

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFJ082931

**TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE LAS ISLAS BALEARES**

Sentencia 267/2021, de 28 de abril de 2021

Sala de lo Contencioso-Administrativo

Rec. n.º 610/2020

**SUMARIO:**

**IP. Base imponible. Deudas deducibles.** La Oficina Gestora consideró que el préstamo garantizado con hipoteca no constituía carga deducible porque no cumple con la relación clara e inequívoca que debe existir entre la carga o deuda deducible (hipoteca) y el bien cuyo valor disminuye (inmueble) pues éste no fue adquirido con estos fondos porque entre la adquisición y la formalización del préstamo transcurrieron 3 años, cuando en condiciones normales los fondos son solicitados con carácter previo a la operación. Además, la entidad prestamista es no residente en territorio español, y en este sentido la consulta DGT V0590/2013, de 26-02-2013 (NFC0466630) no sólo que dicho préstamo no es deducible, sino que se trata de una conducta que únicamente persigue la reducción de la base imponible del IP y, como tal, puede ser sancionable. Considera la Sala que para la determinación de la base imponible del IP, al patrimonio neto determinado por el valor del bien inmueble objeto de este contencioso, debe descontarse los gravámenes de naturaleza real, cuando disminuyan el valor del bien y que de la interpretación literal del precepto ya se desprende que la carga hipotecaria, como gravamen que afecta al inmueble, disminuye su valor en la medida en que el derecho de propiedad del mismo queda limitado al quedar sujeto a la carga que supone el deber de responder ante un eventual incumplimiento de la obligación garantizada. La Administración se aparta de dicha interpretación literal en base a los argumentos de la consulta DGT V0590/2013, lo cual no se admite por el Tribunal, pues el art. 9. Dos b) y 9. Cuatro Ley IP como deducibles, y de modo separado, la deducción por cargas o gravámenes y por las deudas por capitales invertidos, y sólo para las últimas exige que lo sean por capitales invertidos en los indicados bienes. El TEAR argumenta que el gravamen hipotecario sólo es deducible si el préstamo garantizado se constituye para la adquisición del inmueble hipotecado, pero esta afirmación no tiene sustento normativo alguno. Si el legislador hubiese querido que sólo fueran deducibles los gravámenes vinculados a la inversión realizada para la adquisición del inmueble, así lo habría precisado. Antes al contrario, indica que son deducibles gravámenes como el litigioso que los distingue de las deudas por préstamos recibidos para su adquisición, ya que es evidente que no se vendería el inmueble por 3 millones de euros si el adquirente queda sujeto con la carga de la hipoteca que garantiza un préstamo por el mismo importe y del que responderá el inmueble adquirido en caso de impago, por lo que esta minusvaloración, que ha de tener reflejo en la base imponible. Esto no supone extender más allá de sus estrictos términos, el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás incentivos fiscales, pues no se está realizando interpretación analógica alguna, sino la literal que resulta del precepto. El criterio de la consulta DGT V0590/2013, de 26-02-2013 (NFC0466630) puede quedar condicionado por las circunstancias del supuesto, esto es, a supuestas de ofertas públicas de préstamos hipotecarios con la finalidad defraudatoria, que no existe en el caso analizado.

**PRECEPTOS:**

Ley 19/1991 (Ley IP), art. 9.

Ley 58/2003 (LGT), art. 14.

**PONENTE:***Don Fernando Socias Fuster.*

Magistrados:

Don GABRIEL FIOL GOMILA

Don FERNANDO SOCIAS FUSTER

Don ALICIA ESTHER ORTUÑO RODRIGUEZ

**T.S.J.ILLES BALEARS SALA CON/AD**

PALMA DE MALLORCA

SENTENCIA: 00267/2021

PLAÇA DES MERCAT, 12

Teléfono: 971 71 26 32 Fax: 971 22 72 19

Correo electrónico: tsj.contencioso.palmademallorca@justicia.es

N.I.G: 07040 33 3 2020 0000537

Procedimiento: PO PROCEDIMIENTO ORDINARIO 0000610 /2020 /

Sobre HACIENDA ESTATAL

De Luis Carlos

Abogado: GUILLEM CAÑELLAS GARCIA

Procurador: FRANCISCO ARBONA CASASNOVAS

Contra TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO REGIONAL DE LES ILLES BALEARS

Abogado: ABOGADO DEL ESTADO

SENTENCIA

En Palma, a 28 de abril de 2021.

ILMOS SRS.

PRESIDENTE

D. Gabriel Fiol Gomila

MAGISTRADOS

D. Fernando Socías Fuster

D<sup>a</sup> Alicia Esther Ortuño Rodríguez.

