

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFC050175

DGT: 31-01-2014

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0259/2014

SUMARIO:

ITP y AJD. Gestión. Devoluciones. *Adjudicaciones para pago de deudas.* La devolución del impuesto satisfecho por la adjudicación de un bien, prevista en el art. 7.2.A) RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD) se establece para el supuesto de «adjudicatarios para pago de deudas» que acrediten haber transmitido los mismos bienes o derechos que les fueron adjudicados, ya sea al acreedor en solvencia de su crédito o a un tercero para este objeto. Es decir, que los casos de adjudicación en pago, para pago o en pago de asunción de deudas son fruto de un convenio entre deudor y adjudicatario del bien, lo que no se produce cuando la adjudicación del bien es consecuencia de la ejecución hipotecaria instada por los avalistas.

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 7.2.A).

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante y su cónyuge avalaron a una tercera persona para que ésta pudiera obtener un crédito para la compra de su vivienda habitual, con el compromiso personal por parte de ésta de que, en caso de no poder hacer frente al pago de la hipoteca, vendería la vivienda. Llegado el momento, dejó de pagar al Banco y no cumplió con su compromiso, por lo que éste se dirigió contra los avalistas embargando la pensión y el sueldo de ambos cónyuges y su vivienda habitual.

Los consultantes solicitaron del banco la transmisión del crédito impagado, dirigiéndose contra la deuda principal, que no atendió el pago, iniciando un procedimiento hipotecario judicial. En este momento están pendientes de que el juzgado les adjudique la vivienda, que intentarán vender para pagar el crédito que tuvieron que solicitar para adquirir los derechos de la hipoteca.

Cuestión planteada:

Si tendrían que pagar el impuesto de transmisiones por la adjudicación y si podrían solicitar la devolución del impuesto satisfecho en caso de que vendieran la vivienda adjudicada en un plazo menor de dos años.

Contestación:

En relación a la cuestión planteada deben tenerse en cuenta 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):

Artículo 7

“1. Son transmisiones patrimoniales sujetas: 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”.

(...)

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.

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

En aplicación de la normas expuestas, si por el Juzgado se procediera a adjudicar la vivienda a los consultantes se trataría de una transmisión patrimonial onerosa de un bien inmueble, que deberá tributar por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 7.1.a) y 7.5 del Texto Refundido.

Lo expuesto no se ve en nada alterado por el hecho de que la vivienda adjudicada sea transmitida por los adjudicatarios antes del plazo de dos años, sin que, en ningún caso, dicha circunstancia diera lugar a la devolución del impuesto. Y ello en virtud de que la devolución del impuesto satisfecho por la adjudicación de un bien, prevista en el apartado a) del artículo 7.2 del Texto Refundido, se establece para el supuesto de “adjudicatarios para pago de deudas” que acrediten haber transmitido los mismos bienes o derechos que les fueron adjudicados, ya sea al acreedor en solvencia de su crédito o a un tercero para este objeto. Es decir, que los casos de adjudicación en pago, para pago o en pago de asunción de deudas son fruto de un convenio entre deudor y adjudicatario del bien, lo que no se produce en el supuesto plantado en el que, según resulta del escrito de consulta, la adjudicación del bien sería consecuencia de la ejecución hipotecaria instada por los consultantes, por lo que no resulta aplicable la devolución del impuesto satisfecho prevista en el apartado 7.2.a) del Texto Refundido.

CONCLUSIÓN

Primera. Si por el Juzgado se procediera a adjudicar la vivienda a los consultantes, se trataría de una transmisión patrimonial onerosa de un bien inmueble que deberá tributar por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITP y AJD, de conformidad a lo dispuesto en los artículos 7.1.a) y 7.5 del Texto Refundido.

Segunda. La adjudicación de la vivienda a los consultantes a consecuencia del procedimiento hipotecario judicial iniciado por estos, no sería una “adjudicación para pago” de una deuda, en virtud de un convenio entre el deudor y el adjudicatario del bien, por lo que no resulta aplicable la devolución del impuesto satisfecho prevista en el apartado 7.2.a) 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.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.