

Índice



Consultas DGT

ACTA DE NOTORIEDAD

ISD/ITPAJD. INMATRICULACIÓN DE INMUEBLE. La DGT estudia la fiscalidad del acta de notoriedad para la inmatriculación de un inmueble heredado

La DGT aclara cuándo el acta tributa por TPO o únicamente por AJD en supuestos de inmuebles heredados no inscritos

[pág. 2]

DIVORCIO

IRPF. DEDUCCIÓN VIVIENDA HABITUAL. El divorcio no rompe la deducción. La extinción de condominio por el divorcio permite mantener el 100 % de la deducción por vivienda habitual, sin ampliar derechos, si el excónyuge asume el 100% de la propiedada y la hipoteca

Se mantiene la deducción por vivienda habitual sobre el 100 % del préstamo originario, sin ampliación de derechos y bajo el régimen transitorio anterior a 2013

[pág. 4]

PRÉSTAMOS

IP. EXENCIÓN PARTICIPACIONES. Los préstamos intragrupo pueden computar como activos afectos en la exención de empresa familiar, pero su afección debe acreditarse caso por caso

La DGT admite que los préstamos a descendientes y entidades vinculadas pueden considerarse necesarios para la actividad empresarial, siempre que se concedan a mercado y resulten indispensables para la obtención de rendimientos

[pág. 6]



Sentencia



RENDIMIENTO IRREGULAR

IRPF. REDUCCIÓN DEL 30%. El TSJ de Madrid reconoce la reducción del 30 % en IRPF a la compensación por renuncia a participaciones al considerarla complemento salarial y no indemnización por despido

La compensación pactada por la renuncia a incentivos societarios puede calificarse como rendimiento irregular del trabajo y beneficiarse de la reducción del 30 % en el IRPF

[pág. 8]

Consulta DGT

ACTA DE NOTORIEDAD

ISD/ITPAJD. INMATRICULACIÓN DE INMUEBLE. La DGT estudia la fiscalidad del acta de notoriedad para la inmatriculación de un inmueble heredado

La DGT aclara cuándo el acta tributa por TPO o únicamente por AJD en supuestos de inmuebles heredados no inscritos

Fecha: 29/10/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V2041-25 de 29/10/2025](#)

SÍNTESIS: La DGT, en la Consulta Vinculante V2041-25, aclara la tributación del **acta de notoriedad para inmatricular un inmueble heredado no inscrito**.

- Si la herencia NO fue liquidada por el **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD)**, el acta **tributa por Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO)**.
- Si la herencia SÍ fue correctamente liquidada por ISD, el acta **no tributa por TPO**, pero queda sujeta a **Actos Jurídicos Documentados (AJD)**, al tratarse de un documento notarial, con objeto valioso e inscribible.

El criterio se apoya en una **reciente sentencia del Tribunal Supremo**, que entiende que el acta suple el **título del propio adquirente para acceder al Registro**, y no transmisiones anteriores, lo que supone un **cambio relevante respecto de la doctrina administrativa previa**.

Por tanto, verificada la liquidación previa del ISD, la inmatriculación mediante acta de notoriedad **solo devenga AJD**, con el consiguiente impacto económico favorable para los herederos.

HECHOS

- El consultante, junto con sus dos hermanas, adquirió un inmueble por **herencia**. Dicho inmueble **no consta inscrito en el Registro de la Propiedad**.
- Con el objetivo de lograr su acceso registral, los herederos han promovido un **acta de notoriedad para la inmatriculación de la finca**, conforme a la normativa hipotecaria.

CUESTIÓN PLANTEADA POR EL CONSULTANTE

- Se plantea a la Dirección General de Tributos **cómo debe tributar el acta de notoriedad** otorgada para la inmatriculación del inmueble heredado, en el ámbito del **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD)**.

CONTESTACIÓN DE LA DGT

La Dirección General de Tributos analiza separadamente las posibles modalidades del ITPAJD:

1. Modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO)

- La DGT recuerda que el artículo 7.2.C) del TRLITPAJD considera hecho imponible, en principio, los **expedientes de dominio y actas de notoriedad** que suplen un título de transmisión no acreditado, **salvo que se pruebe que la transmisión ya tributó, estuvo exenta o no sujetó**.
- No obstante, el Centro Directivo **modifica su criterio anterior** (seguido en consultas como V3116-17, V2853-18 o V1040-22) a raíz de una **reciente sentencia del Tribunal Supremo**, que establece que:
 - El título que se suple con el acta de notoriedad **no es el de transmisiones anteriores**,
 - sino **el propio título de adquisición del contribuyente**, en cuanto habilita su acceso al Registro de la Propiedad.

