

Particularidades de la fiscalidad de la dación de inmuebles en pago de deudas: consecuencias técnicas para los sujetos activo y pasivo del derecho de crédito garantizado con hipoteca impagado

por

MARÍA CRESPO GARRIDO

Profesora Titular de Hacienda Pública. Universidad de Alcalá

SUMARIO

I. CUESTIONES PRELIMINARES:

1. PRESUPUESTOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA DACIÓN LEGAL Y SIMULACIÓN.
2. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES CON OTRAS FIGURAS JURÍDICAS: CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS.
3. MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA:
 - A) *Ampliación del periodo de amortización del préstamo y reducción del tipo de interés.*
 - B) *Acuerdo de quita parcial a la deuda.*
 - C) *Dación en pago.*

II. IMPOSICIÓN INDIRECTA Y DACIÓN EN PAGO:

1. TRIBUTACIÓN EN EL IVA:
 - A) *Entregas de bienes y prestaciones de servicios sujetas.*
 - B) *Determinación de la base imponible.*
 - C) *Exenciones inmobiliarias cuando el adquirente es una entidad de crédito.*
 - D) *Tipo de gravamen.*

2. GRAVAMEN DE LOS INMUEBLES EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS:
 - A) *Transmisiones Patrimoniales Onerosas.*
 - B) *Actos Jurídicos Documentados.*
- III. DACIÓN EN PAGO E IMPOSICIÓN DIRECTA:
 1. TRIBUTACIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES.
 2. EL GRAVAMEN EN EL IRPF:
 - A) *Ganancias patrimoniales.*
 - B) *Tratamiento de los beneficios fiscales disfrutados por la adquisición de una vivienda habitual.*
- IV. FISCALIDAD MUNICIPAL: IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA:
 1. Supuestos de no sujeción.
 2. Transmisión de inmuebles con reserva de usufructo.
 3. Transmisiones lucrativas y onerosas.
 4. Sujeto pasivo.
 5. Tipo de gravamen.
 6. Devengo.
- V. REFLEXIONES CONCLUSIVAS.
- VI. CITAS BIBLIOGRÁFICAS.
- VII. ANEXOS.

I. CUESTIONES PRELIMINARES

1. PRESUPUESTOS DE LOS BENEFICIARIOS DE LA DACIÓN LEGAL Y SIMULACIÓN

La situación económica de crisis y las dificultades de algunas familias para hacer frente al pago de sus deudas hipotecarias han sido dos de los principales argumentos alegados para flexibilizar las condiciones de ejecución de las garantías reales constituidas sobre sus inmuebles. Esta política se ha materializado en los contenidos del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios sin recursos¹.

En particular, y al margen de otras consideraciones jurídicas, la figura de la dación en pago se trata de una fórmula según la cual el sujeto pasivo que no ha podido hacer frente al derecho de crédito garantizado, entrega un bien inmueble al acreedor hipotecario —en este caso una entidad financiera— que lo acepta, en sustitución de la deuda u obligación de pago originaria. En principio esta

¹ Conviene no olvidar que nuestra Constitución contempla, aunque con la categoría técnica de derecho fundamental, el derecho a la vivienda digna y adecuada, así como la debida protección económica y jurídica de la familia por parte de los poderes públicos.

fórmula presenta notables ventajas, tanto para el deudor como para el acreedor, frente a los contratiempos de la ejecución judicial. De una parte, el sujeto pasivo del crédito hipotecario se libera íntegramente de su deuda y de otra, la entidad financiera no soporta los altos costes económicos, judiciales y de oportunidad, derivados de los procedimientos concursales convencionales o de otros ventilados también en trámite judicial.

No obstante, este sistema ha sido legalmente circunscrito al colectivo de ciudadanos que se encuentran en una situación económica muy singular, según prevé el Real Decreto-ley 6/2012; en su virtud, los potenciales beneficiarios de la dación en pago, objeto de estas líneas, serán aquellos situados en el denominado *umbral de exclusión*². Es decir, su ámbito de aplicabilidad determina que los destinatarios exclusivos de sus ventajas sean los deudores en situación patrimonial y profesional impeditiva para hacer frente a sus obligaciones hipotecarias contraídas, y que, adicionalmente, no puedan asumir sus necesidades básicas de subsistencia.

En este sentido, y con la intención expresa de evitar que se beneficien de este sistema otros sujetos distintos a los legalmente previstos, se identifica de forma exhaustiva quiénes son las personas que se puedan acoger a este sistema de entrega de sus bienes en pago de la deuda previamente contraída. Téngase en cuenta, a estos efectos, el contenido del artículo 16.1 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, donde se dispone que «en los actos o negocios en los que exista simulación, el hecho imponible gravado será el efectivamente realizado por las partes».

Por tanto, podrán acogerse a las ventajas del Real Decreto-ley 6/2012, aquellas personas en las que concurren, simultáneamente, la totalidad de las circunstancias siguientes:

1. Que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas procedentes del trabajo personal o de actividades económicas, ni posean otros bienes y derechos con los que hacer frente a la deuda;
2. que la cuota hipotecaria resulte superior al 60 por 100 de los ingresos netos que perciban todos los miembros de la unidad familiar y, por último,
3. que se trate de un crédito o un préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda propiedad del deudor y carezca de otras garantías reales o personales.

De modo que los beneficios fiscales previstos en la norma solo se podrán aplicar a aquellos individuos que presenten, insistimos, cumulativamente los mencionados presupuestos recién expuestos, no siendo posible que se acojan

² Artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012.

familias o sujetos que únicamente presenten uno o dos de sus presupuestos legales.

2. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES CON OTRAS FIGURAS JURÍDICAS: CONSECUENCIAS TRIBUTARIAS

La dación en pago, en términos generales, se plantea como una figura en virtud de la cual el deudor satisface la deuda previamente contraída con el acreedor hipotecario, mediante la entrega de un bien inmueble que cancela las deudas hipotecarias. Sin embargo y como es sabido, existen diferencias sustanciales entre la dación en pago y otras instituciones jurídicas, a saber: la hipoteca con cláusula de responsabilidad limitada³, la cesión en pago de deudas⁴, la adjudicación en pago de deudas, adjudicación para pago de deudas y la adjudicación en pago de asunción de deudas⁵.

A nuestros efectos, tendremos en cuenta que las particularidades que distinguen las figuras jurídicas recién mencionadas son, en apretada síntesis:

- a) *Cesión en pago de deudas*. Según se desprende del Código Civil en sus artículos 1166, 1175, 1521, 1636 y 1849, en la dación en pago, el

³ Según dispone el artículo 105 de la Ley Hipotecaria y el artículo 1911 del Código Civil. Nos remitimos a la mejor doctrina civil para los aspectos sustanciales, así, vid. LASARTE ÁLVAREZ, *Principios de Derecho Civil*, 5, *Derechos Reales y Derecho Hipotecario*, Madrid, 2010, 8.ª ed., bibliografía allí citada; también para el particular, vid. LA RICA Y ARENAL, «Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944», en *Libro Homenaje a Don Ramón de la Rica y Arenal*, I, Madrid, 1976; GÓMEZ GÁLIGO, «La extinción del crédito hipotecario», en *Boletín del Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña*, 72, 1997, págs. 463 a 542; JORDANO FRAGA, «Transmisión del crédito cedido y de la hipoteca accesoria en el régimen vigente de la cesión de créditos hipotecarios», en *RCDI*, LXXV, 653, 1999, págs. 1275 a 1333.

⁴ Vid. artículo 1175 del Código Civil, sobre la cesión en pago y los artículos 1166, 1521, 1636 y 1849, que aluden indirectamente a la dación en pago. Como referencias bibliográficas iusprivatistas conviene tener presente: MARTÍNEZ-GIL VICH, «Algunos aspectos de la cesión de créditos y de la asunción de deudas. Conferencia pronunciada en la Academia Matritense del Notariado el 3 de abril de 1997», en *AAMN*, XXXVIII, 1998, págs. 225 a 256; CASTILLO MARTÍNEZ, *Responsabilidad personal y garantía hipotecaria*, Pamplona, 1999.

⁵ Vid. Sobre los aspectos civiles de las figuras mencionadas en particular, MORETÓN SANZ, *La asunción espontánea de deuda*, Valladolid, 2008: «No constituye abuso del derecho la constitución de una sociedad limitada para cumplir deudas ajenas: el pago del tercero y legitimidad del ejercicio de la acción de reembolso (comentario a la STS de 26 de mayo de 2011)», en *Revista de Derecho Patrimonial*, 28, 2012, págs. 435 a 451; «Vivienda familiar y subrogación hipotecaria en tiempos de crisis: notas sobre los pactos internos entre codeudores solidarios», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 720, 2010, págs. 1747 a 1767, y «Examen crítico de los fundamentos dogmáticos y jurisprudenciales de la expromisión y del artículo 1205 del Código Civil español (La vicenda modificativa, la sucesión singular de las deudas, el programa de la prestación y la aplicabilidad de ciertos principios contractuales)», en *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXI, fasc. II, 2008, págs. 619 a 719.

deudor transmite la propiedad del bien que se da en pago, y, en consecuencia, se extingue la totalidad o parte de la obligación contraída, con eficacia inmediata. Sin embargo, en la cesión en pago de deudas no se extingue, *per se*, la obligación, pues no se produce la traslación del derecho de propiedad, sino que simplemente se cede al acreedor la «posesión» de los bienes con la finalidad de que proceda a su enajenación con la finalidad de aplicar el rendimiento obtenido al pago del crédito contraído. La extinción de la obligación se produce en la medida en la que el rendimiento obtenido en la venta del bien coincida con la deuda inicial⁶.

- b) *Adjudicación en pago de deudas y adjudicación para pago de deudas.* No existe unanimidad ni en doctrina ni jurisprudencia sobre si se trata de idénticas figuras jurídicas o no. Quienes defienden que presentan presupuestos jurídicos distintos⁷, argumentan que las diferencias radican en los sujetos intervinientes y en la voluntad de las partes, ya que en la dación en pago se produce un acuerdo entre deudor y acreedor, según el cual se pretende la extinción de la obligación, frente a la adjudicación en pago de deudas o en la adjudicación para pago de deudas, donde para que se produzca la extinción de la obligación resulta necesaria la intervención de un tercer sujeto que, normalmente es el juez.
- c) *Adjudicación en pago de asunción de deudas.* Es el acuerdo en cuya virtud la transmisión de bienes o derechos se realiza para que otra persona asuma el pago de la deuda que la primera tenía con un tercero.

En todo caso, la entrega de un bien inmueble para la cancelación de una deuda estará sujeta a alguno de los impuestos indirectos, como el IVA o el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, según corresponda. Sin perjuicio de los posibles casos de exención y caso de que concursen las circunstancias aplicables. Adicionalmente, esta transmisión está sujeta al Impuesto sobre Sociedades o al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, según proceda, al margen de las modificaciones fiscales introducidas por el Real Decreto-ley 6/2012.

