de la obra nueva que se declare».

4. ESCRITURA DE AMPLIACIÓN DEL PRÉSTAMO

Para hacer frente a la construcción del edificio, Construcciones, S.A. solicita del Banco prestamista una ampliación del préstamo anterior, por el valor de la obra nueva proyectada, 260 millones de pesetas, y en las mismas condiciones en cuanto a la responsabilidad hipotecaria, que incluirá los intereses ordinarios de 5 años al tipo del 7% y un 20% para costas y gastos.

Vale lo ya dicho en relación al préstamo hipotecario, con la única precisión en cuanto a si la base imponible debe estar constituida por la responsabilidad hipotecaria total o sólo por la añadida en la ampliación, en el sentido de entender limitada la base al incremento de la responsabilidad hipotecaria que se produce en relación a la ya inscrita con anterioridad, por lo que estará constituida por el importe del principal de la ampliación, más los intereses correspondientes y las cantidades pactadas para costas y gastos (Resoluciones de la DGT de 27 de noviembre de 1997 y del Tribunal Económico-Administrativo Central de 22 de septiembre de 1994).

Liquidación a practicar por este concepto:

HI	art. 28 TR	DN: Escritura de ampliación de préstamo concedido por una entidad financiera
SP	art. 29 TR art. 68 Rto.	La entidad prestataria, Construcciones, S.A.
BI	art. 30 TR	403.000.000, valor declarado del documento (*)
Tipo	art. 31.2 TR	0,50%
Cuota		2.015.000 pesetas

(*) Principal ampliado	260.000.000	de pesetas
Intereses de 5 años al 7% = 35%	91.000.000	de pesetas
20% de costas y gastos	52.000.000	de pesetas

5. ACTA NOTARIAL DE FINALIZACIÓN DE OBRA NUEVA

El 15 de septiembre del año 0001 se finaliza la construcción, otorgándose la correspondiente acta notarial.

Las actas notariales de terminación o finalización de una obra nueva, declarada previamente en construcción, constituyen documentos sujetos, en principio, al gravamen de AJD, concepto DN, por reunir todos los requisitos del artículo 31.2 del TR:

- Tratarse de una primera copia de una escritura.
- Tener por objeto una cosa valuable: la obra nueva que se finaliza.
- Contener un acto inscribible en el Registro de la Propiedad.
- No estar sujeto a TPO, OS y SyD.

Sin embargo, la Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central de 19 de diciembre de 1996 considera la declaración de obra nueva en construcción como un acto jurídico de documentación compleja en cuanto supone la necesidad de dos instrumentos públicos para su inscripción registral: la escritura de declaración y el acta de terminación, estableciendo a este respecto que debe entenderse que la presentación de cualquiera de dichos instrumentos notariales inicia un procedimiento de liquidación del gravamen que recae sobre el AJD, pero que, de igual forma que no sería admisible que, merced al desdoblamiento documental, una obra nueva llegase a ser inscrita en el

Registro de la Propiedad sin haber satisfecho el tributo, si en el curso del procedimiento se acreditase que éste ya ha sido liquidado en otro procedimiento anterior, sobre otro de los documentos, no deberá girarse nueva liquidación para no incurrir en duplicidad (Resolución de la DGT de 13 de noviembre de 2001).

6. ESCRITURA DE DIVISIÓN EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En este caso, y de igual forma que en el caso de la declaración de obra nueva, la aplicación de la cuota variable viene determinada, tanto por la inexistencia de transmisión onerosa o de OS, como por el acceso al Registro de la Propiedad, que en su artículo 8.4.º contempla la inscripción de:

«Los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida o, por lo menos, comenzada.

En la inscripción se describirán, con las circunstancias prescritas por la Ley, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo escrito en letra y la cuota de participación que a cada uno corresponda en relación con el inmueble. En la inscripción del solar o del edificio en conjunto se harán constar los pisos meramente proyectados.

Se incluirán, además, aquellas reglas contenidas en el título y en los Estatutos que configuren el contenido y ejercicio de esta propiedad.

La inscripción se practicará a favor del dueño del inmueble constituyente del régimen o de todos los titulares de todos y cada uno de sus pisos o locales».