En consecuencia:

- Si los herederos no liquidaron el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD) correspondiente a la herencia,
→ el acta de notoriedad **sí queda sujeta a TPO**, al entenderse que se está supliendo un título no liquidado.
- Si la herencia fue correctamente liquidada por ISD,
→ el acta de notoriedad **no queda sujeta a TPO**, ya que no existe transmisión pendiente de gravamen.

2. Modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD)

Cuando el acta **no tributa por TPO**, la DGT concluye que **sí queda sujeta a AJD**, al cumplirse todos los requisitos del artículo 31.2 del TRLITPAJD:

- Se trata de la **primera copia de un acta notarial**.
- Tiene por objeto una **cosa valiosa** (un inmueble).
- Contiene un **acto inscribible en el Registro de la Propiedad**.
- No está sujeta ni al ISD ni a TPO u Operaciones Societarias.

Por tanto, en caso de herencia previamente liquidada, el devengo se produce **exclusivamente por AJD**, al tipo aprobado por la Comunidad Autónoma correspondiente (o, en su defecto, el 0,5 %).

Artículos

[Artículo 7.2.C](#) TRLITPAJD. *Determina cuándo los expedientes de dominio y actas de notoriedad constituyen hecho imponible por TPO, salvo acreditación de tributación previa.*

[Artículo 31.2](#) TRLITPAJD. *Configura el hecho imponible de AJD para documentos notariales inscribibles, base de la sujeción del acta cuando no procede TPO.*

[Artículo 29](#) TRLITPAJD. *Determina el sujeto pasivo en AJD, que será quien inste o en cuyo interés se expida el acta.*

[Artículo 30](#) TRLITPAJD. *Regula la base imponible en AJD, relevante para determinar el valor del inmueble declarado.*

[Artículo 10](#) TRLITPAJD. *Define el concepto de valor del bien inmueble, remitiendo al valor de referencia catastral.*

Consulta DGT

DIVORCIO

IRPF. DEDUCCIÓN VIVIENDA HABITUAL. El divorcio no rompe la deducción. La extinción de condominio por el divorcio permite mantener el 100 % de la deducción por vivienda habitual, sin ampliar derechos, si el excónyuge asume el 100% de la propiedad y la hipoteca

Se mantiene la deducción por vivienda habitual sobre el 100 % del préstamo originario, sin ampliación de derechos y bajo el régimen transitorio anterior a 2013

Fecha: 14/10/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1539-25 de 26/08/2025](#)

SÍNTESIS: La Dirección General de Tributos, en la Consulta Vinculante V1539-25, confirma que tras un divorcio con extinción de condominio sobre la vivienda habitual adquirida antes de 2013, el contribuyente que se queda con el 100 % del inmueble y del préstamo hipotecario puede seguir aplicando la deducción por inversión en vivienda habitual por el 100 % de las cantidades satisfechas del préstamo originario, siempre que se cumplan los requisitos del régimen transitorio y sin ampliar derechos.

Siguiendo el criterio del Tribunal Económico-Administrativo Central, la deducción por la parte adquirida tras la extinción queda limitada a lo que habría podido deducir el excónyuge si no se hubiera producido la extinción del condominio. No son deducibles otros pagos vinculados a la adquisición posterior a 2012 fuera del préstamo hipotecario inicial.

HECHOS

- El consultante adquirió junto con su entonces cónyuge una vivienda en proindiviso al 50 %, financiada mediante préstamo hipotecario suscrito por ambos. Tras el divorcio, se produce la extinción del condominio, quedándose el consultante con el 100 % de la vivienda y asumiendo íntegramente la deuda hipotecaria. La vivienda fue adquirida con anterioridad al 1 de enero de 2013 y ha constituido su vivienda habitual.

QUÉ PREGUNTA EL CONSULTANTE

- Si, tras quedarse con la totalidad del inmueble y del préstamo, puede practicar la deducción por inversión en vivienda habitual por el 100 % de las cantidades satisfechas por el préstamo hipotecario, o solo por el porcentaje correspondiente a su participación inicial (50 %), como venía haciendo en ejercicios anteriores.

CONTESTACIÓN DE LA DGT

La Dirección General de Tributos parte de que concurren las premisas del régimen transitorio de la deducción (adquisición anterior a 2013 y práctica efectiva de la deducción antes de esa fecha).

