



## I N F O R M E

S/REF.

N/REF. 2021-00396

DESTINATARIO:

**ASUNTO:**

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Afección real en la transmisión.

Se ha recibido para informe escrito del \_\_\_\_\_ en el que plantea la siguiente cuestión en relación con el Impuesto sobre Bienes Inmuebles:

En el caso de derivaciones de responsabilidad subsidiaria a los adquirentes de bienes inmuebles afectos al pago de la deuda tributaria del IBI en virtud de lo establecido en el artículo 64 del TRLRHL y ante el impago de la deuda por el responsable, si es necesario proceder al embargo del bien inmueble afecto al pago o, atendiendo al principio de proporcionalidad entre la deuda tributaria y el valor del bien embargado o afecto a la garantía, si pueden embargarse antes otros bienes o derechos señalados por el deudor, de más fácil enajenación, como puede ser una cuenta bancaria.

En relación con el asunto mencionado, esta Subdirección General de Tributos Locales, en el ámbito de sus competencias, informa lo siguiente:

El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) se encuentra regulado en los artículos 60 a 77 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El artículo 61 del TRLRHL establece, en su apartado 1 que:

*"1. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad de los siguientes derechos sobre los bienes inmuebles rústicos y urbanos y sobre los inmuebles de características especiales:*

- a) De una concesión administrativa sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a que se hallen afectos.*
- b) De un derecho real de superficie.*
- c) De un derecho real de usufructo.*

CORREO ELECTRÓNICO

registro@tributos.hacienda.gob.es

ALCALA, 5  
28014 MADRID  
TEL: 91 595 80 00  
FAX: 91 595 84 46

**ASUNTO:**

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Afección real en la transmisión.

*d) Del derecho de propiedad.”.*

El artículo 63 del TRLRHL regula el sujeto pasivo del IBI, estableciendo:

*“1. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, las personas naturales y jurídicas y las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto.”.*

El apartado 1 del artículo 64 del TRLRHL regula la afección real en la transmisión de la titularidad de los derechos constitutivos del hecho imponible del IBI, disponiendo:

*“1. En los supuestos de cambio, por cualquier causa, en la titularidad de los derechos que constituyen el hecho imponible de este impuesto, los bienes inmuebles objeto de dichos derechos quedarán afectos al pago de la totalidad de la cuota tributaria, en régimen de responsabilidad subsidiaria, en los términos previstos en la Ley General Tributaria. A estos efectos, los notarios solicitarán información y advertirán expresamente a los comparecientes en los documentos que autoricen sobre las deudas pendientes por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles asociadas al inmueble que se transmite, sobre el plazo dentro del cual están obligados los interesados a presentar declaración por el impuesto, cuando tal obligación subsista por no haberse aportado la referencia catastral del inmueble, conforme al apartado 2 del artículo 43 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias, sobre la afección de los bienes al pago de la cuota tributaria y, asimismo, sobre las responsabilidades en que incurran por la falta de presentación de declaraciones, el no efectuarlas en plazo o la presentación de declaraciones falsas, incompletas o inexactas, conforme a lo previsto en el artículo 70 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario y otras normas tributarias.”.*

En cuanto al devengo, el artículo 75 del TRLRHL establece que el impuesto se devenga el primer día del período impositivo y este coincide con el año natural, por lo que el devengo del IBI se produce el día 1 de enero de cada año.

En el caso de transmisión de la titularidad de los derechos constitutivos del hecho imponible, opera la afección real del bien transmitido. La calificación al adquirente del derecho constitutivo en cada caso del hecho imponible del IBI que realiza la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT) y, por remisión, el TRLRHL, como responsable tributario, implica la necesidad de declaración de fallido del deudor principal y la exclusión de los intereses de demora y del recargo de apremio, así como la tramitación del procedimiento establecido en el artículo 176 de la LGT en el que se declare la responsabilidad del adquirente, notificándose al mismo.

El artículo 12 del TRLRHL establece:

**ASUNTO:**

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Afección real en la transmisión.

