

## NEWSLETTER SEPTIEMBRE 2014

### ÁMBITO INMOBILIARIO

#### NUEVA FISCALIDAD EN LOS CASOS DE DACIÓN EN PAGO Y EJECUCIÓN HIPOTECARIA JUDICIAL O NOTARIAL

El Real Decreto-Ley 8/2014, aprobado el pasado 4 de julio, incorpora medidas urgentes de estímulo de la actividad económica, y dirigidas a paliar los efectos de la crisis que desde 2008 viene experimentando la economía del país.

En relación con la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, como novedad tributaria **se declara exenta la ganancia patrimonial** que pudiera ponerse de manifiesto como consecuencia de la **dación en pago o de un procedimiento de ejecución judicial o notarial** que afecte a la vivienda habitual del contribuyente.

La nueva normativa se aplica con efectos desde 1 de enero de 2014 y ejercicios anteriores no prescritos. Ello implica que si un contribuyente ya asumió a partir del ejercicio de 2010 la tributación por una dación en pago que generó una ganancia patrimonial, podrá reclamar a Hacienda que le devuelva el dinero ya pagado.

Ya en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 marzo de 2012, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, el Gobierno estableció la exención para las ganancias patrimoniales en caso de dación en pago, excluyéndose los supuestos que se encontrasen en un procedimiento de ejecución en los que ya se hubiese anunciado la subasta, o, en los que la vivienda estuviese gravada con cargas posteriores a la hipoteca.

Sin embargo, en la reforma fiscal de 2012 únicamente podían acogerse a esta medida aquellos contribuyentes situados en el denominado "umbral de exclusión", esto es, aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurriesen todos los requisitos recogidos en el artículo 3 del RDL 6/2012. Ello limitaba mucho el número de declarantes que podían acogerse a la exención pues se restringía a las siguientes situaciones: toda la unidad familiar sin rentas del trabajo o de actividad económica, la cuota hipotecaria debía ser superior al 60% de los ingresos netos de toda la unidad familiar, con una sola vivienda en propiedad y para cuya adquisición se solicitó el crédito o préstamo garantizado con hipoteca.

En la reforma fiscal actual se fijan menos requisitos y puede aplicarse a cualquier deuda garantizada con hipoteca contraída con una entidad de crédito o cuya actividad profesional sea la concesión de préstamos o créditos hipotecarios y

recaiga sobre la vivienda habitual aunque la finalidad del préstamo ya no sea la adquisición de la misma.

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 resto de casos, en los que no concurren los requisitos previstos en el artículo 122 del RDL 8/2014, se generará una ganancia patrimonial, en términos fiscales, por la que habrá que tributar si en el momento de acordarse la dación en pago o la ejecución hipotecaria, el importe del préstamo pendiente con el banco es superior al valor de la vivienda.

En la misma línea, el RDL 8/2014 recoge una modificación en el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. Así, también con efectos desde el 1 de enero de 2014, y para los hechos imposables anteriores a dicha fecha no prescritos, se establece una **exención en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (plusvalía municipal)**, para las personas físicas que transmitan su vivienda habitual mediante dación en pago o mediante ejecución hipotecaria ya sea en vía judicial o notarial.

Barcelona, 1 de septiembre de 2014.