HI	art. 28 TR	DN: Escritura de división en régimen de propiedad horizontal
SP	art. 29 TR	La entidad propietaria, Construcciones, S.A.
BI	art. 30 TR art. 70.2 Rto.	400.000.000 de pesetas, valor declarado del documento, sin perjuicio de la comprobación administrativa Valor declarado del documento = 140.000.000 del valor del solar + + 260.000.000 del valor de la construcción
Tipo	art. 31.2 TR	0,50%
Cuota		2.000.000 de pesetas

(*) Artículo 70.2 del Reglamento: «En la base imponible de las escrituras de constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal se incluirá tanto el valor real de coste de la obra nueva como el valor real del terreno».

7. ESCRITURA DE REDISTRIBUCIÓN DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

La Ley Hipotecaria exige en su artículo 119 que «cuando se hipotequen varias fincas a la vez por un solo crédito, se determinará la cantidad o parte de gravamen de que cada una deba responder», no permitiendo, por tanto, la posibilidad de que se hipotequen conjuntamente varias fincas a la vez sin especificar la parte de responsabilidad hipotecaria que corresponde a cada una de ellas.

Por otro lado, conforme al artículo 123 de la Ley Hipotecaria «si una finca hipotecada se dividiera en dos o más, no se distribuirá entre ellas el crédito hipotecario, sino cuando voluntariamente lo acordaren el acreedor y el deudor. No verificándose esta distribución, podrá repetir el acreedor por la totalidad de la suma asegurada contra cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera, o contra todas a la vez».

«Dividida la hipoteca constituida para la seguridad de un crédito entre varias fincas, y pagada la parte del mismo crédito con que estuviese gravada alguna de ellas, se podrá exigir por aquel a quien interese la cancelación parcial de la hipoteca en cuanto a la misma finca...». Por el contrario, dispone el artículo 124 que cuando siendo varias las fincas hipotecadas «no se haya señalado la responsabilidad de cada una, por ocurrir el caso previsto en el artículo 123, no se podrá exigir la liberación de ninguna parte de los bienes hipotecados, cualquiera que sea la del crédito que el deudor haya satisfecho».

Las escrituras de especificación o distribución de la responsabilidad hipotecaria son claramente inscribibles y no están sujetas a ninguna otra modalidad impositiva, por lo que la única duda que puede plantear la aplicación de la cuota variable es la relativa a si tales escrituras tienen o no contenido valuable.

En contra se ha sostenido que carecen de contenido económico puesto que en ningún momento se modifica la garantía hipotecaria y que, por otro lado, el acto de contenido valuable que motivó la inscripción fue la hipoteca que ahora se redistribuye, la cual ya ha tributado con anterioridad en el momento de su constitución.

Sin embargo, debe rechazarse la afirmación de que la distribución de una hipoteca entre varias fincas no suponga modificación alguna de la responsabilidad hipotecaria, sino que, muy al contrario, la finalidad propia de dicho acto es, precisamente, la modificación de la hipoteca inicialmente constituida sobre la finca matriz, de tal forma que cada una de las nuevas fincas resultantes viene a tener una responsabilidad hipotecaria independiente, lo que explica que no pueda ya el acreedor reclamar la totalidad de la suma asegurada de cualquiera de las nuevas fincas en que se haya dividido la primera. Asimismo, confirma la consideración independiente de la responsabilidad hipotecaria de cada una de las nuevas fincas, el hecho de que, una vez pagada la parte del crédito de que responde cada una, sea posible la cancelación de la hipoteca que las grava.

Por otro lado tampoco es obstáculo para determinar la tributación por la cuota gradual del documento notarial el que la hipoteca cuya responsabilidad ahora se distribuye ya hubiese tributado con anterioridad y por igual concepto, siendo lo fundamental a la hora de determinar la sujeción

por la cuota variable del DN la existencia de un acto jurídico independiente, de igual forma que la sujeción de la escritura de constitución de hipoteca no impide que esté igualmente sujeta la cancelación de la misma. En conclusión, tratándose de actos jurídicos independientes, ambos actos, la constitución de la hipoteca y la posterior distribución de la garantía entre las nuevas fincas, constituyen también hechos imponibles independientes por la modalidad AJD.