Con todo, ha de tenerse en cuenta que la clave fiscal de los anteriores efectos se encuentra en las prescripciones del artículo 13 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por cuanto establece sobre la calificación, «las obligaciones tributarias se exigirán con arreglo a la naturaleza jurídica del hecho, acto o negocio realizado, cualquiera que sea la forma o denominación que

⁶ Vid. YÁÑEZ VIVERO, «Cesión de bienes», en *Enciclopedia Concursal*, BELTRÁN SÁNCHEZ y GARCÍA CRUCES (Dirs.), Aranzadi, 2012; «Cesión de bienes en concurso de acreedores e inscripción registral», en *RCDI*, septiembre-octubre, 2012.

⁷ Vid. LATOUR BROTONS, BELINCHÓN ROMO (1953).

los interesados le hubieran dado, y prescindiendo de los defectos que pudieran afectar a su validez».

3. MEDIDAS PREVIAS A LA EJECUCIÓN HIPOTECARIA

Como medidas previas a la ejecución hipotecaria se plantea, para los sujetos pasivos de la obligación hipotecaria que cumplan las condiciones del artículo 2 del Real Decreto-ley, la posibilidad de reestructurar sus deudas, con la finalidad de alcanzar, de este modo, la viabilidad a medio y largo plazo de las deudas contraídas.

La adhesión, por parte de las entidades financieras, al denominado Código de Buenas Prácticas, se materializa en las siguientes medidas, a las que añadiremos sus implicaciones fiscales:

A) *Ampliación del periodo de amortización del préstamo y reducción del tipo de interés*

Según prevé el Real Decreto-ley 6/2012, se puede conceder al deudor un periodo de carencia en la amortización del capital del préstamo concedido de cuatro años, con una reducción del tipo de interés aplicable a Euribor +0,25 por 100 durante ese periodo. Ampliándose el plazo de amortización hasta cuarenta años, a contar desde la concesión del préstamo.

Desde el punto de vista fiscal, esta operación está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la modalidad de Acto Jurídico Documentado, Documento Notarial según prevé el artículo 45.I.B.23⁸ del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, según la modificación introducida por el Real Decreto-ley 6/2012, para aquellos en los que concurran las condiciones antes mencionadas.

Empero, esta operación ya estaba exenta en virtud de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, pues el artículo 9⁹ dispone que las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios

⁸ Artículo 45.I.B.23. Estarán exentas: (...) Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados.

⁹ Artículo 9. *Beneficios fiscales*. Estarán exentas en la modalidad gradual de *Actos Jurídicos Documentados* las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley y la modificación se refiera a

en las que se produce modificación del tipo de interés o alteración del plazo de amortización, sin aumento de responsabilidad hipotecaria, están exentas de Acto Jurídico Documentado, Documento Notarial.

Sin embargo, para el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, en su sentencia de 14 de febrero de 1998, la escritura de modificación del plazo, al contener un acto valorable económicamente, está sujeta a la cuota variable del impuesto por el valor de la modificación del préstamo que supone para el prestatario la ampliación del plazo de devolución, con la consiguiente afectación al importe final de los intereses que ha de abonar el prestamista. En este mismo sentido se pronunciaría la Dirección General de Tributos, en su Resolución del 19 de febrero de 2004, respecto a la ampliación de un préstamo hipotecario que sustituye a otro anterior.

Además, la refinanciación de la deuda carece de implicaciones en la imposición directa, pues el acuerdo de un periodo de carencia en el préstamo y la modificación del tipo de interés pactado o, en su caso, la ampliación del plazo de amortización de la deuda, no suponen un aumento de la capacidad económica del sujeto de imposición, persona física o jurídica, y en consecuencia no se produce renta fiscal o contable susceptible de imposición.

No obstante, las anteriores operaciones pueden tener repercusiones en el ámbito fiscal en aquellos casos en los que se hayan contratado instrumentos de cobertura de riesgos (swaps, fras o similares) y su valor haya variado como consecuencia de la evolución de los tipos de interés, tipos de cambio o ambos. Según prevé el propio Plan General Contable aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, el registro contable de tal evolución puede provocar la periodificación de las cantidades pagadas para la cancelación o modificación de los instrumentos de cobertura de riesgos. En definitiva, en estos casos existe común acuerdo entre el acreedor y el deudor y el primero es una entidad financiera, como se exige para ser de aplicación el beneficio fiscal. A diferencia de los criterios interpretativos aplicados por la Administración para otro tipo de figuras como es el caso de la subrogación, de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, donde no se admite la exención en este tipo de operaciones.

Por otra parte, en los casos de intervención de entidades vinculadas¹⁰, pueden plantearse situaciones de subcapitalización¹¹ que tienen implicaciones en

las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo del préstamo, o a ambas (Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios).

¹⁰ En este sentido debe destacarse que el Consejo de Ministros del pasado 31 de octubre de 2012, aprobó el Reglamento de operaciones vinculadas en las que se regulan, entre otras, las obligaciones de documentación aplicables a este tipo de operaciones.

¹¹ La regla de subcapitalización se introdujo en nuestro ordenamiento jurídico por la Ley 18/1991, de 6 de junio, reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que, en la Disposición Adicional Quinta añadió el apartado 9 al artículo 16 de la Ley 61/1978,

la valoración de los activos que se dé en el Impuesto sobre Sociedades. Si el prestamista y el garante están vinculados, los precios acordados por las operaciones deben cumplir con la normativa de precios de transferencia, por lo que su valoración se hará de acuerdo al valor normal de mercado, al igual que si la financiación proviene directa o indirectamente de la Unión Europea, se pueden dar casos de subcapitalización¹², por lo que la valoración se hará como si de partes independientes¹³ se tratara.

Concurren implicaciones fiscales de estas operaciones, referidas a la tributación indirecta, toda vez que si se amplía la financiación se trata de una operación exenta de IVA, según prevé el artículo 20.18.c), e) y f) de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, aprobada por la Ley 37/1992, de 28 de diciembre. En este precepto, se establece la exención del impuesto a la concesión de préstamos, a su transmisión, así como a la constitución de garantías sobre ellos.

En los casos de cancelación de la garantía hipotecaria, se tratará de una operación exenta, según prevé el artículo 45.I.B.15 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Sin embargo, si resultase necesaria la sustitución de garantías, estaremos ante dos hechos imponible, uno de ellos exento del impuesto de Actos Jurídicos Documentados, como es la cancelación de la primera garantía, y, un segundo, que tributará al 1 por 100, como es la constitución de la nueva garantía, según dicta el artículo 30 de la Ley reguladora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en su redacción operada por Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social y de acuerdo al artículo 69

de 27 de diciembre, del Impuesto sobre Sociedades y en la actualidad continúa vigente con ciertos matices, en virtud de la aplicación de la sentencia Lankhorst-Hohorst (12-2-2002) del Tribunal de Justicia de la Unión Europea. Se aplica esta norma antielusión cuando el endeudamiento directo o indirecto entre una sociedad residente en territorio español y otra entidad o persona no residente y a aquella vinculada, exceda de aplicar el coeficiente que se determine reglamentariamente a la cifra de capital fiscal. En estos casos, los intereses satisfechos tendrán la consideración de dividendos, y, en consecuencia, ese exceso no tiene el carácter de fiscalmente deducible. Esta norma, en atención a la sentencia Lankhorst-Hohorst, no es aplicable en aquellos casos en los que la entidad vinculada, que concede la financiación, resida en un país de la Unión Europea no considerado paraíso fiscal.

¹² No obstante, la sentencia del Tribunal Supremo, de 17 de marzo de 2011, ha establecido la no aplicación de la regla de subcapitalización en los supuestos en los que entre España y el país en el que resida la entidad vinculada haya suscrito un Convenio para evitar la doble imposición con cláusula de no discriminación. En este mismo sentido se pronunció el mismo Tribunal en sentencia de 1 de octubre de 2009, en el caso de un supuesto de financiación entre una matriz holandesa y su filial española.

¹³ Siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo, antes apuntada, se aplicará la norma de subcapitalización en aquellos casos en los que la entidad prestamista, vinculada a una entidad española, sea residente en un país no comunitario, o en un país que no tenga suscrito convenio con España, o bien que, teniéndolo suscrito no contenga cláusula de no discriminación.

y siguientes del Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo.

En todos aquellos casos en los que los préstamos hipotecarios sean cedidos, la operación está exenta de IVA y la documentación de la ampliación de la garantía del préstamo tributará al 1 por 100 por Acto Jurídico Documentado, Documento Notarial. No obstante, si la ampliación de garantías del préstamo no se establece de manera simultánea a la concesión o si en el momento en el que aquél se concedió no estaba prevista la misma, tal operación estará sujeta y no exenta a la citada modalidad.

B) *Acuerdo de quita parcial a la deuda*

La segunda alternativa, dentro del Código de Buenas Prácticas, y previa a la dación en pago, consiste en que la entidad financiera, de manera discrecional y en aquellos casos en los que fuera inviable el plan de reestructuración resultante, previamente analizado, podrá acordar una quita de la deuda, exenta de gravamen, al igual que lo está la cancelación total o parcial de la hipoteca, según prevé el artículo 45.I.B.18¹⁴ del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

Las implicaciones fiscales en el Impuesto sobre la Renta, Sociedades e imposición indirecta, son similares a las que provoca la dación en pago, de manera parcial. En el caso del Impuesto sobre Sociedades, y ya que la configuración de la base imponible emplea como elemento de base el resultado contable, calculado con dichos criterios, se han de tener en consideración las consultas realizadas al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) y más concretamente la respuesta a la consulta publicada en el BOICAC, número 31, octubre de 1997, según la cual si se producen «quitas» en deudas, como consecuencia del convenio entre acreedores, el tratamiento contable de dichos importes en el balance se imputarán como ingresos a distribuir en varios ejercicios y su imputación a resultados se realizará en el ejercicio en el que se cumpla total o parcialmente el convenio.

Por otra parte, el Tribunal Económico-Administrativo Central, en Resolución de 11 de noviembre de 2005, recoge una interpretación sustancialmente distinta, argumentando que el devengo de la renta se producirá en el momento en el que se acuerda la quita. Por lo que si el cálculo del resultado contable se realiza de acuerdo a los criterios contables, como no puede ser de otro modo, la fiscalidad de estas «quitas» producirá un ajuste positivo de la base imponible

¹⁴ Artículo 45.I.B.18. Estarán exentas: (...) Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase, en cuanto al gravamen gradual de la modalidad Acto Jurídico Documentado que grava los documentos notariales.

en el ejercicio en el que se acuerda tal operación. En los casos en los que la operación sea morosa, si han transcurrido dos años sin que se produzca el pago, es necesario el cumplimiento de una serie de requisitos formales para que la base imponible pueda ser rectificada.

El tratamiento fiscal de las condonaciones de deuda entre un particular y una entidad financiera entre las que no existe vinculación¹⁵, a juicio de la Dirección General de Tributos en Contestación Vinculante, de 26 de diciembre de 2007, en aquellos casos en los que la causa de la condonación sea evitar el perjuicio de un crédito incobrable, que haya sido renegociado en dos ocasiones, sin que se haya podido producir su cobro, será considerada como pérdida irreversible, ya que no existe un *animus donandi*, sino que la causa de la condonación es consecuencia de la renegociación entre las partes. En estos supuestos, sería deducible del Impuesto sobre Sociedades la cantidad no cobrada por haber sido objeto de condonación. Para el particular deudor, si es una persona jurídica sujeta al Impuesto sobre Sociedades, deberá registrar un ingreso computable, como consecuencia de la reducción de su pasivo. Este ingreso se compensará con las bases imponibles negativas que, en pura lógica, tendrá debido a la situación de dificultad económica desencadenante de este estado, si bien, no existe doctrina contable que obligue a imputar correlativamente el ingreso correspondiente a la deuda no satisfecha y a la imputación de bases imponibles negativas, como ocurre en las situaciones concursales.