Vistos por la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears los autos N<sup>o</sup> 610/2020 dimanantes del recurso contencioso administrativo seguido a instancias de D. Luis Carlos y como Administración demandada la General del ESTADO.

Constituye el objeto del recurso la resolución del Tribunal Económico Administrativo Regional de Illes Balears, de fecha 30 de julio de 2020 (expte. NUM000), por medio de la cual se desestima la reclamación económico-administrativa interpuesta contra el acuerdo dictado por la AEAT en Illes Balears, por el que se desestima el recurso de reposición interpuesto contra la liquidación provisional practicada por el concepto de Impuesto sobre Patrimonio, ejercicio 2012

La cuantía se fijó en 4.310.16 €.

El procedimiento ha seguido los trámites del ordinario.

Ha sido Magistrado Ponente el Ilmo. Sr. D. Fernando Socías Fuster, quien expresa el parecer de la Sala.

#### **ANTECEDENTES PROCESALES**

**Primero.**

Interpuesto el recurso en fecha 21 de octubre de 2020, se le dio traslado procesal adecuado, ordenándose reclamar el expediente administrativo.

**Segundo.**

Recibido el expediente administrativo, se puso de manifiesto el mismo en Secretaría a la parte recurrente para que formulara su demanda, lo que así hizo en el plazo legal, alegando los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente, suplicando a la Sala que se dictase sentencia estimatoria del mismo, por ser contrario al ordenamiento jurídico, el acto administrativo impugnado, y se anule, acordando el reembolso a la actora de la cantidad abonada a la Administración Tributaria, con los intereses correspondientes.

**Tercero.**

Dado traslado del escrito de la demanda a la representación de la Administración demandada para que contestara, así lo hizo en tiempo y forma oponiéndose a la misma y suplicando se dictara sentencia confirmatoria de los acuerdos recurridos.

**Cuarto.**

No recibido el pleito a prueba y declarada conclusa la discusión escrita, se ordenó traer los autos a la vista, con citación de las partes para sentencia, se señaló para la votación y fallo, el día 27 de abril de 2021.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO****Primero.** *Planteamiento de la cuestión litigiosa.*

El recurrente impugna la liquidación provisional practicada por la AEAT en relación al Impuesto sobre el Patrimonio (IP) del ejercicio 2012. La discrepancia radica en que, a juicio del recurrente, es deducible la carga hipotecaria que grava un inmueble de su propiedad y que ha sido incluido para determinar la base imponible del impuesto, aunque el préstamo garantizado con dicha hipoteca no lo sea para la adquisición del indicado inmueble.

Como antecedentes fácticos relevantes, interesa destacar:

1º) El recurrente, residente en Dinamarca, adquirió junto a su mujer un inmueble en España figurando como valor de adquisición 3.000.000 €. La adquisición se realizó el 26 de mayo de 2006.

2º) El 29 de abril de 2009 se constituyó hipoteca sobre el indicado inmueble en garantía de un préstamo por importe de 3.003.600 € de principal. El préstamo hipotecario fue concedido por entidad danesa y formalizado mediante escritura pública otorgada en Palma en la fecha indicada, siendo inscrita en el Registro de la Propiedad.

3º) La Oficina Gestora practicó liquidación provisional por importe de 4.340,16 € al no considerar que el indicado préstamo constituía carga deducible "porque no cumple con la relación clara e inequívoca según reglas racionales que debe existir entre la carga o deuda deducible (hipoteca) y el bien cuyo valor disminuye (inmueble). En este sentido, es más que evidente que el inmueble no fue adquirido con los fondos solicitados a la entidad de crédito anteriormente mencionada porque entre la adquisición y la formalización del préstamo transcurre un lapso de tiempo de 3 años, cuando en condiciones normales los fondos son solicitados con carácter previo a la operación. Además, en este supuesto, la entidad prestamista es no residente en territorio español, y en este sentido la consulta V 0590-13 de la Dirección General de Tributos es clara al respecto señalando no sólo que dicho préstamo no es deducible, sino que se trata de una conducta que únicamente persigue la reducción de la base imponible del impuesto del patrimonio y, como tal, puede ser sancionable"

4º) Desestimado el recurso de reposición, se desestimó también la reclamación económico-administrativa. El TEARIB reitera los argumentos de la AEAT señalando que " En este caso, el préstamo concertado en el año 2009 no puede considerarse una deuda por capitales invertidos en el bien ya que fue muy posterior a su adquisición. En cuanto a si cabe considerarlo una carga o gravamen sobre el inmueble, este Tribunal comparte el criterio que ha venido manteniendo la Dirección General de Tributos en diferentes consultas". Añade que no es aplicable la analogía para extender más allá de sus estrictos términos, el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás incentivos fiscales.