La valoración de una hipoteca no se determina en función del importe del préstamo, obligación principal garantizada, sino por la total responsabilidad hipotecaria [artículo 10.2.c) del TR], dado que es la hipoteca y no el préstamo el acto de contenido valuable que motiva la inscripción registral (véase n.º 2). En este sentido se manifiesta la Resolución de la Dirección General de 5 de diciembre de 1996 al declarar que la escritura cuyo contenido consiste en la distribución entre diversas fincas de la carga hipotecaria global constituida en una escritura anterior, cumple la totalidad de los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TR del Impuesto, teniendo como objeto valuable la propia hipoteca que se redistribuye, por lo que reúne las condiciones para quedar sometida al gravamen gradual del documento notarial, que se girará sobre la base de la total cantidad garantizada con la hipoteca.

Liquidación a practicar:

HI	art. 28 TR	DN: Escritura de redistribución de garantía hipotecaria
SP	art. 29 TR	La entidad propietaria, Construcciones, S.A.
BI	art. 30 TR	589.000.000 de pesetas, valor declarado del documento (*)
Tipo	art. 31.2 TR	0,50%
Cuota		2.945.000 pesetas

(*) Total principal garantizado	380.000.000 de pesetas
120.000.000 solicitados inicialmente más 260 ampliados posteriormente	
Intereses de 5 años al 7% = 35%	133.000.000 de pesetas
20% de costas y gastos	76.000.000 de pesetas

8. ESCRITURAS DE VENTA DE LOS PISOS, CON SUBROGACIÓN DE LOS DISTINTOS ADQUIRENTES EN LA HIPOTECA CONSTITUIDA POR EL PROMOTOR

Entre el mes de octubre y marzo del año 0002 se produce la venta de la totalidad de las 20 viviendas por un precio de 30 millones de pesetas cada una, subrogándose cada uno de los adquirentes en la hipoteca constituida sobre la vivienda por la entidad transmitente.

A) La venta.

Se trata de una entrega de bienes sujeta al IVA y no exenta del mismo, por lo que, en consecuencia, estará no sujeta a TPO, determinando, automáticamente, la sujeción a la cuota variable en los siguientes términos:

HI	art. 28 TR	DN: Transmisión de inmueble sujeta a IVA
SP	art. 29 TR	Cada uno de los adquirentes de las viviendas
BI	art. 30 TR	30.000.000, valor declarado del documento, sin perjuicio de la comprobación administrativa (*)
Tipo	art. 31.2 TR	0,50%
Cuota		150.000 pesetas

(*) La transmisión de la vivienda está sujeta al IVA, impuesto en el que la base imponible se identifica con el precio o contraprestación de la operación y en el que en ningún caso procede la comprobación de valores, lo que no impide que, además, si se realiza en escritura pública, esté sujeta, además, a la modalidad DN de AJD, en la cual cabe perfectamente la referida comprobación, pues, conforme al artículo 30.1 del TR «servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa» (véase n.º 2).

Sin embargo, la comprobación de valor en las escrituras de venta de viviendas sujetas a IVA no suele tener lugar en la práctica, ya sea porque se entienda que en la venta de pisos nuevos no se produce la misma distorsión entre el valor escriturado y el valor real o de mercado que la que pueda tener lugar cuando se trata de pisos de segunda mano, o tal vez por un simple criterio de oportunidad pues, si de la comprobación resultase un aumento de valor, la liquidación complementaria que debiera girarse, por el concepto DN de AJD al tipo del 0,50%, supondría una cuota a ingresar de 5.000 pesetas por millón, lo que puede llevar a la Administración Tributaria (en este caso la Administración Autónoma correspondiente) a no considerar «justificada» o «necesaria» la comprobación de aquellas operaciones en las que no sea previsible un aumento de valor de cierta importancia económica.

Por ello en la práctica no se suele proceder a la comprobación de valores en las escrituras de venta de viviendas, a diferencia de otros supuestos de mayor cuantía económica, como las escrituras de venta de un terreno sujeto a IVA, declaración de obra nueva o división horizontal, en las que sí tiene lugar habitualmente.

B) La subrogación.

