

**AUDIENCIA NACIONAL**

*Sentencia de 19 de marzo de 2026  
Sala de lo Contencioso-Administrativo  
Recurso n.º 260/2021*

**SUMARIO:**

**IP. Base imponible. Cargas, gravámenes y deudas. Sujetos pasivos por obligación real.** El objeto del litigio se centra en uno de los activos declarados por el recurrente, residente fiscal en Suiza, situados en España y no exentos del Impuesto conforme a lo previsto en el Convenio Hispano Suizo para evitar la doble imposición, un inmueble situado en Girona adquirido el 21 de febrero de 2007, cuyo valor de adquisición era de 10,1 millones de euros. Asimismo, se declararon deudas deducibles del Impuesto contraídas con UBS Luxemburgo por el mismo importe, por lo que la base imponible declarada por el recurrente fue de 0 euros. La Inspección entendió que las deudas declaradas no eran deducibles en tanto no habían sido suficientemente probadas en cuanto a su afección al inmueble. Subsidiariamente, entendía que de considerarse suficientemente probada su afección aun así no eran deducibles por no satisfacer el requisito de territorialidad previsto en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio. En este supuesto de los hechos y conforme a los documentos aportados por el recurrente, se desprende que la afectación de las cantidades invertidas en la adquisición del inmueble ubicado en territorio español se diluye con las sucesivas operaciones financieras, sin que quede determinada la trazabilidad de la deuda y, menos, su vinculación con la adquisición del inmueble, mezclándose con otras deudas y con otros préstamos que están vinculados a acciones y valores y no al inmueble objeto del impuesto. Resulta relevante que el préstamo hipotecario inicialmente solicitado para la adquisición del inmueble no se llevó a cabo, puesto que se procedió a novar el crédito a corto plazo facilitado. Las cantidades invertidas en la cuenta corriente fueron destinadas no sólo a la adquisición del inmueble y, que, en todo caso, fueron canceladas en 2008. Los préstamos lombardos figuran vinculados a la cartera de valores del recurrente, pero no al inmueble como exige la normativa. A final del proceso consta la cancelación de los créditos en cuenta corriente, de los que una parte se invirtió en la vivienda, por lo que desaparece la afectación directa, y queda un préstamo del recurrente vinculado a una cartera de valores, que los recurrentes pretenden hacer valer como gasto deducible, sin que por lo expuesto proceda acoger esta pretensión.

**AUDIENCIA NACIONAL****SENTENCIA****AUDIENCIA NACIONAL**

*Sala de lo Contencioso-Administrativo*

**SECCIÓN SEGUNDA**

*Núm. de Recurso: 0000260/2021*

*Tipo de Recurso: PROCEDIMIENTO ORDINARIO*

*Núm. Registro General: 03508/2021*

*Demandante: DON Romeo Y DON Jose Pablo*

*Procurador: VICENTE RUIGÓMEZ MURIEDAS*

*Demandado: TRIBUNAL ECONOMICO ADMINISTRATIVO CENTRAL*

*Abogado Del Estado*

*Ponente Ilmo. Sr.: D. FRANCISCO PLEITE GUADAMILLAS*

**SENTENCIA N.º:**

**Ilmo. Sr. Presidente:**

D. FRANCISCO GERARDO MARTINEZ TRISTAN

**Ilmos./as. Sres./as. Magistrados/as:**

D. JAVIER EUGENIO LÓPEZ CANDELA

D. FRANCISCO PLEITE GUADAMILLAS

Síguenos en...



Madrid, a 19 de marzo de 2026.

Visto por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, el recurso contencioso-administrativo nº 260/2021, promovido por Don Vicente Ruigómez Muriedas, en nombre y representación de don Jose Pablo y de don Romeo contra [la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central número 00-03061/2018](#) que confirmaba el Acuerdo de Liquidación número NUM000 de la Dependencia Regional de Inspección Tributaria de la Delegación Especial de la AEAT de Cataluña por el concepto Impuesto sobre el Patrimonio - Obligación real de contribuir ejercicios 2015 y 2016 dirigido al padre de los recurrentes, Sr Leopoldo.

