

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

DGT: 08-09-2025

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1583/2025

SUMARIO:

IP. Hecho imponible. *Deuda relacionada con inmueble aportado a sociedad.* Un residente fiscal en Italia adquirió un inmueble ubicado en España, destinando tanto la adquisición como las obras de construcción y mejora a un préstamo otorgado por una entidad financiera extranjera. Tras la aportación del inmueble a la sociedad, el contribuyente dejaría de ser titular del bien y pasaría a ser titular de las participaciones en la entidad que recibe la aportación. Por lo tanto, a efectos del IP, el contribuyente únicamente incluiría en su declaración las participaciones de las que es titular, no el inmueble en sí, que dejaría de formar parte de su patrimonio. En relación con la deuda derivada del préstamo, si bien el capital fue invertido en la adquisición y mejora del inmueble, una vez que el bien deja de pertenecer al contribuyente, esta deuda ya no se vincula con bienes sujetos al impuesto. Según lo dispuesto en la Ley del IP, en supuestos de obligación real de contribuir, solo son deducibles las deudas relacionadas con bienes que radiquen en España o puedan ejercitarse en territorio español y que formen parte del patrimonio del sujeto pasivo.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante, residente fiscal en Italia, adquirió un inmueble situado en España en 2021. Tanto la adquisición de inmueble, como las obras de construcción y mejora que se realizaron en él, se financiaron mediante una línea de crédito otorgada por una entidad financiera extranjera a favor del consultante. Si bien la deuda no está garantizada por una hipoteca sobre el inmueble, el consultante dispone de la prueba documental fehaciente de que el capital objeto de préstamo fue invertido en la adquisición, construcción y mejora del inmueble.

El consultante se plantea aportar el inmueble a una sociedad española que lo explotará a través de actividades agrícolas, alquiler con servicios hoteleros y eventos. Asimismo, el inmueble se destinará a la utilización privativa por el consultante, percibiendo por ello un alquiler del consultante. No obstante, el consultante mantendría a su nombre personal la deuda contraída para la adquisición, construcción y mejora del inmueble. Como consecuencia, el consultante sería el titular del 100 por cien de las participaciones sociales de la sociedad, titular a su vez del inmueble y, por otra parte, seguiría siendo el deudor de la deuda contraída con la entidad financiera para la compra y rehabilitación del inmueble.

Cuestión planteada:

Si tras la aportación del inmueble a la sociedad, el consultante podría deducir en su base imponible la deuda mantenida a título personal por la adquisición, construcción y mejora del inmueble.

Contestación:

En relación con las cuestiones planteadas este Centro Directivo informa lo siguiente:

El Impuesto sobre el Patrimonio –en adelante IP– se encuentra regulado en la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (BOE de 7 de junio), en adelante LIP, de la que cabe destacar los siguientes artículos:

“Artículo 1. Naturaleza y objeto del Impuesto.

El Impuesto sobre el Patrimonio es un tributo de carácter directo y naturaleza personal que grava el patrimonio neto de las personas físicas en los términos previstos en esta Ley.

A los efectos de este Impuesto, constituirá el patrimonio neto de la persona física el conjunto de bienes y derechos de contenido económico de que sea titular, con deducción de las cargas y gravámenes que disminuyan su valor, así como de las deudas y obligaciones personales de las que deba responder”.

“Artículo 3. Hecho imponible.

Constituirá el hecho imponible del Impuesto la titularidad por el sujeto pasivo en el momento del devengo, del patrimonio neto a que se refiere el párrafo segundo del artículo 1 de esta Ley.

(...)”.

“Artículo 5. Sujeto pasivo.

Uno. Son sujetos pasivos del Impuesto:

Síguenos en...

Por obligación personal, las personas físicas que tengan su residencia habitual en territorio español, exigiéndose el impuesto por la totalidad de su patrimonio neto con independencia del lugar donde se encuentren situados los bienes o puedan ejercitarse los derechos.

(...)

b) Por obligación real, cualquier otra persona física por los bienes y derechos de que sea titular cuando los mismos estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español.

A tales efectos, se considerarán situados en territorio español los valores representativos de la participación en fondos propios de cualquier tipo de entidad, no negociados en mercados organizados, cuyo activo esté constituido en al menos el 50 por ciento, de forma directa o indirecta, por bienes inmuebles situados en territorio español. Para realizar el cómputo del activo, los valores netos contables de todos los bienes contabilizados se sustituirán por sus respectivos valores de mercado determinados a la fecha de devengo del impuesto. En el caso de bienes inmuebles, los valores netos contables se sustituirán por los valores que deban operar como base imponible del impuesto en cada caso, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de esta ley.

En este caso, el impuesto se exigirá exclusivamente por estos bienes o derechos del sujeto pasivo teniendo en cuenta lo dispuesto en el apartado cuatro del artículo 9 de la presente ley”.

“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:

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

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”.

Conforme a los preceptos transcritos anteriormente, procede contestar a las consultas planteadas en los siguientes términos:

El consultante, al no ser residente fiscal en España sino en Italia, será sujeto pasivo del Impuesto sobre el Patrimonio por obligación real conforme al artículo 5.Uno.b) de la LIP, debiendo tributar por los bienes y derechos de que sea titular cuando los mismos estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español.

En el presente caso, el consultante, tras la aportación del inmueble del que actualmente es titular a la sociedad dejará de ser titular del mismo pasando a ser titular de las participaciones en la entidad recibidas a cambio de esta aportación. Por lo tanto, el consultante tras la aportación únicamente deberá incluir en su declaración del IP las participaciones en la entidad española de las que será titular, no incluyendo el inmueble del que pasará a ser titular jurídico la sociedad.

Por lo que se refiere a la deuda derivada del préstamo otorgado al consultante por una entidad financiera y cuyo capital fue invertido en la adquisición construcción y mejora del inmueble, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9. Cuatro de la LIP, en los supuestos de obligación real de contribuir solo serán deducibles las deudas por capitales invertidos en los bienes y derechos que radiquen en territorio español o puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo, es decir, en los bienes y derechos sujetos al impuesto por obligación real. En el presente caso, de acuerdo con la información facilitada, tras la aportación del inmueble a la sociedad, el capital del préstamo del que deriva la deuda de la que es titular el consultante habría sido invertido en un bien que ya no forma parte del patrimonio del que es titular el consultante y que, por lo tanto, no formará parte de la base imponible del impuesto. En consecuencia, esta deuda no será deducible para determinar la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio del consultante.

CONCLUSIÓN:

Única: Tras la aportación del inmueble a la sociedad, el capital del préstamo del que deriva la deuda de la que es titular el consultante habría sido invertido en un bien que ya no forma parte del patrimonio del que es titular el consultante y que, por lo tanto, no formará parte de la base imponible del impuesto. En consecuencia, esta deuda no será deducible para determinar la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio del consultante.

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.

Síguenos en...



El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por la Base de datos de consultas tributarias de la Dirección General de Tributos.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda

Síguenos en...