C) *Dación en pago*

La entidad financiera se verá obligada a aceptar la dación en pago si la solicita el deudor y si en el plazo de doce meses se produce la situación de inviabilidad del pago, como alternativa a la ejecución hipotecaria¹⁶. Esta operación supone la transmisión de la propiedad que está sujeta al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la modalidad de Transmisión Patrimonial Onerosa, al 7 por 100 en la mayoría de las Comunidades Autónomas¹⁷. Sin perjuicio de que el destino de los inmuebles pueda

¹⁵ Mención aparte, merece el tratamiento fiscal de las condonaciones de deuda entre entidades vinculadas, en cuyo caso, y según contestación de la Dirección General de Tributos de 29 de septiembre de 2004, la condonación de deuda realizada por la matriz será considerada como aportación social en la parte del crédito y se incorporará al precio de adquisición de las aportaciones sociales, sin que se genere una renta como consecuencia de la operación, sino que se incrementarán los fondos propios.

¹⁶ Anexo al Real Decreto-ley 6/2012, en el que se define el Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

¹⁷ En el Anexo I se recogen los tipos de gravamen aplicables a las transmisiones de inmuebles en cada una de las Comunidades Autónomas.

determinar su sujeción a IVA y su posibilidad de que tal entrega esté exenta del mismo. Y, por otra parte, la cancelación de la hipoteca, exenta de la modalidad de Acto Jurídico Documentado, Documento Notarial, como se ha indicado.

A mayor abundamiento, esta operación tiene repercusión en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, por el que se tributará imputando a la base imponible del mismo la diferencia entre el valor del inmueble en el momento en el que se adquirió y ese valor en el momento en el que se produce la transmisión. Se produce, además, una ganancia patrimonial por el importe de la condonación de la deuda, susceptible de tributación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, sin perjuicio de la posible exención aplicable, como posteriormente se analizará. Por otro lado, dependiendo de cuál sea el destino de los inmuebles, se podrá renunciar a la exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido.

Otro de los aspectos a tener en cuenta en los procesos de dación en pago son aquellas circunstancias en las que se produzcan cesiones de acciones o participaciones de sociedades en las que se pudiera aplicar el artículo 108 de la Ley del Mercado de Valores porque en la transmisión de los mismos más del 50 por 100 del activo esté constituido por inmuebles situados en territorio español.

En definitiva, la figura de la dación en pago estará sometida a diferentes impuestos que posteriormente se tratarán con más detenimiento, sin perjuicio de los beneficios fiscales establecidos en el Real Decreto 6/2012 aplicables a los deudores que se encuentren en el denominado *umbral de exclusión*.

II. IMPOSICIÓN INDIRECTA Y DACIÓN EN PAGO

1. TRIBUTACIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE EL VALOR AÑADIDO

La Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, Ley 37/1992, de 28 de diciembre, recoge en su artículo 4, las entregas de bienes y prestaciones de servicios realizadas en el ámbito espacial del impuesto por empresarios o profesionales a título oneroso, con carácter habitual u ocasional¹⁸.

Pues bien, las entregas de bienes estarán sujetas al impuesto, siempre que se produzca la transmisión del poder de disposición sobre los bienes corporales¹⁹, e incluso si se efectúa mediante la cesión de títulos representativos de los

¹⁸ Artículo 4 de la Ley 37/1992.

¹⁹ En determinados supuestos puede extinguirse la deuda mediante la entrega de un bien incorporal, como puede ser cualquier derecho de propiedad, una patente, licencias, derechos de autor... En cuyo caso la operación estaría también sujeta al impuesto, si bien bajo la denominación de prestación de servicios.

citados bienes. Y esta sujeción se produce al margen de los fines perseguidos en las citadas transmisiones²⁰.

Salvo prueba en contrario, las entregas de bienes efectuadas por sociedades mercantiles se entienden efectuadas dentro del desarrollo de una actividad empresarial. Se entiende, además, realizada dentro de la actividad empresarial la transmisión de la totalidad o parte de cualquier bien que constituya el patrimonio empresarial o profesional, incluidas las efectuadas con ocasión del cese del ejercicio de las actividades económicas²¹.

A) *Entregas de bienes y prestaciones de servicios sujetas*

En los casos en los que un empresario o profesional realice una dación de un inmueble en pago de su deuda, esta operación estaría gravada al tipo de gravamen correspondiente, según el momento en el que se produjera la transmisión del poder de disposición, al 4 u 8 por 100 en los casos de transmisiones de viviendas o al 18 ó 21 por 100, según se transmitan en 2012 o 2013.

Por otra parte, si el empresario realiza una segunda o ulterior transmisión de la vivienda, esta operación está exenta, según prevé el artículo 20.Uno.20.º a 23.º y el artículo 20.2 según redacción del Real Decreto-ley 6/2010, lo que implica su tributación en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sin perjuicio de su posible renuncia, si concurren las circunstancias previstas en el artículo 20.dos, según redacción de la Ley 3/2006 y la Disposición Adicional 6.ª, redactada por la Ley 38/2012, lo que le permitiría al empresario la deducibilidad de las cuotas de IVA soportado.

En este sentido, la Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo en respuesta a las Consultas 0226-02 y 0236-02 expone que, en virtud del artículo 20.Uno.22.º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, establece que la transmisión de unas viviendas terminadas se considera primera transmisión, y en consecuencia es una operación sujeta y no exenta de IVA y, por tanto, no sujeta a Transmisión Patrimonial Onerosa, como establece el apartado cuatro del artículo 4 de la Ley 37/1992, pues las viviendas se encontraban en fase de construcción cuando fueron entregadas en pago de la deuda.

En consecuencia, las entregas de viviendas a particulares por parte de una sociedad propietaria de varias viviendas recibidas como dación en pago de la deuda que tenía con una promotora, tributaría por la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, de acuerdo a lo previsto en el artículo 4.4 de

²⁰ Así se produce en las transmisiones de bienes en virtud de una norma o de una resolución administrativa o jurisdiccional, incluida la expropiación forzosa.

²¹ Artículo 4.3 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido. Ley 37/1992.

la Ley 37/1992 y 7.5 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por considerarse segunda entrega de bienes.

Sin embargo, a juicio de la Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo, según respuesta a la Consulta V2537-10 y en aras a lo previsto en el artículo 20.Uno.22.º y 23.º, si una entidad dedicada a la promoción y compra-venta de inmuebles, adquiere una promoción de viviendas totalmente terminadas a una entidad financiera, con la intención de destinarlas al arrendamiento o al arrendamiento con opción a compra, en dación de pago de una constructora, dicha operación (ya que la adquisición de las viviendas por parte de la entidad financiera fue tipificado como primera entrega de edificaciones, por realizarse directamente por el promotor) tiene la consideración de segunda transmisión, según lo previsto en el artículo 20.Uno.22.º de la Ley 37/1992.

Será entonces entrega exenta, susceptible de acogerse a la renuncia de la misma en la medida en que se cumplan los requisitos establecidos reglamentariamente en el artículo 8.1 del Real Decreto 1624/1992, de 29 de diciembre, según el cual, el adquirente del bien debe ser empresario o profesional, que pueda deducirse el 100 por 100 de las cuotas soportadas de IVA y al que se le comunique tal renuncia de forma fehaciente, previa o simultáneamente a la entrega de los correspondientes bienes.

B) *Base imponible*

Respecto a la configuración de la base imponible, la Resolución del Tribunal Económico Administrativo Central, de 15 de febrero de 2006, determina que está constituida por el total de la contraprestación obtenida, o lo que es lo mismo, la cuantía de la deuda que se extingue mediante la dación.

En los casos en los que la entrega contemple la imputación de intereses de demora por el retraso en el pago de la contraprestación, siguiendo el criterio de la Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo, en respuesta a la Consulta V0306-11 y al amparo del artículo 78 de la Ley 37/1992, reguladora del Impuesto sobre el Valor Añadido, no se incluyen en el concepto de contraprestación los intereses por aplazamiento correspondientes a un periodo posterior a la entrega de los bienes²², por otra parte, exentos según lo dispuesto

²² En este sentido, la sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, de 27 de octubre de 1993, Muys' en De Winter's Bouwen Aannemingsbedrijf BV, Asunto C-281/91 trataba las operaciones de aplazamiento pactadas entre las partes. Se concedía un aplazamiento en el pago de las operaciones y esta operación era considerada como actividad en sí misma, quedando dichos intereses dentro del ámbito de aplicación del Impuesto sobre el Valor Añadido. Sin embargo, en aras al principio de neutralidad fiscal, el Tribunal señaló

en el artículo 20, apartado uno, número 18.º, letra c) de esta Ley. Tampoco se incluyen aquellos intereses que figuren de forma separada en la factura, ni aquellos cuyo importe no exceda del que resulte de aplicar el tipo de interés normal de mercado para operaciones similares.

C) *Exenciones inmobiliarias cuando el adquirente es una entidad de crédito*

Según dispone el artículo 20.uno.18 de la Ley del IVA, la mayoría de las actividades financieras están exentas, lo cual impide que el transmitente del inmueble renuncie a la exención del impuesto, pues el adquirente no tiene derecho a la deducción plena del impuesto soportado. Solo en el caso en el que la entidad financiera realice actividades diferenciadas o en los casos en los que le sea de aplicación la regla de la prorratea especial podría renunciarse a la exención del Impuesto sobre el Valor Añadido.

D) *Tipos de gravamen*

Las operaciones de dación de inmuebles que, de acuerdo a los criterios expuestos tributen en el impuesto, se gravarán al 4 por 100 para aquellas viviendas²³ que se transmitan entre el 20 de agosto de 2011 y el 31 de diciembre de 2012, según lo previsto en la Disposición Final Quinta del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, que amplía el plazo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto-ley 9/2011. Por otra parte, si la vivienda objeto de la dación en pago es una vivienda de protección oficial de régimen especial o de promoción pública tributará al 4 por 100. Para el resto de las entregas de viviendas el tipo de gravamen aplicable será del 8 por 100.

la necesidad de la inclusión del importe de estos intereses en la base imponible hasta el momento de entrega de los bienes cuyo pago se aplazó, considerando el resto de intereses devengados como la contraprestación de una operación financiera, sujeta pero exenta del citado tributo, quedando por tanto excluidos de la base imponible de la operación principal cuyo pago se aplaza.

²³ La Dirección General de Tributos define la vivienda como «edificio o parte del mismo destinado a habitación o morada de una persona física o de una familia, constituyendo su hogar o la sede de su vida doméstica». La Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, no define expresamente qué se entiende por vivienda a efectos del impuesto. Sin embargo, cuando en la determinación del tipo impositivo aplicable a la entrega de las mismas dispone que se aplicará el tipo impositivo reducido del 8 por 100 a la entrega de edificios destinados principalmente a viviendas —edificaciones en que al menos el 50 por 100 de la superficie construida se destine a viviendas—, incluidos garajes y anexos en ellos situados que se transmitan conjuntamente y, siempre que el número de plazas de garaje a asignar a cada propietario no exceda de dos unidades.