Ha sido parte demandada la ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO, representada y defendida por el Abogado del Estado.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**-Es objeto del presente recurso contencioso administrativo la impugnación de la resolución citada en el encabezamiento. Contra dicha resolución interpuso recurso contencioso-administrativo la parte actora, mediante escrito presentado en plazo legal en el Registro General de esta Audiencia Nacional y, admitido a trámite, se requirió a la Administración demandada la remisión del expediente administrativo, ordenándole que practicara los emplazamientos previstos en el [artículo 49 de la Ley de la Jurisdicción](#). Verificado, se dio traslado al recurrente para que dedujera la demanda.

**SEGUNDO.**-Evacuando el traslado conferido se presentó escrito de demanda el, en el que, después de exponer los hechos y fundamentos que estimó pertinentes, solicitó a la Sala que dicte Sentencia por la que se estime el recurso en los términos expuestos en el escrito de demanda.

**TERCERO.**-El Abogado del Estado, tras alegar cuantos hechos y fundamentos jurídicos tuvo por conveniente, contestó la demanda, y terminó por suplicar de la Sala que desestime el recurso, con imposición de costas a la parte recurrente.

**CUARTO.**-Contestada la demanda y habiéndose solicitado el recibimiento del juicio a prueba, se acordó recibir el presente recurso a prueba, de conformidad con lo dispuesto en el [artículo 60 de la L.J.C.A.](#) y se practicó la prueba propuesta y admitida, con el resultado que obra en autos.

No estimándose necesaria la celebración de vista pública, se concedió a las partes el término sucesivo de diez días para que presentaran sus conclusiones. Trámite evacuado por escritos incorporados a los autos.

**QUINTO.**-Conclusas las actuaciones se señaló para votación y fallo el día 18 de marzo de 2026, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Ilmo. Sr. D. Francisco Pleite Guadamillas, quien expresa el parecer de la Sección.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### PRIMERO. Objeto y fundamento del recurso.

El presente recurso contencioso-administrativo se interpone contra la resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) que confirmó un acuerdo de liquidación del Impuesto sobre el Patrimonio correspondiente a los ejercicios 2015 y 2016, en el que se determinó que las deudas declaradas por el contribuyente no eran deducibles.

El objeto del litigio se centra en los activos declarados por el recurrente, residente fiscal en Suiza, situados en España y no exentos del Impuesto conforme a lo previsto en el Convenio Hispano Suizo para evitar la doble imposición, es un inmueble situado en DIRECCION000, Girona cuyo valor de adquisición era de 10,1 millones de euros. Asimismo, se declararon deudas deducibles del Impuesto contraídas con UBS Luxemburgo por el mismo importe, por lo que la base imponible declarada por el recurrente fue de 0 euros.

En un procedimiento de comprobación que tuvo por objeto este Impuesto, así como el Impuesto sobre la Renta de los No Residentes, y por los ejercicios 2011 a 2016, la Inspección emitió, entre otros, el Acuerdo objeto de impugnación, liquidando la cuota del Impuesto sobre el Patrimonio correspondiente a ambos ejercicios por importe de 156.454,37 € cada uno, por entender que las deudas declaradas no eran deducibles en tanto no habían sido suficientemente probadas en cuanto a su afección al inmueble. Subsidiariamente, la Inspección entendía que de considerarse suficientemente probada su afección aun así no eran deducibles por no satisfacer el requisito de territorialidad previsto en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio.

El TEAC considera que el recurrente no ha satisfecho suficientemente la carga de probar la existencia de su afectación a la adquisición del inmueble y que dichas deudas permanecieran vivas en las respectivas fechas de devengo del impuesto y declara que la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio en materia de deducibilidad de deudas incurridas por los no residentes, en su correcta interpretación, exige para la deducibilidad de estas deudas no solo que exista una vinculación entre las mismas y los bienes situados en España que financian, es decir, que las deudas hayan servido para financiar la adquisición de estos bienes, sino que es necesario también que las deudas estén situadas o deban de cumplirse en territorio

Síguenos en...



español, lo que denominaremos en adelante, "principio de territorialidad o vinculación territorial de las deudas".

