BASE DE DATOS DE NORMACEF

Referencia: NFC059265
DGT: 07-04-2016
N.º CONSULTA VINCULANTE: V1441/2016

SUMARIO:

IRPF. Base imponible. Ganancias patrimoniales. Ganancias exentas. Dación en pago. *Dación en pago a favor, no de la entidad acreedora, sino de un tercero.* Un contribuyente, ante la imposibilidad de efectuar la devolución de los préstamos hipotecarios que gravan su vivienda habitual, acuerda con la entidad de crédito acreedora de dichos préstamos la dación en pago. En virtud de dicho acuerdo, dicho contribuyente ha transmitido la vivienda de manera directa a una Sociedad Gestora de Activos, entidad distinta de la entidad de crédito acreedora y en la que ésta participa al cien por cien, habiéndose cancelado los préstamos hipotecarios que gravaban dicha vivienda. Es necesario analizar si la transmisión de la vivienda habitual del deudor hipotecario a favor, no de la entidad acreedora, sino de un tercero, puede considerarse dación en pago y, por ello, resultar beneficiaria de la exención prevista en el art. 33.4 d) de la Ley 35/2006 (Ley IRPF). Pues bien, puede sostenerse que la dación en pago no queda desnaturalizada ni muta su naturaleza por el hecho de que se haga a favor de un tercero, distinto del acreedor hipotecario, siempre que sea éste el que imponga tal condición para acceder a la dación y la acepte como extintiva de la obligación. Por otra parte, la redacción literal de la exención no limita taxativamente a favor de quién ha de hacerse la dación, sino que exige tres requisitos que no obstarían a esa interpretación: que la dación lo sea de la vivienda habitual del deudor o de su garante; que la dación se realice para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la vivienda habitual; y que esas deudas hipotecarias se hayan contraído con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios. Por lo tanto, no se exige que la transmisión en que consiste la dación se haga a favor de esa misma entidad de crédito, por lo que no debe excluirse la posibilidad de que la misma acreedora admita o imponga, sin alterar el carácter extintivo de la dación, la transmisión a un tercero designado a su voluntad.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 33.
RD Ley 8/2014 (Medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia), art. 122.
Código Civil, arts. 1.162 y 1.163.

Descripción sucinta de los hechos:

Ante la imposibilidad de efectuar la devolución de los préstamos hipotecarios que gravan su vivienda habitual, la consultante y la entidad de crédito acreedora de dichos préstamos han acordado la dación en pago. En virtud de dicho acuerdo, la consultante ha transmitido la vivienda de manera directa a una Sociedad Gestora de Activos, entidad distinta de la entidad de crédito acreedora y en la que ésta participa al cien por cien, habiéndose cancelado los préstamos hipotecarios que gravaban dicha vivienda.

Cuestión planteada:

Si a la transmisión de la vivienda le resultará de aplicación la exención prevista en el artículo 33.4.d) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Contestación:

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

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

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

(…).

d) Con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor o garante del deudor, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

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

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

En el caso objeto de consulta es necesario analizar si la transmisión de la vivienda habitual del deudor hipotecario a favor, no de la entidad acreedora, sino de un tercero, puede considerarse a estos efectos dación en pago y, por ello, resultar beneficiaria de la referida exención en el IRPF.

Pues bien, puede sostenerse que la dación en pago no queda desnaturalizada ni muta su naturaleza por el hecho de que se haga a favor de un tercero, distinto del acreedor hipotecario, siempre que sea éste el que imponga tal condición para acceder a la dación y la acepte como extintiva de la obligación. Es éste precisamente el caso planteado: el acreedor hipotecario accede a la dación y obliga al deudor a transmitir el inmueble a un tercero por él designado, posibilidad admitida en el Código Civil para el pago de las obligaciones (artículos 1.162 y 1.163).

Por otra parte, la redacción literal de la exención permite sostener tal interpretación, porque no limita taxativamente a favor de quién ha de hacerse la dación, sino que exige tres requisitos que no obstarían a esa interpretación:

- Que la dación lo sea de la vivienda habitual del deudor o de su garante.
- Que la dación se realice para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la vivienda habitual.
- Que esas deudas hipotecarias se hayan contraído con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Como puede observarse, no se exige que la transmisión en que consiste la dación se haga a favor de esa misma entidad de crédito, por lo que no debe excluirse la posibilidad de que la misma acreedora admita o imponga, sin alterar el carácter extintivo de la dación, la transmisión a un tercero designado a su voluntad.

Para mayor abundamiento, en el artículo 33.4.d) de la LIRPF se señala que también opera la exención en las ejecuciones hipotecarias, en las que como consecuencia de las mismas se produce una transmisión a favor de un tercero que no será la entidad financiera acreedora en la mayor parte de los casos.

Por todo ello, no apreciándose impedimento en la previsión legal y siendo lo más acorde con la finalidad de la norma, se considera que esas transmisiones o daciones en pago a favor de un tercero autorizado e impuesto por la entidad acreedora deben ser objeto de la nueva exención prevista en el artículo 33.4.d) de la LIRPF, lógicamente siempre que se cumplan los demás requisitos establecidos en dichos preceptos.

Además debe señalarse que la dación en pago puede suponer tanto la cancelación total como parcial de la deuda, en aquellos casos en que se pacte que la entrega de la vivienda sólo extingue parte de la deuda.

En conclusión, a la ganancia patrimonial que, en su caso, obtenga la consultante derivada de la transmisión de su vivienda habitual y que supondrá la cancelación total de la deuda, le resultará de aplicación la exención prevista en el artículo 33.4.d) de la LIRPF, siempre que no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.