

Dación en pago de la vivienda hipotecada al banco para permanecer en ella, pero con base en un contrato arrendamiento a cuyo término se ejerce el derecho de tanteo. Sujeción a TPO.

Fecha: 30/04/2024

Arts. 7, 8, 10 y 45-I-B-2, RDLeg 1/1993

Nº de Consulta: V0942-24

La consultante entregó hace cinco años una vivienda en dación en pago al banco en el que tenía la hipoteca, que a su vez se instrumentó con una empresa del grupo bancario, y para seguir viviendo en ella realizaron un contrato de arrendamiento, con derecho de tanteo y retracto. Pasados cinco años de duración del contrato de arrendamiento, se ha ejercido la opción de adquisición preferente sobre la misma vivienda. Si como consecuencia del pacto de retro se tendría derecho al beneficio de la exención del pago del impuesto.

CONTESTACIÓN.

El texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993), en adelante TRLITPAJD- dispone en sus artículos, 7, 8 y 10 lo siguiente:

«Artículo 7. 1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

A) Las transmisiones onerosas por actos “inter vivos” de toda clase de bienes y derechos que integren el patrimonio de las personas físicas o jurídicas.

[...]»

Por otra parte, el artículo 8 del TRLITPAJD, establece que:

«Artículo 8. Estará obligado al pago del impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:

a) En las transmisiones de bienes y derechos de toda clase, el que los adquiere.”

(...)».

A su vez, el artículo 10 de la misma disposición señala que:

«Artículo 10. 1. La base imponible está constituida por el valor del bien transmitido o del derecho que se constituya o ceda. Únicamente serán deducibles las cargas que disminuyan el valor de los bienes, pero no las deudas aunque estén garantizadas con prenda o hipoteca.

A efectos de este impuesto, salvo que resulte de aplicación alguna de las reglas contenidas en los apartados siguientes de este artículo o en los artículos siguientes, se considerará valor de los bienes y derechos su valor de mercado. No obstante, si el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o ambos son superiores al valor de mercado, la mayor de esas magnitudes se tomará como base imponible.

Se entenderá por valor de mercado el precio más probable por el cual podría venderse, entre partes independientes, un bien libre de cargas.

2. En el caso de los bienes inmuebles, su valor será el valor de referencia previsto en la normativa reguladora del catastro inmobiliario, a la fecha de devengo del impuesto.

No obstante, si el valor del bien inmueble declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada, o ambos son superiores a su valor de referencia, se tomará como base imponible la mayor de estas magnitudes.

Cuando no exista valor de referencia o este no pueda ser certificado por la Dirección General del Catastro, la base imponible, sin perjuicio de la comprobación administrativa, será la mayor de las siguientes magnitudes: el valor declarado por los interesados, el precio o contraprestación pactada o el valor de mercado.

3. El valor de referencia solo se podrá impugnar cuando se recurra la liquidación que en su caso realice la Administración Tributaria o con ocasión de la solicitud de rectificación de la autoliquidación, conforme a los procedimientos regulados en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Cuando los obligados tributarios consideren que la determinación del valor de referencia ha perjudicado sus intereses legítimos, podrán solicitar la rectificación de la autoliquidación impugnando dicho valor de referencia.

(...).

Por último, el artículo 45.I.B).2 del TRLITPAJD, declara exentas:

«2. Las transmisiones que se verifiquen en virtud de retracto legal, cuando el adquirente contra el cual se ejercite aquél hubiere satisfecho ya el impuesto.».

El artículo 45.I.B.2) establece una exención meramente técnica ya que en modo alguno supone que la adquisición del bien quede dispensada del pago del impuesto, pues de las dos transmisiones que se suceden en el tiempo, la segunda tan solo deja de tributar cuando se justifica que la anterior lo ha hecho efectivamente.

El derecho de tanteo es la facultad que tiene el inquilino de adquirir la vivienda de forma preferente frente a un tercero pagando la misma cantidad de dinero. El retracto se ejerce después de realizada la venta de dicho inmueble; este derecho faculta al inquilino para adquirir la vivienda con las mismas condiciones y precio que ha sido vendida a un tercero.

En la consulta planteada lo que ha ejercido la consultante es el derecho de tanteo, no el de retracto, por lo que la operación resultará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como transmisión patrimonial onerosa sin derecho a la exención que establece el artículo 45.I.B) 2 del TRLITPAJD.

CONCLUSIÓN:

Lo que ha ejercido la consultante es el derecho de tanteo, no el de retracto, por lo que la operación resultará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados como transmisión patrimonial onerosa sin derecho a la exención que establece el artículo 45.I.B) 2 del TRLITPAJD.

Texto recuperado web MINHFP