

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

**NUM-CONSULTA** V3135-19

**ORGANO** SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

**FECHA-SALIDA** 11/11/2019

**NORMATIVA** Ley 29/1987 art. 3-1-b)

**DESCRIPCION-  
HECHOS**

El 27 de noviembre de 2014 la pareja de la consultante adquirió una vivienda al cien por cien en pleno dominio. La adquisición se llevó a cabo mediante un contrato de préstamo hipotecario que fue concedido conjuntamente al adquirente de la vivienda y a la consultante, aunque la totalidad de las cuotas hipotecarias devengadas hasta la fecha han sido asumidas en exclusiva por la expareja, como único titular de la vivienda. La consultante manifiesta que su posición en el préstamo es realmente como una garante hipotecaria y que no ostenta ningún derecho de propiedad sobre el bien hipotecado, como así figura en la inscripción de la vivienda en el Registro de la Propiedad, en el que se identifica como deudor únicamente a su pareja.

Dado que se ha producido una ruptura entre la consultante y su pareja, en este momento pretenden otorgar escritura notarial de liberación de préstamo y asunción de deuda en cuya virtud la consultante dejará de garantizar una vivienda sobre la que no dispone de ningún tipo de derecho. La referida liberación se hará sin contraprestación económica alguna.

**CUESTION-  
PLANTEADA**

Tributación de la escritura de liberación de préstamo y asunción de deuda.

**CONTESTACION-  
COMPLETA**

La cuestión planteada ya ha sido objeto de análisis por parte de este centro directivo en anteriores consultas vinculantes (V0798-06 de 21 de abril de 2006 y V1691-11 de 30 de junio de 2011), cuyo contenido se expone a continuación.

El artículo 7 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 adelante, RISD– dispone que “El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza del acto o contrato que sea causa de la adquisición, cualquiera que sea la forma elegida o la denominación utilizada por los interesados, prescindiendo de los defectos intrínsecos o de forma que puedan afectar a su validez y eficacia, sin perjuicio del derecho a la devolución en los casos que proceda”. Análoga redacción tiene el artículo 2 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), que determina en su apartado primero que “El impuesto se exigirá con arreglo a la verdadera naturaleza jurídica del acto o contrato liquidable, cualquiera que sea la denominación que las partes le hayan dado, prescindiendo de los defectos, tanto de forma como intrínsecos, que puedan afectar a su validez y eficacia”.

Los preceptos transcritos se refieren al llamado principio de calificación, en virtud del cual la Administración tributaria está facultada para efectuar una calificación jurídica del acto o contrato celebrado, a fin de hacerlo tributar en función de su naturaleza jurídica real, sin que, a estos efectos, sea determinante –ni siquiera tiene que ser relevante– la denominación que las partes hayan dado al acto o contrato en cuestión. En el supuesto objeto de consulta, se trata de calificar jurídicamente un contrato de préstamo hipotecario a favor de dos prestatarios, pero cuyo importe ha sido utilizado para la adquisición de la vivienda propiedad exclusiva de uno de ellos, la expareja de la consultante, negocio jurídico que podría encubrir una donación a su expareja por parte de la consultante, en tanto ella no ha adquirido parte alguna de la propiedad de dicha vivienda y, por otro lado, examinar si la posible exclusión de la consultante de su condición de prestataria, con asunción de su deuda por su expareja, constituye una donación, negocio jurídico regulado en el Código Civil, para cuya calificación debe tenerse en cuenta la normativa sobre interpretación de los contratos contenida en ese cuerpo legal, en concreto, en los artículos 1.281 a 1.289.

A este respecto, el artículo 1.281 del Código Civil establece en su párrafo primero que “Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará al sentido literal de sus cláusulas” y en el segundo, que “Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas”.