2. GRAVAMEN DE LOS INMUEBLES EN EL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

La tributación de las entregas de bienes en la imposición indirecta viene determinada, como ya se vio, no solo por el sujeto pasivo, sino por el tipo de entrega que se realice. De esta forma, la «primera entrega» de viviendas —aquella realizada por el promotor cuando la construcción o rehabilitación esté terminada— tributará en el Impuesto sobre el Valor Añadido. Mientras que las segundas y posteriores entregas de viviendas tributan en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la modalidad de Transmisión Patrimonial Onerosa. Y además, todas aquellas transmisiones de inmuebles sujetas y no exentas de IVA o exentas, pero en las que se haya renunciado a la exención, si su pago se formaliza en un documento notarial, estarán sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales en la modalidad de Acto Jurídico Documentado, Documento Notarial.

A) *Transmisión patrimonial onerosa*

Las transmisiones de inmuebles como dación en pago de deudas contraídas no están específicamente reguladas en la normativa fiscal del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. No obstante, y según prevé el artículo 6 de la Ley Reguladora del impuesto, según redacción dada por la Ley 14/1996, y según el artículo 7.5 de la Ley del Impuesto, estarán sujetas a este todas las entregas de inmuebles que no lo estén al Impuesto sobre el Valor Añadido, esto es²⁴:

- Las entregas de inmuebles realizadas por particulares, no empresarios o profesionales, entregas de bienes no afectos al desarrollo de la actividad empresarial o profesional, incluso las efectuadas por personas que realicen una actividad económica,
- entregas de inmuebles radicados en el territorio de aplicación del Impuesto sobre el Valor Añadido, cuando el transmitente no está establecido y el adquirente es un particular,
- daciones de inmuebles que se produzcan en el seno de una transmisión de la totalidad del patrimonio empresarial, y
- daciones de inmuebles efectuadas por empresarios o profesionales, de bienes afectos al desarrollo de su actividad económica cuando la referida entrega resulte exenta de IVA.

²⁴ Lefebvre (2011).

Cuestión aparte merece la determinación de la base imponible ya que, según el artículo 10.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, estará constituida por el valor real del bien transmitido, siendo únicamente deducibles las cargas que disminuyan ese valor real, sin ser susceptibles de reducción las deudas, aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca. Este concepto de valor real, a juicio de la Dirección General de Tributos, en Consulta Vinculante 8-7-08, debe calcularse objetivamente, con independencia de las circunstancias que concurren en la transmisión, teniendo siempre en consideración la facultad de la Administración para comprobar dicho valor.

B) *Acto Jurídico Documentado, Documento Notarial*

Constituye hecho imponible del Impuesto en la modalidad de Acto Jurídico Documentado, Documento Notarial, según prevé el artículo 28 de la Ley del impuesto y el artículo 67 del Real Decreto-ley 2/2008, las escrituras, actas y testimonios notariales en atención a los actos o contratos que documentan.

Al amparo de la incompatibilidad prevista entre la tributación de la misma operación por la modalidad de Transmisión Patrimonial Onerosa y Acto Jurídico Documentado, Documento Notarial, expuestas en los artículos 1.2 y 31.2 de la Ley del Impuesto, según redacción dada por la Ley 53/2002, solo estarán sujetas al mismo la formalización en escritura pública de las daciones de inmuebles en pago de deudas que efectivamente tributen en IVA.

Por otra parte, al amparo del Real Decreto 6/2012, de 9 de marzo, en su artículo 8 se añade un nuevo número 23 al artículo 45.I.B) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en virtud del cual se declaran exentas las escrituras de formalización de novaciones contractuales de préstamos hipotecarios y créditos que se produzcan por sujetos pasivos contemplados en esta norma.

III. LA DACIÓN EN PAGO Y LA IMPOSICIÓN DIRECTA

Las consecuencias fiscales de la entrega de un bien inmueble como fórmula para cancelar la deuda hipotecaria previa e incobrable, tiene unos efectos que afecta tanto al Impuesto sobre Sociedades como al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, parcialmente modificados en fechas recientes. Las implicaciones son diferentes según que la cancelación de la deuda pendiente sea mayor, menor o igual al importe del inmueble transmitido.

La realidad hipotecaria y financiera española evidencia que los casos en los que las entidades financieras han admitido la dación en pago como fórmula para cancelar las deudas pendientes se han debido, mayoritariamente, a que el valor

de la vivienda en el momento de la cancelación de la deuda, cuando menos, cubría el importe íntegro de la misma.

Sin embargo, en aquellas circunstancias en las que el valor del inmueble no cubra la totalidad de la deuda pendiente, podría plantearse la posibilidad de tributación en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones, pues el artículo 12 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, considera que la condonación total o parcial de una deuda con ánimo de liberalidad y como negocio gratuito *inter vivos*, tributa en la modalidad de Donaciones. Por lo que la repercusión de la figura de la dación en pago en la fiscalidad directa genera ciertas consecuencias no exentas de controversia, debidamente puntualizada por la doctrina de la Dirección General de Tributos.

1. TRIBUTACIÓN EN EL IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

El artículo 7 del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, del Impuesto sobre Sociedades, determina como hecho imponible, la obtención de renta por parte del sujeto pasivo. Calculándose la base imponible tras la aplicación de ciertas correcciones del resultado contable, computado este de acuerdo a los criterios previstos en el Código de Comercio, según dicta el artículo 10 del Texto Refundido.

Por ello, es imprescindible un análisis previo al tratamiento contable de la dación en pago²⁵, según los inmuebles puedan recibir la consideración de «existencias» para la empresa, por formar parte del tráfico habitual de la misma, o, si los inmuebles forman parte del «inmovilizado» de la compañía. Así como se hace necesario determinar si la operación puede calificarse como permuta y, en consecuencia hacer una aplicación analógica de su valoración contable y fiscal o, por el contrario si la operación es una compraventa en cuyo caso la valoración difiere sustancialmente.

A) *Cuantificación de la base imponible de la dación en pago*

Una correcta contabilización de la operación determinará el importe a integrar en la base imponible, coincidiendo así la valoración contable y la fiscal, de manera que no será necesario realizar ningún tipo de ajuste extracontable a efectos del cálculo de la base objeto de gravamen. En este sentido se pronunció

²⁵ No existe un tratamiento contable específico para la dación en pago, por lo que su contabilización se ajusta a los criterios previstos de contabilización y valoración de ingresos procedentes del inmovilizado o de existencias, según su tipología.

el Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha (28-4-08) al estimar que la base imponible de la dación la constituye el valor de transmisión, es decir, aquel por el que se adjudicó la finca a la entidad bancaria en pago de la deuda, siendo igual a la diferencia entre el valor por el que la finca se aportó a la sociedad y el valor por el que se entrega en dación. Este criterio de valoración de la base imponible es el seguido también por el Tribunal Económico-Administrativo Central, que en Resolución de 26 de septiembre de 1993 estima que la configuración de la base de tributación en el Impuesto sobre Sociedades será la diferencia entre el valor neto contable y las cantidades adeudadas por la adquisición de los inmuebles transmitidos y por los que se generó la deuda, ahora incobrable.

Sin embargo, si la dación se produce entre sujetos vinculados, en todo caso, según dispone el artículo 16 del Texto Refundido que regula el Impuesto sobre Sociedades, se valorarán según el valor normal de mercado, con independencia de las valoraciones dadas por las partes, considerando como tal, aquel que se hubiera pactado entre personas o entidades independientes en condiciones de libre competencia.

A efectos fiscales, la imputación del valor de la transmisión se abordará de diferente manera, según el inmueble forme parte del balance de la empresa como parte del activo circulante o como parte del inmovilizado material. Así como las repercusiones fiscales serán distintas en el adquirente y en el transmitente.

En las siguientes líneas se analizan las repercusiones tributarias para el transmitente y el adquirente.

— Fiscalidad del transmitente

Inmueble que forma parte del capital circulante de la empresa

Si el deudor realiza una actividad de promoción inmobiliaria, el bien inmueble objeto de la dación en pago de deudas estará contabilizado en el activo de su balance como existencias, es decir, como activo circulante y la deuda constituye un pasivo financiero. En estos casos el Plan General de Contabilidad, aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, estima en su Norma de Valoración 10.^a que los inmuebles deben valorarse por su precio de adquisición, entendido como el importe facturado por el vendedor después de haber deducido cualquier descuento, así como tras haber incluido los intereses devengados por los créditos contraídos, atribuibles a tal adquisición. Los impuestos indirectos, según indica la citada Norma de Valoración, solo se incluirán cuando no sean recuperables.

Respecto a la deuda pendiente de pago será un pasivo financiero cuyo reconocimiento contable se realizará en el momento en el que se convierta en una

parte obligada del contrato o negocio jurídico y que será valorada por su valor de transacción. La deuda se dará de baja del balance de la empresa deudora por la diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero y la contraprestación pagada, incluidos los costes de transacción atribuibles a la operación y se reconocerá en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en el que tenga lugar la transacción. En consecuencia, las existencias se darán de baja en el momento en el que el inmueble se entrega y simultáneamente se darán de baja del pasivo financiero las deudas canceladas, reconociéndose en la cuenta de Pérdidas y Ganancias el resultado positivo o negativo de la operación.

Inmueble que constituye parte del inmovilizado²⁶ de la sociedad

En aquellos casos en los que el inmueble entregado forme parte del inmovilizado de la empresa, su valoración se realizará por su precio de adquisición, después de haber deducido cualquier tipo de descuento y de la imputación de todos los gastos adicionales a la compra hasta el momento de su puesta en condiciones de funcionamiento. La deuda contraída se valora de la misma manera que en el caso de un inmueble que forme parte del activo circulante.

Respecto a la baja del inmovilizado, se producirá por la diferencia entre el importe que se obtenga en la entrega y el valor neto contable²⁷, de manera que la empresa debe imputarse como pérdida o como ganancia la diferencia surgida, que se contabilizará en la Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio en el que se produce.

— Fiscalidad del adquirente

El adquirente cancelará su deuda financiera, contabilizada como activo financiero en su balance por su precio de transacción en el momento en el que produzca la entrega del bien, objeto de dación. Su valoración se realizará por diferencia entre el activo financiero contabilizado más cualquier importe acumu-

²⁶ La Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas (AECA) en su Documento número 2 de la serie «Principios contables» define el inmovilizado material como aquel «(...) constituido por elementos patrimoniales tangibles, muebles o inmuebles. Se trata, por tanto, de bienes que se utilizan en la actividad permanente y productiva de la empresa, tienen por lo general una vida útil predeterminada, que trasciende la duración de un ejercicio económico, condicionada por el desgaste y la evolución tecnológica y que no están destinados a la venta». Son, por tanto, rasgos definitorios del inmovilizado su carácter definitivo y no ser destinado a la venta.

²⁷ Según define el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) en la Norma de Valoración 3.^a

lado que se haya reconocido menos cualquier pasivo asumido. Se podrá producir entonces una pérdida o una ganancia patrimonial al dar de baja el activo, que formará parte del resultado del ejercicio.