El recurrente interpone demanda insistiendo en que al amparo de lo dispuesto en el art. 9. Dos b) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, serán deducibles "las cargas y gravámenes de naturaleza real, cuando disminuyan el valor de los respectivos bienes o derechos", siendo indiscutible que la hipoteca sobre el inmueble es un gravamen que merma su valor, sin que la norma distinga según si la obligación garantizada (préstamo) lo sea para adquirir el inmueble o para finalidad distinta.

Se argumenta que tanto la AEAT como el TEARIB se amparan en la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos nº 590-13 de fecha 26/02/2013, que es posterior al ejercicio fiscal al que se refiere la liquidación. Y que la propia AEAT estimó por este motivo el recurso interpuesto por el interesado, Expediente NUM001, en el que existe identidad de hechos y circunstancias.

**Segundo.** *La interpretación del art. 9. Dos b) de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio en el supuesto de préstamo hipotecario no vinculado a la adquisición del inmueble.*

El art. 9 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, y para la determinación de la base imponible precisa:

" Artículo 9. Concepto.

Uno. Constituye la base imponible de este impuesto el valor del patrimonio neto del sujeto pasivo.

Dos. El patrimonio neto se determinará por diferencia entre:

a) El valor de los bienes y derechos de que sea titular el sujeto pasivo, determinado conforme a las reglas de los artículos siguientes, y

b) Las cargas y gravámenes de naturaleza real, cuando disminuyan el valor de los respectivos bienes o derechos, y las deudas u obligaciones personales de las que deba responder el sujeto pasivo.

Tres. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, no se deducirán para la determinación del patrimonio neto las cargas y gravámenes que correspondan a los bienes exentos.

Cuatro. En los supuestos de obligación real de contribuir, sólo serán deducibles las cargas y gravámenes que afecten a los bienes y derechos que radiquen en territorio español o puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo, así como las deudas por capitales invertidos en los indicados bienes."

Así pues, en la determinación de la base imponible, al patrimonio neto determinado por el valor del bien inmueble objeto de este contencioso, debe descontarse los gravámenes de naturaleza real, cuando disminuyan el valor del bien.

De la interpretación literal del precepto ya se desprende que la carga hipotecaria, como gravamen que afecta al inmueble, disminuye su valor en la medida en que el derecho de propiedad del mismo queda limitado al quedar sujeto a la carga que supone el deber de responder ante un eventual incumplimiento de la obligación garantizada.

La Administración se aparta de dicha interpretación literal en base a los argumentos de la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos nº 590-13 de fecha 26/02/2013 en la que se aprecia que, en los supuestos de préstamos hipotecarios no destinados a la adquisición del inmueble, no cabe deducir el gravamen hipotecario del valor del inmueble hipotecado y ello porque " debe tenerse en cuenta que el concepto jurídico tributario de carga o gravamen, tal y como se recoge en el artículo 9 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio , se circunscribe a aquellas de naturaleza real que disminuyan el valor real de los bienes o derechos, por lo que, en tanto en cuanto los préstamos hipotecarios no pueden calificarse, a efectos fiscales, como cargas o gravámenes, sino como deudas, es claro que al no haberse invertido el importe del préstamo en la adquisición de la vivienda, no cabe su deducibilidad para el cálculo de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio del sujeto pasivo por obligación real de contribuir".

Discrepamos de dicha interpretación por las siguientes razones:

1ª) La afirmación relativa a que los préstamos hipotecarios no puedan calificarse a efectos fiscales como gravámenes, no tiene el soporte del art. 9. Dos b) de la Ley 19/1991 que es objeto de interpretación, pues en dicho apartado se contempla disminución por i) cargas y gravámenes de naturaleza real, cuando disminuyan el valor de los respectivos bienes o derechos y por ii) deudas u obligaciones personales de las que deba responder el sujeto pasivo.

De la misma forma, el punto Cuatro del art. 9 LIP señala que, en los supuestos de obligación real de contribuir, sólo serán deducibles: i) las cargas y gravámenes que afecten a los bienes y derechos que radiquen en territorio español o puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo, así como ii) las deudas por capitales invertidos en los indicados bienes. Esto es, recoge como deducibles, y de modo separado, la deducción por cargas/gravámenes y por las deudas por capitales invertidos. Y sólo para las últimas exige que lo sean por capitales invertidos en los indicados bienes.