El artículo 16 del TR del ITP y AJD establece que tributará como transmisión de derechos, dentro de la modalidad TPO, «la subrogación en los derechos del acreedor prendario, hipotecario o anticrético». Ahora bien, lo primero que tenemos que hacer es precisar el concepto del término subrogación, distinguiendo entre un sentido estricto o técnico del término y el sentido vulgar o usual del mismo.

Al primer aspecto se refiere el artículo 1.203 del Código Civil «Las obligaciones pueden modificarse: 1.º Variando su objeto o sus condiciones principales; 2.º Sustituyendo la persona del deudor; 3.º Subrogando a un tercero en los derechos del acreedor». Por tanto, en sentido técnico y estricto la subrogación se limita exclusivamente al supuesto del n.º 3, cambio de acreedor, al que se refiere el citado artículo 16.

Sin embargo, en sentido vulgar, se entiende por subrogación la sustitución de una persona por otra, ya sea acreedor o deudor, incluyendo, por tanto, también como subrogación el supuesto del n.º 2 del artículo 1.203, siendo habitualmente en este último sentido, sustitución de la persona del deudor, al que se refiere el supuesto de «venta de inmueble con subrogación de hipoteca», exigiendo para ello el artículo 1.205 del CC la necesidad del consentimiento del acreedor.

De igual forma dispone el 118 de la Ley Hipotecaria que «en el caso de venta de la finca hipotecada, si el vendedor y el comprador hubiesen pactado que el segundo se subrogará no sólo en las responsabilidades derivadas de la hipoteca, sino también en la obligación personal con ella garantizada, quedará el primero desligado de dicha obligación, si el acreedor prestase su consentimiento expreso o tácito».

Ahora bien, tanto si el acreedor presta su consentimiento de forma expresa, como si lo hace de forma tácita, ambas situaciones quedan al margen de gravamen por el ITP y AJD, por la modalidad TPO, pues, de acuerdo al artículo 16 del TR, sólo constituye hecho imponible *la subrogación* en sentido técnico, *en los derechos* de un tercero acreedor, pero *no en las obligaciones*, como sucede cuando el adquirente del inmueble se sitúa en la posición de la entidad vendedora, constituyendo un cambio de deudor y no de acreedor.

Una vez determinada la no sujeción por la modalidad TPO corresponde examinar la posible sujeción por la modalidad DN, para lo que debemos tener en cuenta que el cambio de deudor del préstamo se produce sin que se vea afectada la hipoteca existente, la cual permanece inalterada. Luego en una escritura de venta de inmueble con subrogación de hipoteca sólo es inscribible la venta, que, como ya hemos visto en el apartado anterior, origina su propia liquidación por DN-AJD, careciendo de tal naturaleza el acto jurídico de subrogación que, en consecuencia, no estará sujeta al gravamen gradual de AJD. En este sentido se ha manifestado la DGT en Resoluciones de 28 de junio de 1991 y 26 de enero de 1998.

9. ESCRITURA DE MODIFICACIÓN DEL PRÉSTAMO

En 1994, el descenso generalizado de los tipos de interés y su repercusión en los préstamos hipotecarios hizo necesario arbitrar algún tipo de medidas para evitar que las ventajas económicas, que en principio podían suponer, no se hicieran inviables para el prestatario por los gastos que pudieran implicar la cancelación de un crédito hipotecario y la constitución de otro nuevo.

Para ello la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, habilitó dos tipos de procedimientos, facilitando su desarrollo y abaratando su coste, no sólo desde el punto de vista fiscal, sino también, registral y notarial.

A) Por un lado se estableció la **posibilidad de subrogar al acreedor hipotecario** como un acto potestativo o voluntario del deudor, en aplicación del artículo 1.211 del Código Civil. Así, dispone el artículo 1.1 de dicha Ley que «Las entidades financieras a las que se refiere el artículo 2 de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario, podrán ser subrogadas por el deudor en los préstamos hipotecarios concedidos, por otras entidades análogas, con sujeción a lo dispuesto en esta Ley».