1. Supresión de la deducción y régimen transitorio

La deducción por inversión en vivienda habitual quedó suprimida desde 1-1-2013, pero la Disposición Transitoria 18.^a LIRPF permite mantenerla a quienes adquirieron antes de esa fecha y hubieran practicado la deducción en algún ejercicio previo.

2. Requisitos generales

Para deducir se exige **adquisición** (al menos de una parte indivisa del pleno dominio) y que la vivienda sea **residencia habitual**. En financiación ajena, la deducción se practica conforme se **amortiza principal** y se **pagan intereses**, con el límite de base anual.

3. Extinción de condominio posterior a 2012

La DGT aplica el criterio del **Tribunal Económico-Administrativo Central** (resolución 561/2020, unificación de criterio):

- Si, tras la extinción del condominio, un comunero adquiere el **100 %** de la vivienda, **puede deducir por el 100 % siempre que:**
 - El ya aplicó la deducción antes de 2013 por su parte inicial; y
 - El comunero saliente **también hubiera tenido derecho** a seguir deduciéndolo (no agotado) a la fecha de la extinción.
- **Límite:** la deducción por la parte “nueva” no puede **ampliar derechos**; queda **topada** al importe que habría podido deducir el comunero saliente de no extinguirse el condominio.

4. Aplicación al caso

- Si el consultante **asume la totalidad del préstamo originario** y se cumplen los requisitos del régimen transitorio (incluidos los relativos al ex-comunero), **podrá deducir por el 100 %** de las cantidades satisfechas del **préstamo originario** (en la proporción en que financió la adquisición).
- **No son deducibles** otras cantidades satisfechas por la adquisición de la parte posterior a 2012 **fuera del préstamo originario**, al estar la deducción suprimida desde 2013 y no extenderse el régimen transitorio a nuevos desembolsos.

Artículos

[Art. 68.1.1º LIRPF \(redacción a 31-12-2012\)](#) Configura la deducción por inversión en vivienda habitual, base máxima y conceptos deducibles (principal, intereses y gastos de financiación). Se aplica por el régimen transitorio.

[Disposición Transitoria 18.ª LIRPF](#). Permite mantener la deducción a quienes adquirieron antes de 2013 y la practicaron con anterioridad, base del derecho del consultante.

[Art. 70.1 LIRPF](#). Exige coherencia patrimonial: el incremento patrimonial debe cubrir la inversión deducida.

[Arts. 54 a 56 RIRPF \(RD 439/2007\)](#). Desarrollan reglamentariamente la deducción por vivienda habitual aplicable en el régimen transitorio.

Consulta de la DGT

PRÉSTAMOS

IP. EXENCIÓN PARTICIPACIONES. Los préstamos intragrupo pueden computar como activos afectos en la exención de empresa familiar, pero su afección debe acreditarse caso por caso

La DGT admite que los préstamos a descendientes y entidades vinculadas pueden considerarse necesarios para la actividad empresarial, siempre que se concedan a mercado y resulten indispensables para la obtención de rendimientos

Fecha: 15/09/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1787-25 de 08/10/2025](#)

SÍNTESIS: La Dirección General de Tributos aclara que los **préstamos concedidos por una sociedad familiar a descendientes o entidades vinculadas** pueden, en determinados casos, **considerarse activos afectos a la actividad económica**, a efectos de la exención de participaciones en el Impuesto sobre el Patrimonio.

No obstante, la DGT subraya que **no existe una presunción automática de afectación**: será necesario acreditar, **caso por caso**, que los préstamos se han concedido **en condiciones de mercado** y que resultan **necesarios para la obtención de los rendimientos empresariales**. La valoración concreta de dicha necesidad corresponde a los **órganos de gestión e inspección**, atendiendo a las circunstancias económicas y financieras de la entidad.

Este criterio se alinea con consultas anteriores y con la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que admite la presencia de activos financieros en la empresa familiar siempre que se pruebe su **vinculación real con la actividad económica**.

HECHOS

El consultante está **casado en régimen de gananciales** y es titular, junto con su esposa, del **100 % de las participaciones** de una entidad mercantil.

La sociedad desarrolla como objeto social:

- La actividad de enseñanza.
- El arrendamiento, compra y venta de edificios.
- La concesión de apoyo financiero a los descendientes del consultante y a otras entidades vinculadas, cuyos socios son el propio consultante, su esposa y sus hijos.

La esposa del consultante:

- Ejerce **funciones de administración** en la mercantil.
- Percibe una **remuneración superior al 50 %** del total de sus rendimientos empresariales, profesionales y del trabajo.

