

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA V1275-19

ORGANO SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

FECHA-SALIDA 05/06/2019

NORMATIVA TRLITPAJD RDLeg 1/1993 arts. 7-1-B), 8-b), 10-2-j), 31-2, 45-I-B)-15, y 51-1

DESCRIPCION-HECHOS La consultante y su pareja (no casados) van a adquirir una vivienda de obra nueva. Los pagos iniciales los ha realizado su pareja. Al tiempo de escriturar la compraventa, entregarán más dinero en efectivo y abonarán el precio restante con el importe obtenido a través de un préstamo garantizado con hipoteca.

Se pretende escriturar la vivienda al 50 por ciento e igualar el esfuerzo económico realizado por cada uno.

CUESTION-PLANTEADA La consultante plantea si, para igualar el esfuerzo económico realizado por cada uno, sería correcto realizar un préstamo entre particulares, o bien un documento de reconocimiento de deuda.

CONTESTACION-COMPLETA En relación con el asunto de referencia y por lo que respecta a las cuestiones de la competencia de esta Subdirección General, se informa lo siguiente:

Del escrito de consulta se derivan, al menos, dos negocios jurídicos distintos e independientes. En un primer momento se produce la compraventa de un bien inmueble –vivienda de obra nueva– adquirida por la consultante y su pareja. El segundo es un préstamo con garantía hipotecaria que va a ser pagado a medias por ambos adquirentes.

Como consecuencia del primer negocio jurídico, la consultante y su pareja pasan a ser comuneros o copropietarios de la vivienda adquirida, por disposición del primer párrafo del artículo 392 del Código Civil, que establece lo siguiente:

“Artículo 392.

Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

(...)”

Del escrito de consulta se desprende que la compraventa de la vivienda va a realizarse al 50 por ciento por cada uno de los adquirentes, habiendo pagado –inicialmente– la pareja de la consultante un importe superior a la mitad del precio de adquisición. En tanto que la intención de la consultante y es igualar el esfuerzo económico realizado por su pareja, cabe entender que la pareja de la consultante le prestará a la consultante la cantidad de dinero necesaria a tal fin. Préstamo que se realizará en el momento de la compraventa con el dinero obtenido del préstamo hipotecario.

En consecuencia, se produce el hecho imponible constitución de préstamo del artículo 7.1.B) 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 de 1993) –en adelante TRLITPAJD–, sujeto a la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

“Artículo 7.

1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

(...)

B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.

(...).”

En la constitución de préstamo, tendrá la consideración de sujeto pasivo, el prestatario, es decir, la consultante, según artículo 8.d) del TRLITPAJD, que establece:

“Artículo 8.

Estará obligado al pago del Impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:

(...)

d) En la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el prestatario.

(...).”

La base imponible del préstamo será el importe de la cantidad prestada, es decir, el exceso pagado por la pareja de la consultante sobre la mitad del precio total de la vivienda, en aplicación de la regla especial del artículo 10.2.j) del TRLITPAJD:

“Artículo 10.

(...)

2. En particular, serán de aplicación las normas contenidas en los apartados siguientes:

(...)

j) En los préstamos sin otra garantía que la personal del prestatario, en los asegurados con fianza y en los contratos de reconocimiento de deudas y de depósito retribuido, el capital de la obligación o valor de la cosa depositada. En las cuentas de crédito, el que realmente hubiese utilizado el prestatario. En los préstamos garantizados con prenda, hipoteca o anticresis, se observará lo dispuesto en el párrafo c) de este artículo.”

No obstante, el contrato de préstamo está exento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en virtud de lo previsto en el artículo 45.I.B).15 del TRLITPAJD:

“Artículo 45.

Los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley serán los siguientes:

I.

(...)

B) Estarán exentas:

(...)

15. Los depósitos en efectivo y los préstamos, cualquiera que sea la forma en que se instrumenten, incluso los representados por pagarés, bonos, obligaciones y títulos análogos. La exención se extenderán a la transmisión posterior de los títulos que documenten el depósito o el préstamo, así como el gravamen sobre actos jurídicos documentados que recaen sobre pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos emitidos en serie, por plazo no superior a dieciocho meses, representativos de capitales ajenos por los que se satisfaga una contraprestación por diferencia entre el importe satisfecho en la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento, incluidos los préstamos representados por bonos de caja emitidos por los bancos industriales o de negocios.

(...).”

En este supuesto, debe tenerse en cuenta que, tratándose de una operación sujeta, pero exenta, a transmisiones patrimoniales onerosas, aunque el préstamo se documentara en escritura pública no se encontraría sujeta al gravamen gradual de actos jurídicos documentados del artículo 31.2 del TRLITPAJD, al no reunir los requisitos establecidos en dicho artículo que exige, entre otros, que el contenido del documento notarial no esté sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas o la de operaciones societarias.

“Artículo 31.

(...)

2. 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, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen 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.

(...).”

No obstante lo anterior, esta exención no exime de la obligación de presentar la declaración del impuesto, ya que el artículo 51.1 del TRLITPAJD establece lo siguiente:

“Artículo 51.

1. Los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar los documentos comprensivos de los hechos imposables a que se refiere la presente Ley y, caso de no existir aquéllos, una declaración en los plazos y en la forma que reglamentariamente se fijen

(...).”

Por último, cabe destacar que la contestación anterior está basada en la normativa del Estado contenida en el TRLITPAJD. Sin embargo, la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias (BOE de 19 de diciembre de 2009), ha otorgado diversas competencias normativas a las Comunidades Autónomas, entre las que se incluyen las relativas a la regulación de los aspectos de gestión y liquidación del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –artículo 49.2 de la Ley 22/2009–:

“Artículo 49. Alcance de las competencias normativas en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

(...)

2. Las Comunidades Autónomas también podrán regular los aspectos de gestión y liquidación.”

CONCLUSIONES:

Primera: La compraventa de una vivienda por dos personas no unidas por vínculo matrimonial en régimen económico-matrimonial de gananciales determina el surgimiento de una comunidad de propietarios en la que cada comunero será propietario indiviso de la cuota sobre el bien común en función de su aportación.

Segunda: En tanto que la pareja de la consultante ha realizado pagos a cuenta por importe superior a lo pagado por la consultante y tienen la intención manifestada de realizar un igual esfuerzo económico, cabe entender que la consultante y su pareja celebrarán un contrato de préstamo.

Tercera: El contrato de préstamo está sujeto, pero exento, a la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Siendo sujeto pasivo la consultante y la base imponible el exceso pagado por la pareja de la consultante sobre la mitad del precio total de la vivienda.

Cuarta: La exención del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados no libera de la obligación de presentar la declaración del impuesto de acuerdo con la normativa estatal.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.