El recurrente sostiene que la interpretación correcta de la normativa solo exige la vinculación económica, que queda acreditada, sin necesidad de cumplir el requisito de territorialidad.

Solicita la nulidad de la resolución del TEAC y la confirmación de sus autoliquidaciones del impuesto.

La Abogacía del Estado destaca que el recurrente no ha demostrado que las deudas documentadas, que consisten en préstamos personales y líneas de crédito, estén vinculadas a la propiedad del inmueble en España, ni que se mantuvieran vigentes a la fecha de devengo del impuesto. Además, sostiene que, conforme a la normativa, solo son deducibles las deudas que afecten a bienes situados en territorio español.

## **SEGUNDO. Normativa aplicable.**

El [art. 5 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio](#) (LIP) delimita el sujeto pasivo del impuesto por obligación personal y por obligación real:

*"Artículo 5. Sujeto pasivo.*

*Uno. Son sujetos pasivos del Impuesto:*

*a) 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.*

*Cuando un residente en territorio español pase a tener su residencia en otro país podrá optar por seguir tributando por obligación personal en España. La opción deberá ejercitarla mediante la presentación de la declaración por obligación personal en el primer ejercicio en el que hubiera dejado de ser residente en el territorio español.*

*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".*

Artículo 25. Valoración de las deudas.

*Uno. Las deudas se valorarán por su nominal en la fecha del devengo del impuesto y sólo serán deducibles siempre que estén debidamente justificadas.*

*Dos. No serán objeto de deducción:*

*a) Las cantidades avaladas, hasta que el avalista esté obligado a pagar la deuda, por haberse ejercitado el derecho contra el deudor principal y resultar este fallido. En el caso de obligación solidaria, las cantidades avaladas no podrán deducirse hasta que se ejercite el derecho contra el avalista.*

*b) La hipoteca que garantice el precio aplazado en la adquisición de un bien, sin perjuicio de que sí lo sea el precio aplazado o deuda garantizada.*

*Tres. En ningún caso serán objeto de deducción las deudas contraídas para la adquisición de bienes o derechos exentos. Cuando la exención sea parcial, será deducible, en su caso, la parte proporcional de las deudas.*

La base imponible se regula en el art. 9 que establece:

*"Art. 9 Base imponible.*

*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".*

## **TERCERO. Sobre las deudas deducibles.**

Síguenos en...

Como se ha expuesto el [artículo 9.4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio](#), establece que «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 dichos bienes.»

La deducibilidad de la deuda contraída al formalizar la adquisición debe estar «debidamente justificada». Esta expresión remite al cumplimiento de los requisitos formales que el Derecho sustantivo español exige para la determinación de la fuerza probatoria ante terceros de los documentos, sean públicos o privados.

Respecto de los primeros, el [artículo 1218 del Código Civil](#) establece que «los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de este...», mientras que para los documentos privados, el [artículo 1227 del mismo cuerpo legal](#) determina que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que le firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio».

En consecuencia, es deducible la deuda de los capitales invertidos para la adquisición del inmueble en tanto en cuanto se disponga de acreditación suficiente de su existencia y de su afectación a la adquisición del citado inmueble.

En este supuesto de los hechos y los documentos aportados por el recurrente, como veremos con un resumen de las vicisitudes de las operaciones que se encadenan, se desprende que la afectación de las cantidades invertidas se diluye con las sucesivas operaciones financieras, sin que quede determinada la trazabilidad de la deuda y, menos, su vinculación con la adquisición del inmueble, mezclándose con otras deudas y con otros préstamos que están vinculados a acciones y valores y no al inmueble objeto del impuesto.

Según el recurrente el inmueble situado en DIRECCION000, Girona fue adquirido el 21 de febrero de 2007, momento en el que era residente fiscal en Holanda, como manifiesta en la escritura de compra, y figura en toda la documentación bancaria aportada en el expediente correspondiente a este año. El recurrente traslado su domicilio y lugar de residencia fiscal a Meggen, Suiza el 14 de diciembre de 2007, como figura en el certificado de residencia emitido por las autoridades competentes suizas y figura en toda la correspondencia bancaria posterior, lugar donde residió hasta su fallecimiento.

