



I N F O R M E

S/REF.

N/REF. IE-13-0101-CAAndalucía-DaciónEnPagoPréstamoHipotecario

DESTINATARIO: D^a. Rosario Gómez garcía, Directora General de Financiación, Tributos y Juego
Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía.

Avda. Juan A. de Vizarrón, Edificio Terrotriana, 4 planta. 41092, Sevilla

ASUNTO:

Tributación de la dación en pago de deuda en los supuestos de entrega a una entidad financiera del mismo inmueble que originó la deuda con valor inferior al total de la deuda pendiente

En relación con su escrito de fecha 25 de enero de 2013, recibido el día 31 del mismo mes y año (nº registro 2013-00932), en el que solicita el criterio de esta Dirección General de Tributos sobre la tributación de la dación de inmuebles en pago de préstamos hipotecarios, este Centro Directivo emite el siguiente informe.

El artículo 3.1.b) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (BOE de 19 de diciembre de 1987) –en adelante, LISD– dispone lo siguiente:

"1. Constituye el hecho imponible:

[...]

b) La adquisición de bienes y derechos por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e "intervivos".

[...]"

A este respecto, el artículo 12 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre (BOE de 16 de noviembre de 1991) – en lo sucesivo, RISD– especifica en su artículo 12 algunos de los "negocios jurídicos gratuitos e inter vivos" que deben entenderse incluidos en este hecho imponible. Entre ellos, se refiere a la condonación de deuda en su letra a) en los siguientes términos:

"Entre otros, tienen la consideración de negocios jurídicos gratuitos e "inter vivos" a los efectos de este impuesto, además de la donación, los siguientes:

a) La condonación de deuda, total o parcial, realizada con ánimo de liberalidad.

[...]"

**ASUNTO:**

Tributación de la dación en pago de deuda en los supuestos de entrega a una entidad financiera del mismo inmueble que originó la deuda con valor inferior al total de la deuda pendiente.

Por su parte, el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993), dispone en sus apartados 1.A) y 2.A) lo siguiente:

"1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A) Las transmisiones onerosas por actos "inter vivos" de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

[...]

2. Se considerarán transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del impuesto:

A) Las adjudicaciones en pago y para pago de deudas, así como las adjudicaciones expresas en pago de asunción de deudas. Los adjudicatarios para pago de deudas que acrediten haber transmitido al acreedor en solvencia de su crédito, dentro del plazo de dos años, los mismos bienes o derechos que les fueron adjudicados y los que justifiquen haberlos transmitido a un tercero para este objeto, dentro del mismo plazo, podrán exigir la devolución del impuesto satisfecho por tales adjudicaciones."

Conforme a los preceptos transcritos, no cabe duda de que la condonación de deuda, total o parcial, realizada con ánimo de liberalidad constituye uno de los hechos imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. Ahora bien, para determinar si concurren los presupuestos que configuran este hecho imponible, es necesario analizar si la condonación de la deuda se ha realizado con ánimo de liberalidad, es decir, si constituye una donación por tener por causa el llamado "animus donandi". A este respecto, cabe indicar que la donación es un negocio jurídico lucrativo, un acto de liberalidad, esto es, exige el "animus donandi" del donante, su intención de enriquecer al donatario a costa de su propio empobrecimiento. Es jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo (entre otras, sentencias de 11 de diciembre de 1986, 16 de mayo de 1995, 12 de julio de 2001 y 17 de diciembre de 2002) que el "animus donandi" es la causa del contrato de donación y su falta –al tratarse de un elemento esencial del contrato– impide calificar a un negocio jurídico como donación.

En las operaciones objeto de consulta, la entidad financiera condona la totalidad de la deuda de la consultante y prestataria; ahora bien, no es del todo cierto que parte de la deuda pendiente se condone sin recibir nada a cambio, es decir, sin contraprestación, y, por lo tanto, a título lucrativo o de liberalidad. Y ello, porque debe analizarse la operación en su conjunto, como una única operación y no como dos operaciones diferentes (parte de la deuda a cambio de la vivienda y la otra parte a cambio de nada). En este sentido, no se puede considerar que la condonación sea estrictamente a título de mera liberalidad, pues la entidad financiera no la condona sin más, sino que la condona como parte de un negocio jurídico mediante el cual recibe un inmueble en pago de la deuda pendiente.



ASUNTO:

Tributación de la dación en pago de deuda en los supuestos de entrega a una entidad financiera del mismo inmueble que originó la deuda con valor inferior al total de la deuda pendiente

Por tanto, no cabe entender que en la operación concorra "animus donandi", lo cual impide calificarla como donación, ni siquiera parcialmente. Por el contrario, la operación debe ser calificada como negocio jurídico con causa onerosa. En realidad, se trata de una adjudicación en pago de deuda, que, conforme a lo dispuesto en el artículo 7.2.A) del TRLITPAJD transcrito anteriormente, tiene la consideración de transmisión patrimonial onerosa y tributa en esa modalidad del ITPAJD, siendo sujeto pasivo la entidad adquirente de la vivienda y no la consultante, que será la transmitente.

CONCLUSIÓN:

Única: La adjudicación de una vivienda en pago de una deuda del transmitente con el adquirente está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD por el concepto de adjudicación en pago de deudas, y nunca al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, y ello con independencia de que el valor declarado de la vivienda sea inferior a la totalidad de la deuda, siempre que esta queda condonada en su totalidad. El sujeto pasivo será el adquirente de la vivienda.

MINISTERIO DE HACIENDA Y AA.PP.
REGISTRO GENERAL D.G. TRIBUTOS
SALIDA
 Nº de Registro: 004055-13
Nº Consulta/Informe IE0305-13
Fecha: 10/05/2013

Madrid, 9 de mayo de 2013
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
IMPUESTOS PATRIMONIALES, TASAS Y
PRECIOS PÚBLICOS

José Javier Pérez-Fadón Martínez