Se manifiesta expresamente que las participaciones **cumplen los requisitos** para aplicar la **exención del artículo 4.Ocho.Dos de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio**.

QUÉ PREGUNTA EL CONSULTANTE

Si los **préstamos concedidos por la sociedad**:

- A los **descendientes del consultante**, y
- A **entidades vinculadas**,

pueden considerarse **activos necesarios y afectos a la actividad empresarial**, a efectos de determinar el **alcance de la exención** en el Impuesto sobre el Patrimonio aplicable a las participaciones sociales.

CONTESTACIÓN DE LA DGT

La Dirección General de Tributos distingue **dos planos claramente diferenciados**:

1. Acceso a la exención

La DGT confirma que, según los datos aportados:

- Se cumplen los requisitos de **actividad económica**,
- **Participación mínima**, y
- **Funciones de dirección remuneradas**,

por lo que **las participaciones pueden acceder a la exención** del artículo 4.Ocho.Dos de la LIP.

2. Alcance objetivo de la exención (activos afectos)

Este es el núcleo de la consulta.

La DGT señala que:

- La exención solo alcanza a la parte del valor de las participaciones que corresponda a los **activos necesarios para la actividad empresarial**, minorados por las deudas.
- Para determinar si un activo está afecto, debe acudirse a la normativa del IRPF y al **artículo 6 del RD 1704/1999**.

En relación con los **préstamos concedidos**:

- Son **activos representativos de la cesión de capitales a terceros**.
- **No están excluidos automáticamente** de la consideración de activos afectos.
- **Podrán considerarse afectos** si:
 - Se conceden en **condiciones de mercado**, y
 - Resultan **necesarios para la obtención de los rendimientos** de la entidad.

No obstante, la DGT aclara que:

- **No le corresponde valorar** la necesariedad concreta de dichos préstamos.
- Dicha valoración debe realizarse **caso por caso** por los **órganos de gestión o inspección**, atendiendo a criterios de proporcionalidad, actividad desarrollada, volumen de operaciones y circunstancias económico-financieras.

Artículos

Artículo 4.Ocho.Dos de la Ley 19/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio. Regula la **exención de participaciones en entidades**. Distingue entre **requisitos de acceso y alcance objetivo** de la exención. Exige que solo se computen como exentos los **activos necesarios para la actividad**.

Artículo 6 del Real Decreto 1704/1999. Desarrolla la forma de **calcular la exención**. Establece cómo determinar si un activo está **afecto o no**. Excluye los activos cedidos a vinculados a **precio inferior al de mercado**.

Artículo 27 de la normativa del IRPF (criterio de afectación). Se utiliza como **norma de remisión** para determinar la afectación. Introduce el concepto de "**necesariedad**" del activo para generar rendimientos.

Sentencia

RENDIMIENTO IRREGULAR

IRPF. REDUCCIÓN DEL 30%. El TSJ de Madrid reconoce la reducción del 30 % en IRPF a la compensación por renuncia a participaciones al considerarla complemento salarial y no indemnización por despido

La compensación pactada por la renuncia a incentivos societarios puede calificarse como rendimiento irregular del trabajo y beneficiarse de la reducción del 30 % en el IRPF

Fecha: 26/01/2026

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Sentencia del TSJ de Madrid de 09/12/2025](#)

SÍNTESIS: El TSJ de Madrid (Sentencia nº 497/2025, de 9 de diciembre) **aclara la delimitación entre indemnización por despido y compensación de complementos salariales a efectos de la reducción del 30 % en el IRPF.**

El Tribunal estima el recurso del contribuyente y reconoce que la cantidad percibida por la **renuncia al derecho a participaciones sociales**, pactada tras el despido, **no constituye una indemnización por despido, sino una compensación por la supresión de un complemento salarial.**

En consecuencia, considera aplicable la **reducción del 30 %** prevista para **rendimientos del trabajo obtenidos de forma notoriamente irregular**, al amparo del **art. 12.1.e) del Reglamento del IRPF**, al existir una modificación de las condiciones retributivas mediante acuerdo entre empresa y trabajador. La sentencia refuerza un criterio favorable al contribuyente frente a interpretaciones administrativas restrictivas y resulta especialmente relevante en retribuciones complejas vinculadas a incentivos, participaciones o planes retributivos.