El citado inmueble se adquirió mediante escritura de compra por un precio de 10,1 millones de euros, siendo financiado con anterioridad con un pago a cuenta de 1 millón de euros realizado a la firma del contrato de arras el 12 de enero de 2007, mediante un crédito a tres meses otorgado por ING Suiza, dinero que se transfirió a la cuenta del Banco Popular del recurrente ese mismo día y con cargo al cual este efectuó el citado pago anticipado, como consta en la escritura de compra.

El recurrente y la sociedad De Raekt BV habían acordado la financiación del importe necesario para la compra mediante un préstamo hipotecario de 10,1 millones euros, que se llegó a firmar ante notario con fecha 6 de febrero de 2007 y a constituir la hipoteca con fecha 21 de febrero de 2007. Sin embargo, este préstamo nunca se llegó a ejecutar, por lo que se negoció con ING Suiza la renovación del crédito a corto plazo facilitado y con ING Holanda la obtención de una financiación puente alternativa a corto plazo que permitiera al recurrente hacer frente al pago del resto del precio del Inmueble de 9.1 millones en los plazos acordados en el contrato de arras.

El importe pendiente de pago a la fecha de la escritura de compra lo financió el recurrente con un crédito en cuenta corriente por importe de hasta € 10,5 millones en su cuenta número NUM001 concedido por ING Holanda con fecha 13 de febrero de 2007, del que dispuso inicialmente un importe de 10.350.000 euros con fecha 15 de febrero, transfiriendo dicho importe a su cuenta en el Banco Popular.

Según el recurrente los citados créditos en cuenta corriente fueron refinanciados sistemáticamente por ING Suiza e ING NL hasta su refinanciación el 25 de abril de 2008 con cargo a un préstamo lombardo (con garantía constituida sobre una cartera de valores depositada en el banco prestamista) procedente de UBS Suiza. De este modo, el recurrente formalizó un contrato de crédito en cuenta corriente de hasta 26 CHF millones otorgado por ING Suiza, fueron conjuntamente refinanciados a vencimiento el 20 de marzo de 2007 por el crédito NUM002 con un principal de 23.940.000 CHF. Este crédito, junto con los intereses que se iban devengando, fue refinanciado, sistemáticamente por ING Suiza hasta el 1 de febrero de 2008.

El día 31 de enero de 2008 el recurrente dispuso de un préstamo hipotecario sobre su residencia Suiza otorgado por el Luzerner Kantonal Bank por importe de 20 millones CHF, que utilizó íntegramente para amortizar parcialmente el citado crédito de ING Suiza, que por aquel momento tenía el número NUM003, y ascendía a un principal de 24.312.000 CHF más los intereses corridos desde la última renovación acaecida el 28 de Septiembre de 2007.

El día 25 de abril de 2008 el recurrente realizó una transferencia de 4.635.911,05 CHF desde su cuenta en UBS Suiza número NUM004 a su cuenta en ING Suiza con cargo a la cual se canceló definitivamente la financiación otorgada por esta última entidad incluidos los intereses.

Síguenos en...



Por otra parte, el crédito ING HOLANDA en cuenta corriente NUM001 del cual el recurrente había dispuesto 10,35 millones de euros vencía el día 31 de mayo de 2007. Sin embargo, este crédito se extendió a lo largo del ejercicio 2007 hasta su cancelación en el año 2008.

El recurrente contrató un Préstamo Lombardo UBS Suiza de 22 millones CHF el día 23 de abril de 2008 por un término de cinco años, garantizado mediante activos financieros depositados en UBS Suiza por De Raekt BV, cuyo importe fue depositado en la cuenta de su titularidad NUM004. El importe de este préstamo se utilizó para cancelar los créditos en cuenta corriente que el recurrente mantenía con ING Suiza e ING Holanda como se ha explicado anteriormente. Posteriormente, se contrajo otro Préstamo Lombardo con UBS Luxemburgo, cancelando el anterior.

