

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC062184

DGT: 20-10-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V4533/2016

SUMARIO:

IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Ganancias exentas. Dación en pago. *Imposibilidad de aplicar la exención cuando la deuda se haya contraído con una sociedad que no es entidad de crédito ni su actividad es la concesión de préstamos.* El art. 33.4.d) de la Ley 35/2006 (Ley IRPF) establece que están exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor o garante del deudor, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. Si la dación en pago se realiza a una sociedad que no es entidad de crédito ni su actividad es la concesión de préstamos, no resultará de aplicación esta exención.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 33.4.d).

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante tiene hipotecada su vivienda habitual, en garantía de un préstamo concedido por una sociedad, que no es una entidad de crédito ni su actividad es la concesión de préstamos. En relación con la cancelación del préstamo, está contemplando la dación en pago de su vivienda.

Cuestión planteada:

Tributación por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de la dación en pago de su vivienda. Aplicación de la exención contemplada en el artículo 33.4.d) de la ley del impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Contestación:

La letra d) del apartado 4 del artículo 33 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre) –en adelante LIRPF-, ha sido introducida por el artículo 122. Uno del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia (BOE de 5 de julio) con efectos “desde 1 de enero de 2014 y ejercicios anteriores no prescritos”. La misma modificación, y con los mismos efectos, es introducida por el apartado Uno del artículo 122 de la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia. (B.O.E. de 17 de octubre)

La letra d) del apartado 4 del artículo 33, dispone lo siguiente:

“4. Estarán exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto:

(...)

d) Con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor o garante del deudor, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito

o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo estarán exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de la vivienda en que concurran los requisitos anteriores, realizada en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

En todo caso será necesario que el propietario de la vivienda habitual no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.”

Por lo tanto, siempre que se cumplan los requisitos anteriores, la ganancia patrimonial que, en su caso, se ponga de manifiesto con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor, estará exenta en el IRPF.

El consultante en su consulta señala la vivienda objeto de dación en pago es su vivienda habitual, que se encuentra hipotecada, si bien la dación prevista se realiza a una sociedad que no es entidad de crédito ni su actividad es la concesión de préstamos. A dicho respecto debe tenerse en cuenta que la aplicación de la mencionada exención exige que la deuda garantizada con hipoteca que recaiga sobre la misma, esté contraída con entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios, situación en la que no se encuentra el consultante, por lo que no resulta de aplicación la exención contemplada en el artículo 33.4 de la LIRPF.

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.