HECHOS

- El contribuyente, directivo de la mercantil **PLAYGIGA, S.L.**, inició su relación laboral en mayo de 2017 con un **contrato indefinido** que incluía:
 - Un **salario fijo**.
 - Un **salario variable** condicionado a la permanencia en la empresa.
 - Un **complemento retributivo adicional**, consistente en el **derecho a adquirir participaciones sociales** de la compañía, articulado mediante contrato mercantil separado y posteriormente elevado a público.
- Tras su **despido disciplinario en febrero de 2019**, declarado **improcedente** por la jurisdicción social, las partes alcanzaron un **acuerdo transaccional** en diciembre de 2019. En virtud de dicho acuerdo, la empresa abonó al trabajador **224.375,45 euros** como **compensación por su renuncia al derecho a percibir parte de las participaciones sociales**, excluyendo expresamente tanto la indemnización legal por despido (exenta) como el salario variable litigioso.
- El contribuyente **integró dicha cantidad como rendimientos del trabajo en su IRPF 2019** y, posteriormente, **solicitó la rectificación de la autoliquidación**, entendiendo que se trataba de un **rendimiento irregular** con derecho a la **reducción del 30 %** prevista en el **art. 12.1.e) del Reglamento del IRPF**.
- La **AEAT** y posteriormente el **TEAR de Madrid** rechazaron la solicitud al considerar que el importe percibido constituía **una indemnización por despido**, sin encaje en los supuestos de rendimientos irregulares reglamentariamente previstos.

FALLO DEL TRIBUNAL

La presente publicación contiene información de carácter general, sin que constituya opinión profesional ni asesoramiento jurídico. Para cualquier aclaración póngase en contacto con nosotros

Página 8 de 9

El TSJ de Madrid estima íntegramente el recurso contencioso-administrativo, declarando:

- La nulidad de la resolución del TEAR y del acto administrativo originario.
- El derecho del contribuyente a aplicar la reducción del 30 % sobre la cantidad percibida (224.375,45 €).
- La imposición de costas a la Administración, con el límite de 2.000 €.

La sentencia no fija doctrina jurisprudencial, al no tratarse de un recurso de casación, pero sí contiene un criterio interpretativo relevante sobre la delimitación entre indemnización por despido y compensación de complementos salariales.

Fundamentación jurídica del Tribunal

El Tribunal basa su decisión en los siguientes argumentos jurídicos esenciales:

a) Distinción conceptual entre indemnización por despido y complemento salarial

El TSJ rechaza la calificación administrativa del importe controvertido como indemnización por despido, destacando que:

- La indemnización por despido improcedente ya fue reconocida en vía social y gozó de la exención del art. 7.e) LIRPF.
- La cantidad litigiosa no retribuye la extinción del contrato, sino que compensa la renuncia a un derecho retributivo autónomo, vinculado a la relación laboral pero distinto de la indemnización legal.

b) Naturaleza retributiva del derecho a participaciones

El Tribunal considera probado que el derecho a adquirir participaciones:

- Fue concedido como complemento salarial.
- Tenía una función incentivadora y retributiva, ligada a la prestación de servicios.
- Su supresión mediante acuerdo transaccional constituye una modificación de las condiciones retributivas.

c) Aplicación del art. 12.1.e) del Reglamento del IRPF

El elemento clave del fallo es que la cantidad percibida encaja en el supuesto de:

“cantidades satisfechas en compensación o reparación de complementos salariales (...) o por la modificación de las condiciones de trabajo”.

El Tribunal subraya que:

- No es exigible un período de generación superior a dos años.
- Basta con que exista una actuación empresarial de supresión o modificación de un complemento de duración indefinida, compensada económica mente.

d) Apoyo en jurisprudencia previa

La Sala cita expresamente sentencias anteriores (entre ellas, STSJ Madrid, Sección 5^a, de 29 de abril de 2010) que avalan que la irregularidad no deriva del período de generación, sino del propio tipo de renta definido reglamentariamente.

Artículos

Artículo 12.1.e) del Reglamento del IRPF (RD 439/2007). Es el precepto central. Califica como rendimientos notoriamente irregulares las cantidades percibidas por compensación de complementos salariales o por modificación de condiciones de trabajo, supuesto en el que el Tribunal encuadra la compensación por renuncia a participaciones.

Artículo 18.2 de la Ley del IRPF (Ley 35/2006). Establece la reducción del 30 % para rendimientos irregulares imputados en un único período impositivo, una vez calificados como tales por el Reglamento.

Artículo 7.e) de la Ley del IRPF. Permite diferenciar claramente la indemnización por despido (exenta) del importe discutido, reforzando que no se trata de la misma renta.