2. EL GRAVAMEN DEL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Las implicaciones en el Impuesto sobre la Renta derivadas de la dación en pago afectan a la base imponible, por lo que se refiere a la tributación de la posible ganancia patrimonial surgida, al efecto de la diferencia entre el valor de adquisición del inmueble y el valor de transmisión en el momento de la aceptación de la condonación. Y, por otro lado, esta figura jurídica, consagrada en el Título I del Código Civil, puede provocar la pérdida del derecho a la deducción, en los casos en los que el inmueble transmitido constituya la vivienda habitual del sujeto y no hayan transcurrido más de tres años desde el momento de adquisición de la misma y la fecha de la entrega del bien como dación en pago de la deuda contraída. Se analizan estas dos cuestiones con más profusión.

La doctrina es unánime al no identificar dación en pago con permuta²⁸ de bienes ni desde la perspectiva jurídica ni desde el punto de vista contable, ya que se trata de un negocio jurídico cuya única finalidad es la de extinguir una obligación, previamente incumplida, pues se entrega un bien en pago de una deuda en metálico y no a cambio de otro. En este sentido se han pronunciado la Audiencia Nacional (21-4-10, 22-10-01) y el Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana (28-9-06). En resumidas cuentas, consideran que en las operaciones en las que una entidad acepta como pago de una deuda preexistente la entrega de un bien distinto al inicialmente convenido, esta entrega produce efectos solutorios de la deuda y este contrato no puede identificarse con una permuta sino con una compraventa.

Aceptada, por tanto, la dación en pago como un tipo de compraventa, le son de aplicación, por analogía, las reglas de tal operación, constituyendo la deuda cancelada el precio de la misma, sin perjuicio de las correcciones oportunas derivadas de la depreciación monetaria. Y en ningún caso les serían aplicables las reglas de valoración previstas en los artículos 15.2.e) y 15.3 de la Ley reguladora del Impuesto sobre Sociedades, aprobada por el Real Decreto Legislativo 4/2004, por no ser una operación asimilable a la permuta²⁹.

²⁸ El Código Civil en el artículo 1538 define el contrato de permuta como aquel por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra.

²⁹ Según la Consulta N.3 resuelta por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC) publicada en el BOICAC de 17 de junio de 1994, y en aplicación de la Norma de Valoración N.3 sobre valoración del inmovilizado material, en los casos de permutas de bienes, a efectos de su registro, y siguiendo los criterios valorativos previstos en la Resolución

A) *Ganancias patrimoniales*

La configuración de la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el artículo 33, según redacción dada por la Ley 35/2006, delimita el concepto de ganancia patrimonial susceptible de gravamen, y entre los requisitos para que tal gravamen se produzca se enuncia que es necesario que se produzca una variación en el valor del patrimonio, que exista una alteración en su composición y que la renta no esté sujeta al impuesto por otro concepto, todos ellos requisitos que se justifican en los casos de dación en pago.

En los casos en los que las ganancias patrimoniales tributarán en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, procederá su imputación a la base imponible del ahorro por diferencia entre el valor de adquisición del inmueble y el valor de transmisión del mismo. No obstante, los supuestos en los que el valor de la responsabilidad hipotecaria fuera mayor que el importe de la hipoteca constituida sería aquél el que se imputaría como valor de transmisión, generando una ganancia patrimonial superior a la que se habría imputado de haberse calculado el valor de transmisión según el valor de la hipoteca cancelada.

Por otra parte, en aquellos casos en los que el valor actual de la vivienda entregada o que se pretenda entregar en pago de la deuda sea menor que el importe del préstamo vivo, si la entidad financiera acepta la entrega del inmueble como forma de cobrar el crédito pendiente podría darse una ganancia patrimonial susceptible de imposición. Por ello la Subdirección General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos dictó el Informe 2011-34560, de 26 de septiembre, a solicitud del Consejo Superior para la Dirección y Coordinación de la Gestión Tributaria, instada a su vez por el Delegado Especial de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de La Rioja, de manera que se aclaren el modo y cuantía de tributación.

El caso analizado es el de un contribuyente que entrega la vivienda al banco en pago de su deuda, siendo el importe inicial de la hipoteca el mismo que el valor de adquisición del inmueble y quedando pendiente una deuda superior al valor actual del inmueble.

Tradicionalmente se ha entendido que el contribuyente sufre una pérdida patrimonial calculada de acuerdo a las reglas de permuta, en aplicación al artículo 37.1.h) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, según la Ley 35/ 2006, de 28 de noviembre, de modificación parcial de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, Impuesto sobre la Renta de los No Residentes y Ley del Impuesto sobre el Patrimonio. Se estima que tal operación generaría una pérdida patrimonial por la diferencia entre el valor de la vivienda en el mo-

de 30 de julio de 1991 del mismo Instituto, no se registra ningún beneficio derivado de las operaciones de permuta.

mento actual (valor de transmisión) y el valor de adquisición que se integra en la base imponible del ahorro. Y por otra parte, se produce una ganancia lucrativa derivada de la condonación de la deuda pendiente. Además, la diferencia entre la hipoteca pendiente y la hipoteca correspondiente al valor de la vivienda en el momento actual generará una ganancia a título gratuito, susceptible de gravamen en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Sin embargo, el Informe antes citado fue sustituido por el Informe de la Subdirección General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos, de la Dirección General de Tributos, quien dictó un Informe 1859-11, de 10 de mayo de 2012, por el que el criterio valorativo de la dación en pago supone que se genera una pérdida patrimonial imputable en la base imponible del ahorro. La valoración del valor de adquisición del bien, inicialmente es coincidente con el valor de la hipoteca, sin embargo, por diversas circunstancias el valor de la hipoteca en el momento de la dación puede ser superior al precio de adquisición de la vivienda. Por otro lado es necesario determinar el valor de transmisión, que, según el citado artículo 37.1.h) será el mayor del valor de transmisión o el valor de adquisición, es decir, el mayor del valor de mercado del bien entregado y el valor de mercado del bien recibido a cambio.

En definitiva, la ganancia o pérdida patrimonial, siguiendo el criterio de la Dirección General de Tributos, arriba apuntado, se computará por la diferencia entre el valor de adquisición de la vivienda y el mayor importe a determinar entre el valor de la deuda cancelada y el valor de mercado de la vivienda en el momento de la dación en pago, siendo en el caso analizado, superior el importe del crédito cancelado al valor de mercado de la vivienda entregada.

Sin perjuicio de que puedan darse diferentes circunstancias, según sea el importe del capital pendiente de amortización y el valor inicial y actual de la vivienda entregada, son las siguientes³⁰:

- a) Se genera una ganancia o pérdida patrimonial en el adquirente del inmueble producida cuando la valoración normal de mercado del inmueble entregado en dación excede de la deuda cancelada. En estos casos, la diferencia entre ambos será tratada como una ganancia patrimonial en especie, valorada de acuerdo a los artículos 34 y 37 de la Ley Reguladora del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- b) Ganancias o pérdidas patrimoniales generadas en el transmitente. Esta entrega, como transmisión onerosa, es calculada fiscalmente, por analogía con la compraventa, por diferencia entre el valor de adquisición y valor de transmisión. Siendo el valor de transmisión el efectivamente obtenido por el propietario, de acuerdo a las normas de valoración

³⁰ Lefebvre (2011).

previstas en el artículo 35 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A juicio del Tribunal Supremo, según sentencia de 18 de septiembre de 2009, en el caso de la dación, el valor de transmisión es el verdaderamente obtenido por el propietario deudor, que coincide con la extinción de sus deudas. Sin embargo, en los casos tan habituales en los que el importe de la deuda es mayor que el valor de adquisición de la vivienda existe una gran diferencia para determinar qué importe se solicitó para aquella adquisición y cuál para otros fines. Si bien, a juicio del Tribunal Supremo (18-9-09), el importe real obtenido viene determinado por la cuantía de la deuda extinguida, siendo intrascendente que sea una deuda exclusiva del sujeto pasivo o compartida por otros:

- a) Si la deuda cancelada es inferior al coste de adquisición del inmueble y mayor que el valor de mercado del mismo en el momento de la dación, se produce una pérdida patrimonial imputable a la base imponible del ahorro, que se calculará de acuerdo al criterio previsto en el artículo 49 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, que solo se podrá compensar con ganancias patrimoniales procedentes de transmisiones de elementos patrimoniales.
- b) En los casos en los que la deuda cancelada sea inferior al coste de adquisición del inmueble y menor que su valor de mercado en el momento de la dación, el valor de transmisión lo constituye el valor de mercado y no el importe de la deuda cancelada.
- c) Si la deuda cancelada es superior al coste de adquisición del inmueble y mayor que su valor de mercado en el momento de la dación, la ganancia generada se imputa en la base imponible del ahorro.

No obstante todo lo anterior, la modificación introducida por el artículo 10 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, declara exentas del IRPF las ganancias patrimoniales puestas de manifiesto en los deudores a los que tal Decreto les sea de aplicación, pues añade una Disposición Adicional Trigésimo Sexta a la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Por lo que la ganancia patrimonial estará sujeta al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y no al Impuesto de Sucesiones y Donaciones en todos los casos, y estará exenta tal ganancia en los casos a los que se refiere el Real Decreto 6/2012.

B) *Tratamiento de los beneficios fiscales disfrutados por adquisición de vivienda habitual*

Deducción por adquisición de vivienda habitual

Cuestión aparte merece el tratamiento de las deducciones practicadas por adquisición de la vivienda habitual, cuando el contribuyente transmite el inmueble sin que hayan transcurrido tres años desde que comenzó a vivir en ella. O en aquellos casos en los que el sujeto se haya beneficiado de la exención por reinversión en vivienda habitual y el importe satisfecho hasta el momento de la dación en pago no cubra el montante de las cantidades percibidas en la venta de la vivienda precedente.

En cualquiera de los dos casos, el artículo 68.1.3.º y 4.º f), según redacción dada por el Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre, de medidas urgentes en materia presupuestaria, tributaria y financiera para la corrección del déficit público, y el artículo 54.1 y 3 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas prevén una serie de excepciones al mantenimiento de la vivienda durante tres años para que sea considerada como vivienda habitual del contribuyente. Por analogía con las causas expuestas³¹ podría entenderse que en el caso de la entrega de la vivienda habitual como pago de las deudas contraídas e incobrables por parte de la entidad financiera, concurren circunstancias que necesariamente exigen el cambio de vivienda y, en consecuencia no es necesario el mantenimiento de la misma durante este periodo.

Sin embargo, la Dirección General de Tributos, en Resolución de 9-3-00 y en respuesta a la Consulta Vinculante de fecha 17-2-09, exige los siguientes requisitos para que no sea necesario el mantenimiento de la vivienda habitual durante el tiempo previsto en el patrimonio del sujeto pasivo:

- a) La circunstancia que debe concurrir es que necesariamente debe producirse el cambio de vivienda o que se den las circunstancias por las que haya algún impedimento para que tal ocupación se produzca.
- b) Esta exigencia del cambio de domicilio o del impedimento para su ocupación deben venir avaladas por unas circunstancias que *necesariamente* así lo impidan, es decir, que sean ajenas a la mera voluntad o conveniencia del sujeto pasivo.