Además, como complemento de las reglas anteriores, el artículo 1.282 prescribe que “Para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato”. De acuerdo con estos preceptos, debe atenderse, en principio, a la propia letra del contrato, si ésta no ofrece dudas; pero, en caso contrario, debe tomarse en consideración la intención de los contratantes, que prevalece sobre las palabras, para lo cual ha de efectuarse una labor de exégesis de tal intención en función de los actos de los contratantes referentes al contrato en cuestión. Ahora bien, conviene precisar que la operación de calificación jurídica de los actos o contratos gravados corresponde a la Administración tributaria gestora del impuesto, que es la que ha de efectuar la liquidación del impuesto o la comprobación de la autoliquidación presentada por el obligado tributario, tal como prescribe el artículo 34.1 de la Ley 29/1987, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, de 18 de diciembre (BOE de 19 de diciembre de 1987) –en adelante, LISD–, y no a este Centro Directivo, cuya función, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre de 2003) es informar a los obligados tributarios con respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda. Por tanto, la contestación que se expone a continuación se refiere al tratamiento fiscal de los actos y contratos descritos en el escrito de consulta, según la calificación jurídica que se les dé, pero sin prejuzgar tal calificación jurídica, cuestión para la que este Centro Directivo carece de datos suficientes y que deberá realizar la Administración tributaria gestora del impuesto, –la de la Comunidad Autónoma competente en función del punto de conexión– de acuerdo con las pruebas obtenidas por ella o aportadas por los obligados tributarios.

En cuanto al fondo del asunto, la cuestión se reduce a determinar si la modificación del préstamo, consistente en la exclusión de la consultante como coprestataria, supondría una donación en su favor, al asumir su expareja una deuda de ella sin contraprestación. Con independencia del motivo (que se desconoce) por el que la consultante aparezca como coprestataria de un préstamo hipotecario cuya finalidad era la de atender el pago de la adquisición de una vivienda en exclusiva por parte de su pareja, parece razonable considerar que, en tanto figura como prestataria, ha sido efectivamente destinataria de la mitad del préstamo y que ha asumido junto a su expareja la obligación de devolver el dinero prestado.

En estas circunstancias, si se efectúa una novación del préstamo consistente en sustituir a la consultante como codeudora, asumiendo su expareja su deuda, y, además, esta liberación de la deuda de ella se realiza sin contraprestación, se habrá producido uno de los supuestos que configuran el hecho imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por el concepto de donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e “intervivos” (artículo 3.1.b) de la LISD), tal como preceptúa el artículo 12 del RISD, en su letra c), que dice que “Entre otros, tienen la consideración de negocios jurídicos gratuitos e “inter vivos” a los efectos de este impuesto, además de la donación, los siguientes: ... c) La asunción liberatoria de la deuda de otro sin contraprestación, salvo en el caso previsto en el artículo 37 de este Reglamento”.

Ahora bien, si bien la novia del consultante fue destinataria de la mitad del préstamo, todo el importe obtenido se destinó al pago del piso en cuestión, en cuyo caso, podría entenderse que, en el fondo, la consultante le estaba prestando a su expareja su mitad del préstamo para pagar el piso (segundo préstamo, distinto del préstamo bancario). Si esto es así, en la novación del préstamo consistente en sustituir a la consultante como codeudora, asumiendo su expareja su deuda, no cabría entender que esta liberación de la deuda de ella se realiza sin contraprestación, pues constituiría la contraprestación del préstamo que ella le hizo a él; es decir, la liberación de la deuda sería la forma en que él le devuelve a ella el dinero prestado. En tal caso, la novación descrita no constituiría el hecho imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones referido en el párrafo anterior, ya que faltaría el “animus donandi” –la intención de hacer una liberalidad– inherente a los negocios lucrativos y necesario para la configuración del hecho imponible de este impuesto, sino la devolución del préstamo efectuado por la novia del consultante a éste, cuya extinción no es hecho imponible ni de este impuesto ni del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

No obstante, todas estas circunstancias deben ser probadas por los interesados suficientemente, pues la presunción que se deriva de la escritura pública no es la expuesta en el último párrafo, sino la descrita con anterioridad, con el consiguiente devengo del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones si se realiza la novación pretendida.

#### CONCLUSIONES:

Primera: En la novación de un préstamo recibido por la consultante y su expareja, consistente en excluir a ésta de su condición de deudora, asumiendo su expareja la parte de deuda correspondiente a la consultante, si la liberación de la deuda se realiza sin contraprestación, tal operación estará sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por el concepto de donación u otro negocio jurídico a título gratuito e “intervivos”, en los términos que resultan del artículo 12 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Segunda: No obstante lo anterior, si la parte del importe del préstamo correspondiente a la consultante hubiere sido prestada por ésta a su expareja, la novación descrita no constituiría el

hecho imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones referido en la conclusión anterior, ya que faltaría el “animus donandi” –la intención de hacer una liberalidad– inherente a los negocios lucrativos y necesario para la configuración del hecho imponible de este impuesto, circunstancia, lo que deberá ser suficientemente probada por los interesados para enervar la presunción que se deriva del contrato de préstamo hipotecario.

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.