Los recurrentes sostienen que al cierre de los ejercicios 2015 y 2016 mantienen viva la totalidad de la deuda y así lo hicieron constar en sus declaraciones del Impuesto sobre el Patrimonio de sendos ejercicios.

De la cadena de operaciones descritas se desprende que la afectación de las cantidades invertidas en el inmueble objeto de tributación se ha diluido en el transcurso de los años, no cumpliendo el requisito de afectación. Partiendo del hecho que no llevo a efecto el préstamo hipotecario, las cantidades en cuenta corriente invertidas fueron destinadas no solo a la adquisición de este inmueble, en todo caso fueron canceladas en 2008 como reconoce los recurrentes. Los préstamos lombardos están vinculados a la cartera de valores del recurrente, pero no al inmueble como exige la normativa. A final del proceso consta la cancelación de los créditos en cuenta corriente, de los que una parte se invirtió en la vivienda, por lo que desaparece la afectación directa, y queda un préstamo del recurrente vinculado a una cartera de valores, que los recurrentes pretenden hacer valer como gasto deducible, sin que por lo expuesto proceda acoger esta pretensión.

En consecuencia, cumple desestimar el presente recurso contencioso administrativo.

#### **CUARTO- Costas procesales.**

En cuanto a las costas dispone el [artículo 139.1º LJCA](#), modificado por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de Medidas de Agilización Procesal, bajo cuya vigencia se inició el actual proceso, que "En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho".

En consecuencia, procede la expresa imposición de costas a la parte recurrente.

En atención a cuanto se ha expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que nos confiere la Constitución Española,

#### **FALLAMOS**

Desestimar el presente el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la representación procesal de don Jose Pablo y de don Romeo contra la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central número 00-03061/2018 que confirmaba el Acuerdo de Liquidación número NUM000 de la Dependencia Regional de Inspección Tributaria de la Delegación Especial de la AEAT de Cataluña por el concepto Impuesto sobre el Patrimonio - Obligación real de contribuir ejercicios 2015 y 2016 dirigido al padre de los recurrentes, Sr Leopoldo que, en consecuencia, declaramos ajustada a derecho. Con expresa imposición de costas a la parte recurrente.

Líbrese y únase certificación literal de esta resolución a las actuaciones con inclusión de la original en el Libro de Sentencias.

Luego que sea firme la presente Sentencia, remítase testimonio de la presente resolución, junto con el expediente administrativo, a su oficina de origen, que deberá de acusar recibo dentro del término de los diez días, conforme previene el [artículo 104 de la L.J.C.A.](#), para que la lleve a puro y debido efecto.

Contra la presente resolución cabe interponer recurso de casación cumpliendo los requisitos establecidos en los [art. 86 y siguientes de la Ley de esta Jurisdicción](#), en la redacción dada por la [Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio](#), debiendo prepararse el recurso ante esta Sección en el plazo de treinta días contados desde el siguiente al de la notificación, previa constitución del depósito previsto en la [Disposición Adicional Decimoquinta de la Ley Orgánica del Poder Judicial](#), bajo apercibimiento de no tener por preparado el recurso.

Dicho depósito habrá de realizarse mediante el ingreso de su importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones de esta Sección, del Banco de Santander, a la cuenta general nº 2602 y se consignará el número de cuenta-expediente 2602 seguido de ceros y el número y año del procedimiento, especificando en el campo concepto del documento Resguardo de ingreso que se trata de un "Recurso" 24 Contencioso-Casación (50 euros).

Así por esta nuestra Sentencia, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

Síguenos en...



PUBLICACIÓN.- Leída y publicada ha sido la anterior sentencia por el Ilmo. Sr. Magistrado Ponente D. Francisco Pleite Guadamillas, estando la Sala celebrando audiencia pública en el mismo día de su fecha, de lo que, como Letrado de la Administración de Justicia, certifico.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ).

Síguenos en...

