

## **ADIOS A LOS OBSTÁCULOS FISCALES A LAS DACIONES EN PAGO DE DEUDA HIPOTECARIA**

**Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia: nuevo tratamiento fiscal de la dación en pago de la vivienda habitual**

***Gemma Patón García***  
*Profesora Titular de Derecho Financiero*  
*Universidad de Castilla-La Mancha*

*Fecha de publicación: 14 de julio de 2014*

Un nuevo Real Decreto fue publicado en el Boletín Oficial del Estado del sábado 5 de julio de 2014, dentro del marco del Plan de Medidas para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, que contempla un paquete de medidas respetuosas con el objetivo de saneamiento fiscal, que impulsen el crecimiento y la competitividad presente y futura de la economía y la financiación empresarial. Este Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia contiene medidas legislativas de carácter urgente necesarias para la ejecución del Plan citado, además de otras medidas de distinta naturaleza también de carácter urgente que comparten los tres objetivos mencionados del plan.

### **1. Avance de la próxima reforma fiscal**

Asimismo, el Real Decreto-Ley avanza medidas de naturaleza fiscal y que se adelantan a la reforma tributaria contenidas en el Anteproyecto de Ley de Reforma Fiscal. En concreto, se recoge una primera rebaja fiscal a los autónomos, se establecen exenciones a ganancias patrimoniales consecuencia de la dación en pago o de la ejecución hipotecaria que afecte a la vivienda habitual y se garantiza una tributación armonizada de los depósitos en entidades de crédito en todo el territorio nacional.

### **2. Dación en pago: ni IRPF, ni plusvalía**

Entre dichas medidas, el Real Decreto Ley incluye una de gran trascendencia social como es el tratamiento fiscal beneficioso ofrecido a la dación en pago de la vivienda habitual que puede interpretarse en clave de justicia y cohesión social. Se trata de que la ganancia patrimonial que se derive de la dación en pago de la vivienda habitual para la cancelación de una hipoteca no tributará ni por el IRPF - ni tampoco por la llamada "plusvalía municipal" del Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana-, siempre que el propietario no disponga de otros bienes para afrontar el pago de la totalidad de la deuda. Más aún, la exención no se limita a los supuestos de dación en pago, sino que se amplía a las transmisiones realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Desde luego una gran parte de autores se había mostrado proclive por la aceptación de inmuebles en pago de las deudas garantizadas con hipoteca, constatadas sus innegables ventajas frente a una inevitable ejecución judicial, pues está absolutamente generalizada entre todas las entidades financieras.

Para la entidad crediticia, una vez asumida la imposibilidad de cobrar, la dación es ventajosa no sólo porque evita el alto coste y la duración, cada vez mayor como consecuencia de la sobrecarga de trabajo que padecen los juzgados, del procedimiento de ejecución, sino porque, además de evitar tener que provisionar la deuda fallida, se asegura la inmediata ocupación del inmueble, vacío y en un estado mucho mejor al que la vivienda presentará, en la inmensa mayoría de los casos, después del lanzamiento judicial.

Además, se pone remedio a un debate social sobre las ventajas de evitar un procedimiento judicial, con su elevado coste social y económico, que son evidentes, y para la Hacienda Pública el hecho de que en un breve período de tiempo se devengue tres veces el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (cuando se compra con la hipoteca luego fallida, cuando se entrega el inmueble en pago de esa hipoteca y cuando la entidad financiera vuelve a poner la finca en el mercado) es, desde luego, lucrativo.

### ***Situación previa y nueva redacción de la Ley del IRPF***

En estos casos nos encontrábamos, con una tributación por unas ganancias virtuales, pero inexistentes, que no solo es difícilmente comprensible para el obligado al pago y discutible técnicamente, sino, sobre todo, que puede no encontrar acomodo con el principio de capacidad económica que permite gravar las rentas reales o potenciales, pero nunca las rentas inexistentes o ficticias.

Por ello, el tratamiento de este supuesto en el artículo 122 del Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio, resulta un alivio a los deudores hipotecarios totalmente justificado haciendo extensible la exención de la renta obtenida por la dación en pago aun no produciéndose reinversión alguna, que es el requisito general que establecía 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 -LIRPF.

De esta manera, se añade una nueva letra d) al apartado 4 del artículo 33 LIRPF, que queda redactada de la siguiente forma: “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 concurren los requisitos anteriores, realizada en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales”.

Como **requisitos objetivos** se exige 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.

A este respecto, debe señalarse que **el legislador ha obviado requisitos de carácter subjetivo** como por ejemplo que el sujeto pasivo esté en paro o no supere determinados ingresos, lo cual denota que el ámbito de aplicación de la norma será el más amplio posible.

### 3. Eficacia retroactiva

Por otro lado, el Real Decreto Ley determina que la medida tendrá efectos retroactivos a partir del 1 de enero de 2014 y sobre ejercicios anteriores no prescritos, de forma que desde el punto de vista de aplicación temporal también la medida encontrará una notoria extensión.