³¹ Según establece el artículo 68.1.3.º del Real Decreto-ley 20/2011, de 30 de diciembre: «Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas».

Parece claro que en los sujetos pasivos contemplados en el Real Decreto-ley 6/2012, el estado de necesidad existe y es evidente. Sin embargo, la dación en sí misma no implica que concurran las circunstancias que necesariamente hayan justificado el cambio de domicilio, por lo que es imprescindible atender a las razones que han motivado la entrega de la vivienda a la entidad financiera.

En consecuencia, si la Administración aprecia que en la transmisión de la vivienda se han producido las circunstancias que obligatoriamente exigen el cambio de domicilio del sujeto, no perderá las deducciones practicadas anteriormente. Pero en aquellos casos en los que la Administración tributaria no aprecie los índices de tal estado de necesidad, el contribuyente deberá devolver todas las cantidades incorrectamente deducidas en ejercicios anteriores más los intereses de demora correspondientes en función de la fecha de aplicación del beneficio fiscal correspondiente a ejercicios no prescritos.

Exención por reinversión de vivienda habitual

En aquellos casos en los que la vivienda transmitida haya constituido la vivienda habitual del sujeto contribuyente, se podría plantear la posibilidad de acogerse al beneficio fiscal por el que el importe de la ganancia patrimonial, obtenida en la transmisión, esté exenta si se reinvierte en la adquisición de otro inmueble que vaya a constituir su vivienda habitual. A tenor del criterio dado por la Dirección General de Tributos en respuesta a la consulta vinculante en Resolución de 9 de septiembre de 2009 y para el caso de donaciones. No es aplicable la exención por reinversión en el contribuyente que no obtiene un importe líquido que posteriormente pueda reinvertir en una adquisición posterior.

IV. FISCALIDAD MUNICIPAL: EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

La Ley de Haciendas Locales, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, regula en su artículo 104 el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y especifica la sujeción al impuesto en aquellos casos en los que se ponga de manifiesto tal incremento como consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos de naturaleza urbana, con ocasión de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho de goce, limitativo del dominio, sobre aquellos terrenos.

En consecuencia, la entrega de inmuebles que tengan la consideración de inmuebles urbanos³², en los supuestos de dación en pago estará sujeta al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. El hecho imponible lo constituye el incremento del valor del terreno generado en un periodo máximo de veinte años, con independencia de si está o no construido, como se deduce de la sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de mayo de 1988, «el arbitrio de plusvalía grava el terreno, esté o no edificado, por lo que la antigüedad del inmueble edificado sobre el terreno es intrascendente».

1. SUPUESTOS DE NO SUJECCIÓN

Es necesario precisar a estos efectos, sobre los inmuebles rústicos así considerados por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, que experimenten el incremento de valor, en la transmisión de los bienes no estarán sujetos al impuesto³³, según dispone el mismo texto legislativo.

La doctrina no es unánime en la consideración de los terrenos al calificarlos como rústicos y, en consecuencia, no sujetos al impuesto. De ahí que la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en sentencia de 2 de diciembre de 2000, haya admitido que estará sujeto al impuesto el suelo para el que exista, en el momento del devengo, una sólida actuación municipal que otorgue al mismo una indiscutible vocación de suelo urbano o urbanizable programado.

Entre los supuestos de no sujeción al impuesto, merecen especial mención los casos de aportaciones de bienes y derechos reales sobre inmuebles que realicen los cónyuges a la sociedad conyugal, así como las adjudicaciones que se efectúen a su favor, en pago de ellas y en pago de sus haberes comunes, cuyas diferencias con la figura de la dación en pago ya se expusieron en páginas precedentes. Las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, las adjudicaciones que a su favor y en pago de ellas se verifiquen y las transmisiones que se hagan a los cónyuges en pago de sus haberes comunes fueron así consideradas en diversas sentencias del Tribunal Supremo, como pueda ser la sentencia del Tribunal Supremo, de 3 de marzo de 1995, la de 17 de julio de 1997 y sentencia de 30 de marzo de 1999. En todas ellas, el régimen económico-matrimonial vigente era el de gananciales. Sin embargo, el mismo Tribunal estimó en sentencia de 10 de julio de 1995,

³² Se considerarán inmuebles urbanos aquellos que estén considerados como tales en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de cómo estén tipificados en el Catastro o en el Padrón Municipal. También estarán sujetos los incrementos de valor que experimenten los terrenos integrados en los bienes inmuebles clasificados como de características especiales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, artículo 104.2 de la Ley de Haciendas Locales.

³³ Artículo 104.2 de la Ley de Haciendas Locales.

que no se está ante un supuesto de no sujeción si el régimen económico del matrimonio es el de separación de bienes.

Un segundo supuesto de no sujeción lo constituyen las transmisiones de inmuebles entre cónyuges o a favor de los hijos, como consecuencia del cumplimiento de sentencias de nulidad, separación o divorcio, con independencia de cual sea el régimen económico-matrimonial.

Casos específicos de supuestos de no sujeción los conforman las transmisiones de terrenos pertenecientes a una Sociedad Anónima Deportiva, las transmisiones derivadas de las reorganizaciones empresariales o las expropiaciones forzosas, si bien, en este último caso la doctrina no es unánime.

No están sujetas al Impuesto las transmisiones de terrenos urbanos a una Sociedad Anónima Deportiva de nueva creación, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en la normativa reguladora de este tipo de entidades, según prevé la Disposición Adicional 26.^a de la Ley 31/1991, de 13 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1992.

Entre los supuestos de no sujeción, el Tribunal Superior de Justicia de Valencia, en sentencia de 30 de marzo de 1996, expone que no estarán sujetos al Impuesto los terrenos que hayan sido transmitidos de forma obligatoria y gratuita. Por otra parte, la Subdirección General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos en Consulta Vinculante de 7 de noviembre de 2007³⁴, expone que en el caso de que el bien expropiado³⁵ sea un terreno de naturaleza urbana, se devenga el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana y no estará exento del mismo, siendo el sujeto pasivo la persona o entidad expropiada, como transmitente del terreno, ya que el impuesto grava el incremento de valor que experimente el terreno como consecuencia de cualquier transmisión de la propiedad, ya sea a título oneroso o lucrativo, entre vivos o por causa de muerte, por actos de carácter voluntario o forzoso.

Si, por el contrario, el bien expropiado fuera un terreno de naturaleza rústica a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, no estará sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana el incremento de valor que experimente dicho terreno.

Por otra parte, las transmisiones de terrenos de naturaleza urbana, derivadas de las operaciones a las que resulte la aplicación del régimen fiscal de las reorganizaciones empresariales, no están sujetas, como prevé el artículo 83 y siguientes del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, salvo en los casos de aportaciones no dinerarias especiales, previstas en la Disposición Adicional 2.^a del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

³⁴ V2378-07. Subdirección General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos.

³⁵ Ver, en este sentido, Dirección General de Tributos, Consulta Vinculante de 26-6-09.

Un último supuesto de no sujeción lo constituyen los casos de supresión de licencias urbanísticas. Como indica el hecho imponible del impuesto, para que se produzca es necesario que se materialice tal incremento en el valor del terreno, por lo que, como indica el Tribunal Supremo en sentencia de 29 de abril de 1996, en los casos en los que se haya producido una supresión de las licencias urbanísticas, no se devenga el impuesto, ya que el hecho imponible no se ha realizado, y, en consecuencia, asistimos a un caso de no sujeción del impuesto.

2. TRANSMISIÓN DEL INMUEBLE CON RESERVA DE USUFRUCTO

En aquellos casos en los que la transmisión de la propiedad se produzca a favor de diferentes beneficiarios, distinguiendo entre el nudo propietario y el usufructuario, la Doctrina del Tribunal Supremo³⁶ aclara los extremos sobre el régimen fiscal. La cuestión planteada versa sobre una donación de nuda propiedad de unos terrenos en los que se produce la reserva de usufructo a favor del donante. La pretensión del Ayuntamiento, recurrente, era que se giraran dos liquidaciones en concepto del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, al amparo del artículo 105.1 de la Ley Reguladora de Haciendas Locales³⁷.

A juicio del Tribunal, la reserva del derecho de usufructo por parte del donante, no es objeto de transmisión, pues no se produce un cambio de titular y en consecuencia, no se produce hecho imponible del impuesto. Por otra parte, si la base imponible de la liquidación ha de ser el incremento producido por la diferencia entre el valor del pleno dominio del terreno y el valor del usufructo en el momento de la transmisión, como tal enajenación no se ha producido, no se puede poner de manifiesto ningún incremento de valor.

El Tribunal Supremo distingue entre los dos posibles hechos imponibles del impuesto, y así considera que el derecho de usufructo —como derecho real de goce limitativo del dominio— en el caso que nos ocupa no es transmitido, aunque si lo fuera, generaría una efectiva traslación del haz de facultades, y se produciría un incremento en el valor del bien, susceptible de ser sometido al impuesto. Sin embargo, en este caso, se transmite la nuda propiedad y el transmitente conserva el derecho de usufructo y lo que el impuesto pretende gravar son los actos traslativos de las facultades que lo conforman y no la constitución del derecho real de goce o disfrute. Si el propietario constituye el usufructo a favor de un tercero, tributa por constitución del derecho real y se gravaría la plusvalía correspondiente a la proporción que supone el usufructo

³⁶ Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 2001.

³⁷ Ley 39/1988, de 28 de diciembre.

respecto al valor total del bien. Pero si el propietario cede la nuda propiedad, reservándose el usufructo, se somete a gravamen la transmisión de la nuda propiedad, conformando la base imponible la plusvalía correspondiente al valor de esa nuda propiedad.

3. TRANSMISIONES LUCRATIVAS Y ONEROSAS

La norma distingue entre transmisiones lucrativas y transmisiones onerosas. Así, son transmisiones lucrativas aquellas que provienen de un legado, una donación o un acto de liberalidad, sin que en ninguno de ellos exista una contraprestación a cambio. En todos estos casos, el sujeto pasivo es el adquirente o beneficiario, y por tanto es el único obligado al pago del impuesto³⁸. En los casos de adjudicación de un inmueble en una transmisión *mortis causa*, a varios herederos, con adjudicación del mismo a los dos beneficiarios, son ellos los sujetos pasivos, una vez que haya sido aceptada e individualizada la herencia³⁹.

Por otra parte, las transmisiones onerosas son aquellas que implican contraprestaciones recíprocas y en las que hay conmutación de las prestaciones. En ellas, la Ley de Haciendas Locales⁴⁰ prevé que será sujeto pasivo del impuesto el transmitente de bienes inmuebles, terrenos, o constitución o transmisión de derechos reales sobre tales bienes a título oneroso, con independencia de que sea persona física, jurídica o una entidad sin personalidad jurídica prevista en el artículo 35.4 de la Ley General Tributaria. Por otra parte, está previsto que el adquirente tiene la condición de sustituto⁴¹ del contribuyente, excepto en los casos en los que el sujeto goce de la exención subjetiva, y será el sujeto pasivo, entonces, el propio transmitente.