2ª) El TEARIB argumenta que el gravamen hipotecario sólo es deducible si el préstamo garantizado se constituye para la adquisición del inmueble hipotecado, pero esta afirmación no tiene sustento normativo alguno. Si el legislador hubiese querido que sólo fueran deducibles los gravámenes vinculados a la inversión realizada para la adquisición del inmueble, así lo habría precisado. Antes al contrario, en el punto Cuatro indica que son deducibles

gravámenes como el litigioso que los distingue de las deudas por préstamos recibidos para su adquisición. Distinción que resulta de la expresión "así como...".

3ª) Con independencia del destino del préstamo, lo que resulta indiscutible es que el valor del bien queda disminuido por el gravamen de la hipoteca. Y como ejemplo expresivo de ello, resulta evidente que no se vendería el inmueble por su valor de 3 millones de euros si el adquirente queda sujeto con la carga de la hipoteca que garantiza un préstamo por el mismo importe y del que responderá el inmueble adquirido en caso de impago.

Esta minusvaloración, que ha de tener reflejo en la base imponible, es a la que se refiere el punto b) del art. 9 al citar las "cargas y gravámenes de naturaleza real, cuando disminuyan el valor de los respectivos bienes o derechos", pues lo disminuyen con independencia del destino del préstamo garantizado.

4ª) Tampoco aceptamos el argumento del TEARIB que, al amparo del art. 14 LGT resalta que no se admitirá la analogía para extender más allá de sus estrictos términos, el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás incentivos fiscales. Pues no se está realizando interpretación analógica alguna, sino la literal que resulta del precepto.

5ª) El criterio de la consulta vinculante de la Dirección General de Tributos nº 590-13 de fecha 26/02/2013 en que se fundamenta la Administración demandada tal vez pudiera quedar condicionada por las circunstancias del supuesto en ella examinado en el que en la cuestión planteada venía referida a "concesión por entidades bancarias radicadas en el extranjero de préstamos hipotecarios, ofertados públicamente, a no residentes en España que son titulares de viviendas en nuestro país. Se señala de forma expresa que el propósito no es otro que <reducir el valor de la base imponible a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio y en un futuro el Impuesto de Sucesiones...>". Todo ello en relación a "préstamo invertido en paraísos fiscales". Esto es, a supuestas de ofertas públicas de préstamos hipotecarios con la finalidad defraudatoria indicada. Intención defraudatoria que ha quedado descartada en el supuesto que nos ocupa y prueba de ello es que la AEAT procedió al archivo del expediente sancionador iniciado en su momento.

Procede, en consecuencia, la estimación del recurso.

### **Tercero. Costas procesales.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 139.1 de la Ley Jurisdiccional, procede efectuar expresa imposición de las costas procesales causadas a la parte demandada, al haber desestimado sus pretensiones.

No obstante, de conformidad con el art. 139,5º de la LRJCA, la imposición de costas lo será con el límite de 2000 € por todos los conceptos.

Vistos los preceptos legales mencionados y demás de general y pertinente aplicación,

## **FALLAMOS**

**1º) ESTIMAMOS** el presente recurso contencioso administrativo.

**2º) Declaramos** disconforme al ordenamiento jurídico el acto administrativo impugnado y lo **ANULAMOS** .

**3º) Se imponen** las costas procesales a la parte demandada, con el límite de 2.000 €, por todos los conceptos.

Contra la presente sentencia, cabe recurso de casación a preparar ante esta Sala en el plazo de treinta días contados desde el siguiente al de la notificación de la presente, y para: \* el Tribunal Supremo, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas de Derecho estatal o de la Unión Europea; \* la Sección de casación de la Sala de los Contencioso-administrativo de este Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears, si el recurso pretende fundarse en infracción de normas emanadas de la Comunidad Autónoma de Illes Balears.

En la preparación del recurso de casación ante el TS téngase en cuenta Acuerdo de 19 de mayo de 2016, del Consejo General del Poder Judicial, por el que se publica el Acuerdo de 20 de abril de 2016, de la Sala de Gobierno del Tribunal Supremo, sobre la extensión máxima y otras condiciones extrínsecas de los escritos procesales referidos al Recurso de Casación ante la Sala Tercera del Tribunal Supremo (BOE nº 162 de 6 de julio de 2016).

Así por esta nuestra sentencia de la que quedará testimonio en autos para su notificación, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACION.-** Leída y publicada que ha sido la anterior sentencia por el Magistrado de esta Sala Ilmo. Sr. D. Fernando Socías Fuster que ha sido ponente en este trámite de Audiencia Pública, doy fe. El Letrado de la Administración de Justicia, rubricado.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.