

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS**  
**Consultas Vinculantes**

<b>NUM-CONSULTA</b>	<b>V3128-18</b>
<b>ORGANO</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>FECHA-SALIDA</b>	05/12/2018
<b>NORMATIVA</b>	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 10-1
<b>DESCRIPCION-HECHOS</b>	La entidad consultante integra entidades de crédito que, entre otras actividades, realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. En determinados supuestos y a efectos de la cancelación de las deudas hipotecarias contraídas, el deudor transmite a la entidad concedente del préstamo el inmueble objeto de garantía hipotecaria (en adelante dación en pago).
<b>CUESTION-PLANTEADA</b>	Confirmación de que en las adjudicaciones en pago de deudas o daciones en pago, sujetas a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados, la base imponible debe fijarse atendiendo al valor real del inmueble que se transmite y no en función del importe de la deuda que queda saldada como consecuencia de la referida operación.
<b>CONTESTACION-COMPLETA</b>	<p>La cuestión planteada se reduce a determinar si la dación en pago de las fincas hipotecadas está sujeta a Transmisiones Patrimoniales Onerosas y si dichas fincas se pueden transmitir asignando el valor actual de mercado o por el valor considerado en la constitución de la hipoteca.</p> <p>Sobre dicha cuestión ya se ha pronunciado este Centro Directivo con anterioridad, así en la resolución V0272-14 de 4 de febrero, a la que se refiere la entidad interesada en su escrito de consulta, y cuyo contenido se reproduce en cuanto resulta aplicable al supuesto planteado:</p> <p>“En relación a las cuestiones planteadas debe tenerse en cuenta lo dispuesto en los siguientes preceptos del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre)</p> <p>Artículo 7</p> <p>“1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:</p> <p>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.</p> <p>(...)</p> <p>2. Se considerarán transmisiones patrimoniales a efectos de liquidación y pago del Impuesto:</p> <p>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.</p> <p>(...)</p> <p>5. No estarán sujetas al concepto de transmisiones patrimoniales onerosas, regulado en el presente Título, las operaciones enumeradas anteriormente cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido.</p> <p>No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando por las circunstancias</p>

concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido”.

(...)

Artículo 10.

1. La base imponible está constituida por el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

A este respecto establece el artículo 46 del texto Refundido del ITP y AJD que “1. La Administración podrá, en todo caso, comprobar el valor real de los bienes y derechos transmitidos o, en su caso, de la operación societaria o del acto jurídico documentado”.

La comprobación de valores se llevará a cabo de conformidad con lo dispuesto en la Ley general Tributaria (Art. 57 de la LEY 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria)

El artículo 57 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria establece con relación a la comprobación de valores que “1. El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

- a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.
- b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.
- c) Precios medios en el mercado.
- d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.
- e) Dictamen de peritos de la Administración.
- f) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo.

2. La tasación pericial contradictoria podrá utilizarse para confirmar o corregir en cada caso las valoraciones resultantes de la aplicación de los medios del apartado 1 de este artículo”.

(...)

De conformidad con los preceptos anteriormente transcritos, la operación planteada por la entidad consultante tributara en la siguiente forma:

- La dación en pago constituye hecho imponible de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas conforme al artículo 7.2.a) del texto Refundido del ITP y AJD.

En principio, al ser realizada por un empresario en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional estaría no sujeta dicha modalidad (artículo 7.5, primer párrafo). Sin embargo, tratándose de la entrega de bienes inmuebles exentos de IVA, si quedará sujeta a la misma, en virtud de la excepción establecida en el párrafo segundo del artículo 7.5).

(...)

- Respecto a la base imponible, estará constituida por el valor real del bien transmitido, deduciendo únicamente las cargas que disminuyan el valor real de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca. Dicho valor podrá ser objeto de comprobación administrativa por los medios establecidos en el artículo 57 de la Ley General Tributaria. Y ello con independencia de cuál haya sido el valor asignado en la transmisión, ya sea el valor de mercado o el valor considerado en la constitución de la hipoteca”.

## CONCLUSIÓN

La dación en pago constituye hecho imponible de la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas conforme al artículo 7.2.a) del texto Refundido del ITP y AJD. En principio, al ser realizada por un empresario en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional estaría no sujeta dicha modalidad (artículo 7.5, primer párrafo). Sin embargo, tratándose de la entrega de bienes inmuebles exentos de IVA, si quedará sujeta a la misma en virtud de la excepción establecida en el párrafo segundo del artículo 7.5), determinándose la base imponible de conformidad con lo dispuesto en el art. 10 del Texto Refundido.

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.