*"1. La gestión, liquidación, inspección y recaudación de los tributos locales se realizará de acuerdo con lo prevenido en la Ley General Tributaria y en las demás leyes del Estado reguladoras de la materia, así como en las disposiciones dictadas para su desarrollo.*

*2. A través de sus ordenanzas fiscales las entidades locales podrán adaptar la normativa a que se refiere el apartado anterior al régimen de organización y funcionamiento interno propio de cada una de ellas, sin que tal adaptación pueda contravenir el contenido material de dicha normativa."*

El apartado 1 del artículo 41 de la LGT dispone que:

*"1. La ley podrá configurar como responsables solidarios o subsidiarios de la deuda tributaria, junto a los deudores principales, a otras personas o entidades. A estos efectos, se considerarán deudores principales los obligados tributarios del apartado 2 del artículo 35 de esta Ley."*

Y el apartado 5 del mismo artículo 41 dispone lo siguiente:

*"5. Salvo que una norma con rango de ley disponga otra cosa, la derivación de la acción administrativa para exigir el pago de la deuda tributaria a los responsables requerirá un acto administrativo en el que, previa audiencia al interesado, se declare la responsabilidad y se determine su alcance y extensión, de conformidad con lo previsto en los artículos 174 a 176 de esta ley. Con anterioridad a esta declaración, la Administración competente podrá adoptar medidas cautelares del artículo 81 de esta ley y realizar actuaciones de investigación con las facultades previstas en los artículos 142 y 162 de esta ley.*

*La derivación de la acción administrativa a los responsables subsidiarios requerirá la previa declaración de fallido del deudor principal y de los responsables solidarios."*

Estableciendo por su parte, el artículo 43 de la LGT en su apartado 1, letra d) que serán responsables subsidiarios de la deuda tributaria los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria, en los términos del artículo 79 de esta ley.

Así, el apartado 1 del artículo 79 de la citada LGT reitera que:

*"1. Los adquirentes de bienes afectos por ley al pago de la deuda tributaria responderán subsidiariamente con ellos, por derivación de la acción tributaria, si la deuda no se paga."*

Tal y como se extrae de los preceptos transcritos, la exigencia de la deuda tributaria correspondiente al IBI a los sucesivos titulares de los derechos sobre los bienes inmuebles se deberá efectuar en régimen de responsabilidad subsidiaria, es decir, primeramente se deberá exigir tales deudas al deudor principal y a los posibles responsables solidarios, y sólo en el caso de imposibilidad del cobro a estos, se podrá requerir el pago a aquellos que sean titulares de los derechos de los bienes en cuestión como consecuencia de la transmisión de los mismos.

**ASUNTO:**

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Afección real en la transmisión.

Y el artículo 67 del Reglamento General de Recaudación (RGR), aprobado por el Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, establece en su apartado 1:

*"1. Para el ejercicio del derecho de afección se requerirá la declaración de responsabilidad subsidiaria en los términos establecidos en los artículos 174 y 176 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.*

*La nota marginal de afección será solicitada expresamente y de oficio por el órgano competente, a menos que la liquidación se consigne en el documento que haya de acceder al registro; en tal caso, la nota de afección se extenderá directamente por este último sin necesidad de solicitud al efecto."*

Por aplicación del derecho de afección del artículo 64 del TRLRHL se pueden exigir al nuevo titular del bien inmueble todas las cuotas tributarias del IBI pendientes, con el límite de la prescripción. Sin embargo, la elección de esta vía requiere la declaración de fallido del deudor principal y la exclusión de los intereses de demora y del recargo de apremio, así como la tramitación del procedimiento de derivación de responsabilidad subsidiaria al adquirente del bien inmueble.

Este procedimiento es el regulado en los artículos 174 y 176 de la LGT.

Y el artículo 168 de la LGT, que regula la ejecución de garantías, establece:

*"Si la deuda tributaria estuviera garantizada se procederá en primer lugar a ejecutar la garantía a través del procedimiento administrativo de apremio.*

*No obstante, la Administración tributaria podrá optar por el embargo y enajenación de otros bienes o derechos con anterioridad a la ejecución de la garantía cuando ésta no sea proporcionada a la deuda garantizada o cuando el obligado lo solicite, señalando bienes suficientes al efecto. En estos casos, la garantía prestada quedará sin efecto en la parte asegurada por los embargos."*

El artículo 74 del RGR, que regula la ejecución de garantías en el procedimiento de apremio, dispone:

*"1. Una vez iniciado el procedimiento de apremio, si la deuda estuviese garantizada y resultase impagada en el plazo al que se refiere el artículo 62.5 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, se procederá a ejecutar la garantía, salvo que sea de aplicación lo dispuesto en su artículo 168, segundo párrafo; en tal caso, con anterioridad a la ejecución de la garantía se podrá optar por el embargo y enajenación de otros bienes y derechos.*

*En ningún caso será de aplicación en la ejecución de garantías lo dispuesto en el artículo 172.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria."*

Por tanto, de acuerdo con lo anterior, una vez declarado fallido al deudor principal (anterior titular del inmueble transmitido) y declarada la responsabilidad subsidiaria del adquirente del bien

**ASUNTO:**

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Afección real en la transmisión.

inmueble, con notificación del acto de declaración de responsabilidad, con el contenido señalado en el artículo 174.4 de la LGT y transcurrido el plazo señalado en el artículo 62.2 de la LGT para el pago de la deuda tributaria derivada, sin que el responsable haya atendido a dicho pago, se iniciará el procedimiento de apremio contra el mismo, con la correspondiente notificación de la providencia de apremio y la liquidación de los recargos del artículo 28 de la LGT (recargos del período ejecutivo), otorgándole el plazo de pago del artículo 62.5 de la LGT.

Transcurrido el plazo del artículo 62.5 de la LGT, sin que el responsable haya atendido al pago de la deuda, se procederá a la ejecución de la garantía (el bien inmueble adquirido y afecto al pago de la deuda).

No obstante, tal como disponen los artículos 168 de la LGT y 74 del RGR, si la Administración tributaria estima que el valor del bien objeto de la garantía no es proporcionado con el importe de la deuda tributaria, se podrá poner en conocimiento del deudor (el responsable) dicha desproporcionalidad, requiriéndole para que señale otros bienes o derechos suficientes al efecto, advirtiéndole que si así no lo hace, se procederá al embargo de otros bienes y derechos cuyo valor sea más proporcionado con la deuda y de más fácil realización, siguiendo el orden establecido en el artículo 169 de la LGT. A estos efectos, los apartados 2, 4 y 5 del citado artículo 169 disponen:

*"2. Si la Administración y el obligado tributario no hubieran acordado otro orden diferente en virtud de lo dispuesto en el apartado 4 de este artículo, se embargarán los bienes del obligado teniendo en cuenta la mayor facilidad de su enajenación y la menor onerosidad de ésta para el obligado.*

*Si los criterios establecidos en el párrafo anterior fueran de imposible o muy difícil aplicación, los bienes se embargarán por el siguiente orden:*

- a) *Dinero efectivo o en cuentas abiertas en entidades de crédito.*
- b) *Créditos, efectos, valores y derechos realizables en el acto o a corto plazo.*
- c) *Sueldos, salarios y pensiones.*
- d) *Bienes inmuebles.*
- e) *Intereses, rentas y frutos de toda especie.*
- f) *Establecimientos mercantiles o industriales.*
- g) *Metales preciosos, piedras finas, joyería, orfebrería y antigüedades.*
- h) *Bienes muebles y semovientes.*
- i) *Créditos, efectos, valores y derechos realizables a largo plazo.*

**ASUNTO:**

Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Afección real en la transmisión.

3. (...).

*4. Siguiendo el orden establecido según los criterios del apartado 2 de este artículo, se embargarán sucesivamente los bienes o derechos conocidos en ese momento por la Administración tributaria hasta que se presuma cubierta la deuda. En todo caso, se embargarán en último lugar aquéllos para cuya traba sea necesaria la entrada en el domicilio del obligado tributario.*

*A solicitud del obligado tributario se podrá alterar el orden de embargo si los bienes que señale garantizan el cobro de la deuda con la misma eficacia y prontitud que los que preferentemente deban ser trabados y no se causa con ello perjuicio a terceros.*

*5. No se embargarán los bienes o derechos declarados inembargables por las leyes ni aquellos otros respecto de los que se presuma que el coste de su realización pudiera exceder del importe que normalmente podría obtenerse en su enajenación.”.*

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE  
TRIBUTOS LOCALES  
Óscar del Amo Galán