El artículo 2 de la Ley citada determina los **requisitos de la subrogación**:

- a) El deudor podrá subrogar a otra entidad financiera de las mencionadas en el artículo anterior sin el consentimiento de la entidad acreedora, cuando para pagar la deuda haya tomado prestado el dinero de aquélla por escritura pública, haciendo constar su propósito en ella, conforme a lo dispuesto en el artículo 1.211 del Código Civil.
- b) La entidad que esté dispuesta a subrogarse debe presentar al deudor una oferta vinculante en la que constarán las condiciones financieras del nuevo préstamo hipotecario, que deben concretarse en la mejora de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente.
- c) La aceptación de la oferta por el deudor implica de por sí la autorización para que la oferente se la notifique a la entidad acreedora y requiera a ésta para que le entregue, en el plazo máximo de siete días naturales, certificación del importe del débito del deudor por el préstamo hipotecario en que se ha de subrogar.
- d) Deben transcurrir quince días naturales desde la entrega de la certificación sin que por la entidad acreedora se haya formalizado con el deudor novación modificativa del préstamo hipotecario. Según la Ley, la entidad acreedora tiene derecho a enervar la subrogación que se pretende si en el plazo indicado formaliza con el deudor novación modificativa del préstamo hipotecario. Ahora bien, esta novación no es un acto unilateral de la entidad acreedora sino que requiere el consentimiento del deudor, por lo tanto, si transcurrido el plazo previsto en la Ley no se formaliza la novación modificativa puede seguir adelante la subrogación.

Conforme al artículo 4 «en la escritura de subrogación sólo se podrá pactar la modificación de las condiciones del tipo de interés, tanto ordinario como de demora, inicialmente pactado o vigente», suprimiéndose en la actual redacción dada por la Ley 14/2000 de Medidas Fiscales para el año 2001 la limitación de la redacción inicial de que la modificación debía suponer una mejora del tipo de interés, en el sentido de que supusiera necesariamente una reducción del mismo, permitiendo que desde el 1 de enero de 2001 la modificación pueda afectar, tanto a la cuantía del interés, como al cambio de modalidad, de fijo a variable o viceversa.

B) En segundo lugar, se consideró igualmente beneficioso bonificar los mismos costes en el caso de **novación modificativa del préstamo hipotecario**, sin modificar los elementos personales del mismo, realizándose, por tanto, entre el acreedor y el deudor iniciales, considerándose esta operación beneficiosa para ambas partes pues para el deudor era la que soportaba menos gastos y para el acreedor, le daba ocasión de no perder a su propio cliente.

A estas operaciones se refiere el artículo 9 de la Ley 2/1994, declarando que «estarán exentas en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés, inicialmente pactado o vigente. Conjuntamente con la modificación del tipo se podrá pactar la alteración del plazo».

Vemos que, por tanto, de igual forma que en el caso anterior, también aquí la Ley 14/2000 ha suprimido la anterior limitación de que la modificación afectase necesariamente a la mejora de las condiciones del tipo de interés.

A) Cambio de acreedor hipotecario, con modificación del tipo de interés.

Entre los distintos adquirentes:

- *El señor Torre pretende una modificación del tipo de interés, de fijo a variable, llevando a cabo una subrogación con el Banco del Comercio.*

A diferencia del anterior supuesto de «subrogación» que examinamos en el número 8.B), aquí sí estamos en un verdadero supuesto de subrogación o sustitución de un tercero en los derechos de un acreedor, en este caso, el acreedor hipotecario, al que se refería el artículo 16. Pero, dado que se trata de una transmisión de un crédito realizada por un empresario, una entidad financiera, en el ejercicio de su propia actividad, dicha operación estará no sujeta a la modalidad TPO, (art. 7.5 del TR), lo que, en consecuencia, determina la aplicación de la cuota variable del DN.

En relación a estas operaciones, establece el artículo 7 de la Ley 2/1994, que «Estará exenta la escritura que documente la operación de subrogación en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" sobre documentos notariales».

B) Prórroga del vencimiento del préstamo.

Entre los distintos adquirentes:

- (...)
- *El señor Castillo solicita una prórroga del plazo del vencimiento del préstamo.*

La escritura que se limita a modificar una escritura de préstamo con garantía hipotecaria anterior, en el sentido de prorrogar el plazo de vencimiento del préstamo concedido por una entidad financiera pero sin modificar la garantía hipotecaria, no se liquidaría por el gravamen gradual de AJD, dado que el acto de contenido valuable que motiva la inscripción registral es la hipoteca, que en este caso no se ve alterada (Resolución de la DGT de 14 de octubre de 1994).

