

NUMERO DE CONSULTA NO VINCULANTE: NV0006-09

ÓRGANO: Dirección General de Tributos

FECHA DE SALIDA:

NORMATIVA: Ley 29/1987, art. 29; RDL 1/1993, art. 7.1 a), art. 8 a), art. 10.2 c), art. 11, art. 57; Ley 13/1997, art. Diez Bis 1º, art. Doce Bis c), art. Trece.

DESCRIPCION DE LOS HECHOS:

La consultante, junto con su esposo, son propietarios de un bien inmueble gravado con una hipoteca. Dicho inmueble, valorado en 110.300 euros, fue donado a su hija, asumiendo ésta el pago del préstamo hipotecario pendiente, por importe de 59.630,63 euros.

Posteriormente, la hija recibió una notificación por parte de los Servicios Territoriales de la Conselleria de Economía, Hacienda y Empleo de Alicante, exigiéndole el pago de un importe de 4.000 euros.

CUESTION PLANTEADA:

¿Por qué tiene que pagar la hija 4.000 euros?

CONTESTACION COMPLETA:

Según el artículo 29 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en el que se que regulan las donaciones especiales, cuando existan recíprocas prestaciones o se impusiera algún gravamen al donatario, tributarán por el concepto de donación solamente por la diferencia.

En el presente caso, por un lado existe una transmisión onerosa de un inmueble a cambio de la asunción del pago de una deuda garantizada con una hipoteca que grava dicho bien, por importe de 59.630,63 euros, y por otro lado, en lo que excede el valor de la deuda asumida hasta alcanzar el valor del bien transmitido, por importe de 50.669,37 euros, estamos ante una verdadera donación.

La parte de la transmisión que ha de calificarse fiscalmente como onerosa queda sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, regulado por el Texto Refundido de la Ley del citado impuesto, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, y la parte de la misma transmisión calificada como gratuita o lucrativa queda sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, regulado en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre.

En virtud de lo dispuesto en los puntos anteriores, hay que distinguir dos operaciones en la donación del inmueble en cuestión:

1.- Por la parte de operación considerada como donación:

En este caso, la donataria tiene derecho a la reducción de 40.000 euros de la base imponible, prevista en el artículo Diez Bis de la Ley 13/1997, de la Generalitat así como a la bonificación del 99% de la cuota tributaria, prevista en el artículo Doce Bis de la misma norma, ya que reúne los requisitos previstos en los artículos anteriores.

En su virtud, teniendo en cuenta el valor de la base imponible de esta donación, una vez deducido el valor de la carga a la que se encuentra sujeto el inmueble donado, ($110.300 - 59.630,63 = 50.669,37$ euros), y aplicando a dicha base la correspondiente reducción de 40.000 euros, se obtiene una base liquidable de 10.669,37 euros ($50.669,37 - 40.000 = 10.669,37$ euros). Si a dicha base liquidable se le aplica la escala de tipos del impuesto y al resultado obtenido se le descuenta la bonificación del 99% de la cuota, se obtiene la cantidad final a pagar por este concepto (donación), por importe de 8,39 euros, que es el que ya fue ingresado por la donataria en su día.

2.- Por la parte de operación que se considera transmisión patrimonial:

Según el artículo 7.1 A) del citado Texto Refundido, *“Son transmisiones patrimoniales sujetas: A) Las transmisiones onerosas por actos ínter vivos de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.”*

Será sujeto pasivo, tal y como establece el artículo 8 a), *“En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere”*, y la base imponible ascenderá según el artículo 10.2 c) de la misma norma, *“al importe de la obligación o capital garantizado”*.

La cuota tributaria se obtendrá, según el artículo 11 del mismo texto, *“aplicando sobre la base liquidable los siguientes tipos, sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente:*

a) Si se trata de la transmisión de bienes muebles o inmuebles, así como la constitución y cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, excepto los derechos reales de garantía, con el tipo que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.”

En este sentido, la Ley 13/1997, de 23 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, por la que se regula el tramo autonómico del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y restantes Tributos Cedidos, establece en su artículo Trece. Uno, que: *“De conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 a) de la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por lo que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, y en el artículo 11.1 a) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos*

Jurídicos Documentados, el tipo de gravamen aplicable a las transmisiones de inmuebles, así como la constitución o cesión de derechos reales que recaigan sobre los mismos, salvo los derechos reales de garantía, será, excepto que sea aplicable el tipo previsto en los apartados dos, tres y cuatro de este artículo, del 7 por cien.”

En el caso concreto objeto de la consulta, el importe pendiente del préstamo hipotecario que asume la donataria asciende a 59.630,63 euros, el cual, se considera como base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas, y aplicando a dicha base el tipo de gravamen autonómico del 7% se obtiene como resultado la cantidad de 4.174,14 euros, que constituye el importe liquidado a doña María José Baeza Ferre.

Por lo tanto, atendiendo a las operaciones producidas y que se encuentran sujetas a imposición, la liquidación practicada es correcta.

Por otra parte, si la asunción de la deuda derivada de la devolución del préstamo hipotecario en contraprestación parcial de la donación recibida se dejara sin efecto por mutuo acuerdo de las partes, no procedería la devolución del impuesto satisfecho ni la anulación de la liquidación practicada, considerándose, en su caso, como un acto nuevo sujeto a tributación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 57 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados

La presente contestación se realiza conforme a la información proporcionada en el escrito de consulta, sin tener en cuenta otras circunstancias no mencionadas o que concurrieran efectivamente, y que pudieran tener relevancia en la determinación de la verdadera naturaleza de la operación y de sus consecuencias fiscales, lo que podrá ser objeto de comprobación administrativa.