La Ley también prevé que, en los casos de transmisiones de inmuebles o de constitución de derechos reales sobre los mismos, por parte de una persona física no residente en territorio español tendrá la consideración de sustituto del contribuyente el sujeto que adquiera el bien o aquel en cuyo favor se hubiera constituido el derecho real. En las transmisiones onerosas *inter vivos*, si por acuerdo entre las partes, el adquirente se compromete a asumir las obligaciones tributarias derivadas de la operación gravada, esto no exonera al sujeto pasivo, que sigue siéndolo del cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de la

³⁸ Sentencia del Tribunal Supremo de 18-10-93.

³⁹ Tribunal Superior de Justicia de Granada de 5-5-97.

⁴⁰ Artículo 106 de la Ley de Haciendas Locales.

⁴¹ Es una particularidad de la legislación de Navarra, puesto que en el resto del Estado desapareció con la entrada en vigor la Ley de Haciendas Locales de 28 de diciembre de 1998, excepción hecha para los sujetos pasivos no residentes, como dispone el artículo 106.2 de la Ley de Haciendas Locales.

relación jurídico-tributaria, pues la posición del sujeto pasivo no puede ser alterada por pactos entre las partes⁴².

4. SUJETO PASIVO

La definición del sujeto pasivo o, en su caso, del sustituto del sujeto pasivo, tiene una importancia capital, pues los Ayuntamientos deben exigir el pago del impuesto al contribuyente o a su sustituto —en los casos de sujetos no residentes—, con independencia de lo pactado en la escritura pública⁴³. De hecho, en el impuesto no existe derivación de la acción tributaria⁴⁴ sobre los adquirentes a título oneroso.

No obstante lo anterior, el Real Decreto 6/2012, de 9 de marzo, de medidas de protección de deudores hipotecarios sin recursos, en su artículo 9 añade un apartado 3 al artículo 106 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, según el cual en las transmisiones de inmuebles realizadas por sujetos que se encuentren situados en el denominado *umbral de exclusión* tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que este pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones satisfechas.

5. TIPO DE GRAVAMEN

La Ley de HHLL prevé en su artículo 108 que los Ayuntamientos pueden aplicarle a la base imponible el tipo de gravamen correspondiente⁴⁵. Siendo la cuota líquida el resultado de aplicarle a la cuota íntegra las bonificaciones que la entidad local tenga establecidas a través de sus Ordenanzas Fiscales, hasta un 95 por 100 de la cuota íntegra⁴⁶.

⁴² Dirección General de Coordinación de Haciendas Territoriales de 19-6-00 y en el mismo sentido Audiencia Nacional de 19-10-11.

⁴³ Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de julio de 1997.

⁴⁴ La derivación de la acción para la exigencia del pago a los responsables requiere un acto administrativo en el que se dé audiencia al interesado, en él se declare su responsabilidad y se determine su alcance, no solo en el caso de responsabilidad subsidiaria.

⁴⁵ En el Anexo II pueden comprobarse los diferentes tipos impositivos en las diferentes capitales de provincia para el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana vigentes en 2011, pues a la fecha de publicación de este artículo no se han publicado los tipos vigentes para 2012.

⁴⁶ Es también posible aplicar las dos bonificaciones que se enuncian: 1. Bonificación del 50 por 100 para las cuotas a exaccionar en los términos municipales de Ceuta y Melilla.

6. DEVENGO

El impuesto es de devengo instantáneo en el momento en el que se produce la transmisión⁴⁷, siendo necesario determinar el valor del terreno en el momento de la misma. Así, en el caso de las transmisiones de terrenos, su valor coincide con el que tengan a efectos del Impuesto de Bienes Inmuebles que, generalmente coincidirá con el valor catastral⁴⁸. En cuanto al devengo del impuesto en el caso de constitución de derechos reales de goce limitativos del dominio, el valor catastral de referencia será la parte del valor catastral del terreno que represente, respecto a este, el valor de los derechos calculados por aplicación de las normas fijadas en el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

V. REFLEXIONES CONCLUSIVAS

El tratamiento jurídico-tributario de la dación en pago difiere sustancialmente del otorgado a otras figuras existentes en el ordenamiento jurídico como es la cesión en pago de deudas, la adjudicación en pago y para pago de deudas o la adjudicación en pago de asunción de deudas.

El caso prototípico de tributación en IRPF de una dación en pago se da en el supuesto en el que la deuda pendiente de amortizar sea superior al valor actual de la vivienda. La ganancia patrimonial imputable se calculará por la diferencia entre el valor de adquisición de la vivienda y el mayor importe que resulte de comparar la actual responsabilidad hipotecaria pendiente y el valor de mercado de la vivienda en el momento de la dación.

Sin perjuicio de que tal ganancia esté exenta al amparo del Real Decreto-ley 6/2012, si el deudor cumple con los requisitos para ser situado en el umbral de la pobreza.

Idéntico tratamiento fiscal ventajoso le concede la reciente norma aprobada, a las entregas de inmuebles realizadas por sujetos pasivos que cumplan con los

2. Bonificación del 95 por 100 para programas de apoyo a acontecimientos de excepcional interés público.

⁴⁷ Ver sentencias TS de 22-6-89, 28-1-91, 14-5-93, 4-12-93, 31-5-95 y 15-6-96.

⁴⁸ No obstante, si dicho valor es consecuencia de una ponencia de valores que no refleje la variación del valor, se procederá de la siguiente forma: Se practicará una liquidación provisional teniendo en cuenta el valor catastral del terreno en el momento del devengo. Posteriormente se practicará una liquidación definitiva tomando en cuenta los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, y si no coincidieran, los valores catastrales se corregirán aplicando los coeficientes de actualización establecidos en la Ley de Presupuestos Generales correspondiente. En los casos en los que un terreno carezca de valor catastral en el momento del devengo, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el valor catastral se determine, siempre en referencia al momento del devengo.

requisitos citados en dación en pago por deudas hipotecarias contraídas y generen plusvalías susceptibles de ser gravadas en el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En estos casos, permite un cambio de sujeto pasivo, pasando la entidad adquirente a ser sustituto del contribuyente, sin que pueda exigírle cantidad alguna al deudor principal.

Por tanto, el tratamiento fiscal concedido por el Real Decreto-ley 6/2012 a los deudores sin recursos que pretendan transmitir un inmueble en pago de una deuda hipotecaria, es muy ventajoso frente a la fiscalidad a la que se ven sometidos todos aquellos contribuyentes a los que sus acreedores les admitan la entrega de su inmueble como pago por la deuda contraída e incobrable, pero que no cumplan con todos los requisitos para ser considerados sujetos situados en el *umbral de exclusión*.

VI. BIBLIOGRAFÍA CITADA

- ÁLVAREZ DUMONT, A.; NAVARRO HERAS, R., y VALERO RODRÍGUEZ, L. (2012): *Pron-tuario fiscalidad local*. Editorial CISS Wolters Kluwer, Madrid.
- BELINCHÓN ROMO, M. R.: «Presunta equiparación entre el crédito que se trata de extinguir y el *aliud pro alio*. Comentario a la sentencia de la AP de Alicante, número 367/2008, de 22 de octubre», en *Enlaces*, 11, 2009.
- *La dación en pago en el Derecho español y en el Derecho Comparado*, Editorial Dykinson, Madrid, 2012.
- GÓMEZ GÁLLIGO: «La extinción del crédito hipotecario», en *Boletín del Centro de Estudios Hipotecarios de Cataluña*, 72, 1997, págs. 463 a 542.
- JORDANO FRAGA: «Transmisión del crédito cedido y de la hipoteca accesoria en el régimen vigente de la cesión de créditos hipotecarios», en *RCDI*, LXXV, 653, 1999, págs. 1275 a 1333.
- LA RICA Y ARENAL: «Comentarios a la Ley de Reforma Hipotecaria de 1944», en *Libro homenaje a Don Ramón de la Rica y Arenal*, I, Madrid, 1976.
- LASARTE ÁLVAREZ, C.: *Curso de Derecho Civil Patrimonial. Introducción al Derecho*, Editorial Tecnos, 17.ª ed., 2011.
- *Principios de Derecho Civil*, 5, *Derechos Reales y Derecho hipotecario*, Madrid, 2010, 8.ª ed.
- LATOUR BROTONS, J.: «Notas sobre la dación en pago», en *Revista de Derecho Privado*, 1953.
- LEFEBVRE (2012a): *Memento Express. Novedades tributarias, 2012*. Ediciones Francis Lefebvre, S. A., Madrid.
- (2012b): *Memento práctico. Francis Lefebvre. IRPF 2012*. Ediciones Francis Lefebvre, S. A., Madrid.
- (2012c): *Memento práctico. Francis Lefebvre. Fiscal 2012*. Ediciones Francis Lefebvre, S. A., Madrid.
- (2011): *Memento Experto. Dación de inmuebles en pago de deudas. Implicaciones fiscales*. Ediciones Francis Lefebvre, S. A., Madrid.

- MARTÍN GARCÍA DE LEONARDO, T.: «Consideraciones sobre la dación en pago», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 1995.
- MORETÓN SANZ: *La asunción espontánea de deuda*, Valladolid, 2008.
- «No constituye abuso del derecho la constitución de una sociedad limitada para cumplir deudas ajenas: el pago del tercero y legitimidad del ejercicio de la acción de reembolso (comentario a la STS de 26 de mayo de 2011)», en *Revista de Derecho Patrimonial*, 28, 2012, págs. 435 a 451.
- «Vivienda familiar y subrogación hipotecaria en tiempos de crisis: notas sobre los pactos internos entre codeudores solidarios», en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 720, 2010, págs. 1747 a 1767.
- «Examen crítico de los fundamentos dogmáticos y jurisprudenciales de la expromisión y del artículo 1205 del Código Civil español (la vicenda modificativa, la sucesión singular de las deudas, el programa de la prestación y la aplicabilidad de ciertos principios contractuales)», en *Anuario de Derecho Civil*, tomo LXI, fasc. II, 2008, págs. 619 a 719.
- TEJADA FERNÁNDEZ, R. (2008): «Aspectos fiscales en procesos de refinanciación y concursales», en *Revista Estrategia Financiera*, núm. 256, pág. 60, Sección A, Efectos Legales.
- YÁÑEZ VIVERO: «Cesión de bienes», en *Enciclopedia Concursal*, dirigido por BELTRÁN SÁNCHEZ y GARCÍA CRUCES, Aranzadi, 2012.
- «Cesión de bienes en concurso de acreedores e inscripción registral», en *RCDI*, septiembre-octubre de 2012.

VI. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

- Sentencia Lankhorst-Hohorst del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 12 de diciembre de 2002.
- Sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas, de 27 de octubre de 1993.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 17 de marzo de 2011.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 1 de octubre de 2009.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de septiembre de 2009.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 2 de octubre de 2001.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 17 de julio de 1997.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 15 de junio de 1996.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 31 de mayo de 1995.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 10 de julio de 1995.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 3 de marzo de 1995.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 18 de octubre de 1993.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 4 de diciembre de 1993.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 14 de mayo de 1993.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 28 de enero de 1991.
- Sentencia del Tribunal Supremo, de 22 de junio de 1989.

- Sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de mayo de 1988.
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, de 14 de febrero de 1998.
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha, de 24 de abril de 2008.
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 5 de mayo de 1997.
- Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, de 30 de marzo de 1996.
- Auto de la AP de Ciudad Real, Sección 1.ª, de fecha 17 de octubre de 2003.
- Auto de la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Navarra, de 17 de diciembre de 2010.
- Auto de la Sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Navarra, de 28 de enero de 2011.
- Auto de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Navarra, de 10 de febrero de 2011.
- Auto de la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Girona, de 16 de septiembre de 2011.
- Decreto de la Secretaría Judicial del Juzgado de 1.ª Instancia, número 5 de Lleida.
- Auto de 10 de enero de 2012 del Juzgado de 1.ª Instancia, número 3 de Torrejón de Ardoz (Madrid).
- Auto de fecha 4 de febrero de 2011 (aclarado por Auto de 18 de febrero de 2011) dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia, número 44 de Barcelona (17) y revocado por la AP de Barcelona.
- Auto de fecha 4 de febrero 2012 del Juzgado de 1.ª Instancia, número 1 de Mataró.
- Auto de fecha 11 de marzo de 2011 del Juzgado de 1.ª Instancia, número 3 de Vinaroz.
- Auto de fecha 7 de abril de 2011 de la Audiencia Provincial de Girona.
- RDGRN de 13 de septiembre de 2012.
- Resolución de la Dirección General de Tributos, de 9 de marzo de 2000.
- Resolución de la Dirección General de Tributos en Consulta Vinculante, de 8 de julio de 2008.
- Resolución de la Dirección General de Tributos, de 29 de septiembre de 2004.
- Resolución de la Dirección General de Tributos, de 19 de febrero de 2004.
- Resolución de la Dirección General de Tributos, de 9 de septiembre de 2009.
- Resolución de la Subdirección General de Impuestos sobre el Consumo en respuesta a Consultas 0226-02 y 0236-0.
- Resolución de la Dirección General de Impuestos sobre el Consumo en respuesta a la Consulta Vinculante V 0306-11.

- Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central, de 26 de septiembre de 1993.
- Resolución de la Subdirección General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos, de 7 de noviembre de 2007.
- Resolución de la Subdirección General de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos, de 26 de septiembre de 2011.
- Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central, de 11 de noviembre de 2005.
- Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional de la Comunidad Valenciana, de 28 de septiembre de 2006.
- Resolución de la Dirección General de Coordinación de Haciendas Territoriales, de 19 de junio de 2000.

ANEXO I (continuación)

	Cataluña	Extremadura	Galicia	Comunidad de Madrid	Región de Murcia	La Rioja	Comunitat Valenciana	Estado
Tipo general en inmuebles	8%	7, 8, 9 y 10% s/valor	7%	7%	7%	7%	7%	6%
Adquisición primera vivienda habitual		Tipo: 6% con requisitos						
Adquisición vivienda habitual por familia numerosa	Tipo: 5% con requisitos	Bonificación 20% con requisitos	Tipo: 4% con requisitos	Tipo: 4% con requisitos	Tipo: 3% con requisitos	Tipo: 5 y 3% (requisitos)	Tipo: 4% con requisitos	
Adquisición vivienda habitual por discapacitados	Minusv. = > 65% Tipo: 5% con requisitos	Minusv. = > 65% Bonificación 20% con requisitos	Minusv. = > 65% Tipo: 4%			Tipo: 5%	Con minusv. = > 65% Tipo: 4%	
Adquisición vivienda habitual por jóvenes	Tipo: 5% con requisitos	Bonificación 20% con requisitos	Tipo: 4% con requisitos		Tipo: 3% con requisitos	Tipo: 5%		
Adquisición vivienda habitual protegida	Tipo: 7%	Tipo: 3%			Tipo: 4%	Tipo: 5%	Tipo: 4%	

Fuente: Leyes diversas de las CC.AA.

ANEXO II

IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL VALOR
DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA

RÉGIMEN COMÚN
AÑO 2011

MUNICIPIOS CAPITALES DE PROVINCIA

	Porcentaje anual				Tipo impositivo en porcentaje				Porcentaje reducción
	De 1 a 5 años	Hasta 10 años	Hasta 15 años	Hasta 20 años	De 1 a 5 años	Hasta 10 años	Hasta 15 años	Hasta 20 años	
ANDALUCÍA									
Almería	3,20	3,10	3,00	2,90	26,00	26,00	26,00	26,00	50,00
Cádiz	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
Córdoba	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
Granada	3,41	3,30	3,20	2,98	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
Huelva	3,60	3,40	3,10	2,90	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
Jaén	3,40	3,20	2,90	2,80	29,00	29,00	29,00	29,00	0,00
Málaga	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00	40,00
Sevilla	3,30	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
ARAGÓN									
Huesca	3,27	3,06	2,96	2,91	30,00	27,00	26,00	25,00	0,00
Teruel	3,70	3,50	3,00	2,56	30,00	30,00	28,20	28,20	0,00
Zaragoza	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
PRINCIPADO DE ASTURIAS									
Oviedo	3,60	3,40	3,10	2,90	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
ILLES BALEARS									
Palma	3,60	3,30	3,00	2,90	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
CANARIAS									
Palmas de Gran Canaria (Las)	3,00	3,00	3,00	2,90	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
Santa Cruz de Tenerife	3,40	3,20	2,90	2,80	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
CANTABRIA									
Santander	3,00	2,90	2,80	2,70	21,00	21,00	21,00	21,00	55,00
CASTILLA Y LEÓN									
Ávila	3,20	3,00	2,80	2,70	28,00	28,00	28,00	28,00	40,00

ANEXO II. MUNICIPIOS CAPITALES DE PROVINCIA (continuación)

	Porcentaje anual				Tipo impositivo en porcentaje				Porcentaje reducción
	De 1 a 5 años	Hasta 10 años	Hasta 15 años	Hasta 20 años	De 1 a 5 años	Hasta 10 años	Hasta 15 años	Hasta 20 años	
Burgos	3,62	3,42	3,12	2,92	30,00	30,00	30,00	30,00	50,00
León	3,60	3,40	3,10	2,90	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
Palencia	3,57	3,36	2,54	2,44	29,80	29,80	29,80	29,80	0,00
Salamanca	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
Segovia	3,70	3,50	3,20	3,00	23,96	23,96	23,96	23,96	60,00
Soria	3,00	2,90	2,80	2,70	28,00	28,00	28,00	28,00	50,00
Valladolid	3,50	3,30	2,99	2,88	21,13	21,13	21,13	21,13	0,00
Zamora	3,20	3,10	2,90	2,80	26,00	26,00	26,00	26,00	60,00
CASTILLA-LA MANCHA									
Albacete	1,48	1,37	1,34	1,30	25,00	24,00	27,00	30,00	0,00
Ciudad Real	3,37	3,16	2,94	2,84	30,00	30,00	29,20	28,08	0,00
Cuenca	3,20	3,00	2,80	2,70	26,00	26,00	26,00	26,00	0,00
Guadalajara	3,60	3,40	3,10	2,90	29,90	29,90	29,90	29,90	0,00
Toledo	3,48	3,05	2,73	2,61	30,00	29,00	27,00	26,00	45,00
CATALUÑA									
Barcelona	3,70	3,50	3,10	2,80	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
Girona	3,70	3,30	3,00	2,90	29,79	29,79	29,79	29,79	0,00
Lleida	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	28,00	25,00	20,00	0,00
Tarragona	2,90	2,85	2,80	2,75	20,07	18,95	17,84	16,73	0,00
EXTREMADURA									
Badajoz	3,00	2,70	2,80	2,90	25,74	25,74	25,74	25,74	0,00
Cáceres	3,70	3,30	3,00	2,70	30,00	29,00	29,00	29,00	0,00
GALICIA									
Coruña (A)	3,40	3,00	2,50	2,30	17,33	17,33	17,33	17,33	0,00
Lugo	2,80	2,70	2,70	2,70	28,00	27,00	27,00	27,00	0,00
Ourense	2,89	2,67	2,46	2,35	29,40	29,40	29,40	29,40	0,00
Pontevedra	3,60	3,20	2,80	2,40	20,00	20,00	20,00	20,00	0,00
COMUNIDAD DE MADRID									
Madrid	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	29,00	29,00	29,00	0,00

ANEXO II. MUNICIPIOS CAPITALES DE PROVINCIA (continuación)

	Porcentaje anual				Tipo impositivo en porcentaje				Porcentaje reducción
	De 1 a 5 años	Hasta 10 años	Hasta 15 años	Hasta 20 años	De 1 a 5 años	Hasta 10 años	Hasta 15 años	Hasta 20 años	
Murcia	3,70	3,50	3,20	3,00	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
LA RIOJA									
Logroño	3,60	3,40	3,10	2,90	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
COMUNITAT VALENCIANA									
Alicante/Alacant	3,60	3,40	3,10	2,90	30,00	30,00	30,00	30,00	0,00
Castellón de la Plana/Castelló de la Plana	3,17	2,96	2,64	2,64	29,91	27,69	25,46	23,25	0,00
Valencia	3,10	3,00	2,90	2,90	29,70	29,70	29,70	29,70	0,00
CEUTA									
Ceuta	2,90	2,70	2,65	2,60	27,00	27,00	27,00	27,00	0,00
MELILLA									
Melilla	2,70	2,60	2,50	2,40	29,00	29,00	29,00	29,00	40,00

Fuente: Álvarez (2012).

RESUMEN

DACIÓN EN PAGO

La frágil situación económica en la que muchos hogares españoles se encuentran ha hecho aconsejable la revisión de las condiciones de ejecución hipotecaria que tradicionalmente se habían adoptado. La figura que adquiere protagonismo en el escenario financiero actual es la dación del inmueble en pago de la deuda hipotecaria incobrable. Esta operación conlleva una serie de implicaciones fiscales tanto en el ámbito de la imposición directa estatal como desde la óptica de la imposición indirecta. Sin olvidar las consecuencias tributarias municipales. La reciente aprobación del Real Decreto-ley 6/2012 de 9 de marzo, de Medidas Urgentes de Protección

ABSTRACT

SURRENDER IN LIEU OF PAYMENT

The fragile economic situation of many Spanish homes makes a revision of traditional mortgage foreclosure conditions advisable. The central figure on today's financial stage is surrender of the mortgaged property when there are no other means of paying off the loan. As a transaction, surrender in lieu of payment entails a series of implications in regard to both direct national taxes and indirect taxes, not to mention city taxes. The recent approval of Royal Decree-Law 6/2012 of 9 March on urgent measures for the protection of indigent mortgage loan holders introduces a series of tax advantages for those taxpayers who stand on the exclusion

de Deudores Hipotecarios sin recursos, introduce una serie de ventajas fiscales aplicables a aquellos sujetos pasivos que se encuentren en el umbral de exclusión, sin perjuicio de la necesidad de determinar, en los demás supuestos si a la figura de la dación puede dársele el mismo tratamiento fiscal que a la permuta de bienes. Es cuestión básica la determinación del negocio jurídico del que se trata si se pretende dar un tratamiento fiscal adecuado a la operación realizada, evitando así simulaciones o economías de opción derivadas de una incorrecta definición del mismo.

threshold. In all other cases, however, it still needs to be determined whether the tax authorities can treat surrender in lieu of payment the same as asset swaps. If the tax authorities are to treat the transaction properly (to avoid simulation and tax mitigation stemming from an incorrect definition of the legal act), determining the legal act in question is a basic issue.