10. ESCRITURA DE CANCELACIÓN DE LA HIPOTECA

Entre los distintos adquirentes:

- (...)
- *El señor Palacio desea cancelar anticipadamente la hipoteca existente sobre la vivienda adquirida.*

Conforme al artículo 7.1.b) del TR, sólo constituye hecho imponible de la modalidad TPO la constitución de derechos reales, pero no la extinción de los mismos, entre los que se incluye la cancelación de hipotecas. Como en anteriores casos, la no sujeción por la citada modalidad supone la concurrencia de todos los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TR para tributar por la cuota variable.

Sin embargo la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (artículo 6.Dos), añade un nuevo apartado al artículo 45.I.B) del TR, declarando exentas: «18.º Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase, en cuanto al gravamen gradual de la modalidad "Actos Jurídicos Documentados" que grava los documentos notariales».

Por tanto, desde dicha fecha la escritura de cancelación de hipoteca no originará tributación alguna por la cuota variable del DN. Y ello, con independencia de que se trate de cancelación anticipada o de que tenga lugar transcurrido el período inicialmente previsto.

CONCLUSIÓN

La incidencia de la modalidad DN de AJD supone, en el supuesto examinado, un total de 12.890.000 pesetas, el 3,22% de los 400 millones del coste total del edificio.

Compraventa de solar	700.000 pesetas
Préstamo hipotecario	930.000 pesetas
Declaración de obra	1.300.000 pesetas
Ampliación del préstamo	2.015.000 pesetas
División horizontal	2.000.000 pesetas
Redistribución de hipoteca	2.945.000 pesetas
Venta de cada uno de los pisos (150.000 x 20 viviendas)	3.000.000 pesetas
TOTAL	12.890.000 pesetas

Aunque no sustancialmente, tal cantidad podría verse minorada si las operaciones expuestas se hubiesen realizado en distinto orden, procediendo a la ampliación del préstamo con posterioridad a la división horizontal de la finca y la redistribución de la responsabilidad hipotecaria inicial. En ese supuesto se reduce el importe de la liquidación correspondiente a la escritura de redistribución, sin que, sin embargo, se vean afectadas el resto de las liquidaciones.

Veámoslo ahora desde un punto de vista práctico:

- Otorgamiento de una única escritura de declaración de obra nueva y división horizontal.

Este supuesto, muy frecuente en la práctica, determina la aplicación del artículo 4 del TR que establece que «...cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas,...», sin que, por tanto, el hecho de que se instrumenten conjuntamente afecte a la independencia de ambos actos que deberán tributar de igual forma que si se hubieran documentado por separado. Concurren, pues, dos convenciones o hechos imposables por la modalidad DN: la declaración de obra nueva, modificación

de la descripción física de una finca, y la constitución de la misma en régimen de propiedad horizontal, modificación de su régimen jurídico, sin que ello suponga alteración alguna de las liquidaciones a practicar por dichos conceptos: 1.300.000 pesetas por la declaración de obra (véase n.º 3) y 2.000.000 de pesetas por la división horizontal (véase n.º 5).

- Escritura de redistribución.

Como ya vimos en el n.º 4, el objeto valuable de esta escritura lo constituye la total responsabilidad garantizada con la hipoteca que se redistribuye. Por ello, en este punto si se produce una variación en relación al supuesto anterior (véase n.º 6) pues la base imponible se limitará a la responsabilidad hipotecaria del préstamo concedido inicialmente, 186 millones (véase n.º 2), sin incluir la parte correspondiente a la ampliación posterior, 403 millones, que aún no ha tenido lugar.

HI	art. 28 TR	DN: Escritura de redistribución de responsabilidad hipotecaria
SP	art. 29 TR	La entidad propietaria, Construcciones, S.A.
BI	art. 30 TR	186.000.000 de pesetas: total importe garantizado con la hipoteca que se distribuye
Tipo	art. 31.2 TR	0,50%
Cuota		930.000 pesetas

La incidencia de la modalidad DN de AJD se reduce ahora a 10.875.000 pesetas, suponiendo el 2,71% del coste total del edificio frente al 3,22% anterior, haciendo que sea una alternativa a considerar, a efectos de minorar el coste fiscal total de la operación.