

Real Decreto Ley 18/2012,

**NOTA SOBRE LA NUEVA EXENCION FISCAL POR
VENTA DE BIENES INMUEBLES Y DEDUCCION DE LA
HIPOTECA.**

En primer lugar os informamos de las medidas tributarias introducidas por el Real Decreto Ley 18/2012, respecto al tema de la exención en la transmisión de determinados inmuebles. Estas medidas están vigentes en el período comprendido entre el 12 de mayo y el 31 de diciembre de 2012:

A) IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES

Exención de rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles.

La Disposición Final Primera RDL18/12 añade la Disposición Adicional Decimosexta TRLIS, en la que se regula una exención del 50 por ciento de las siguientes rentas positivas:

- derivadas de la transmisión de bienes inmuebles de naturaleza urbana que tengan la condición de activo no corriente o que hayan sido clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta.
- que hubieran sido adquiridos a título oneroso a partir del 12 de mayo de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012.

No formarán parte de la renta con derecho a la exención:

- el importe de las pérdidas por deterioro relativas a los inmuebles.

- las cantidades correspondientes a la reversión del exceso de amortización que haya sido fiscalmente deducible en relación con la amortización contabilizada.

Esta exención será compatible, en su caso, con la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios prevista en el artículo 42 TRLIS.

No resultará de aplicación esta exención cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a:

- una persona o entidad que forme parte de un grupo de sociedades, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.
- o al cónyuge de la persona anteriormente indicada.
- o a cualquier persona unida a ésta por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido

B) IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE NO RESIDENTES

Exención parcial de rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles.

La Disposición Final Segunda RDL18/12 añade la Disposición Adicional Tercera del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (TRLIRNR), en la que se regula una exención del 50 por ciento de las siguientes ganancias patrimoniales:

- obtenidas sin mediación de establecimiento permanente en España.
- derivadas de la enajenación de bienes inmuebles urbanos situados en territorio español.
- que hubiesen sido adquiridos a partir del 12 de mayo de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012.

No resultará de aplicación esta exención:

- cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a su cónyuge, a cualquier persona unida al contribuyente por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.

- cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas anteriormente citadas, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio (grupo de sociedades), con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

- o cuando tratándose de entidades, el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a:

una persona o entidad que forme parte de un grupo de sociedades, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

o al cónyuge de la persona anteriormente indicada.

o a cualquier persona unida a ésta por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.

C) IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Exención parcial de rentas derivadas de la transmisión de determinados inmuebles.

La Disposición Final Tercera RDL18/12 añade la Disposición Adicional Trigésima Séptima del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF), en la que se regula una exención del 50 por ciento de las siguientes ganancias patrimoniales:

- derivadas de la enajenación de bienes inmuebles urbanos que hubiesen sido adquiridos a título oneroso a partir del 12 de mayo de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012.

No resultará de aplicación esta exención:

- cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a su cónyuge, a cualquier persona unida al contribuyente por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.
- cuando el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas anteriormente citadas, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio (grupo de sociedades), con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.

Cuando el inmueble sea la vivienda habitual y resulte aplicable la exención por reinversión en vivienda habitual:

- se aplicará en primer lugar la presente exención del 50% de la ganancia obtenida en la transmisión. Del otro 50% de la ganancia estará exenta la parte proporcional que corresponda a la cantidad reinvertida

En segundo lugar os adjuntamos la interesante consulta vinculante de la DGT donde se aborda el problema, cada vez más frecuente, en que la propiedad del inmueble es de una sola persona, pero la hipoteca está a nombre de varios por imposición de la entidad bancaria. En dicha consulta se establecen los requisitos para que la hipoteca sea deducible totalmente para el único propietario, quien en realidad es el que paga toda la hipoteca.

Así establece la citada consulta:

“El emplear en su adquisición financiación ajena consistente en un préstamo hipotecario en el que constan como prestatarios tanto el propio consultante como otra persona, actuando los dos de forma solidaria, implica entender, desde un punto de vista jurídico, que el pago de las distintas cuotas de amortización, así como los gastos inherentes a su concesión y cancelación, se satisfacen por los dos por partes iguales, con independencia de la procedencia de los fondos destinados a tal fin.

Debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 1.205 del Código Civil “la novación, que consiste en sustituirse un nuevo deudor en lugar del primitivo, puede hacerse sin el conocimiento de éste, pero no sin el consentimiento del

acreedor". Aunque se acreditase que el consultante ingresa mensualmente, en la cuenta asociada al préstamo hipotecario, la totalidad del importe a satisfacer por el préstamo hipotecario no supone la acreditación de que el consultante se ha convertido en prestatario único del mismo. Para poder considerar que el consultante ha satisfecho la totalidad de las cuotas del préstamo hipotecario, se le debería considerar único prestatario y por tanto se debería acreditar el consentimiento del acreedor en la sustitución de los deudores.

A falta de tal novación, para que el consultante pueda considerar con derecho a la deducción la totalidad de los diversos pagos vinculados con el préstamo, los cuales se cargan y se satisfacen a través de la cuenta de la entidad financiera asociada al préstamo hipotecario, deberá acreditar que la otra persona deudora, que interviene como prestatario solidario en el préstamo, le entregó en préstamo la totalidad de la mitad del capital concedido por la entidad financiera, imputable a este, pactando el mismo tipo de interés acordado con la entidad y el cubrir la parte proporcional de todos los gastos inherentes al préstamo.

La citada acreditación, así como la conexión con el préstamo de la entidad, su destino y la justificación de su devolución, deberá efectuarse utilizando cualquiera de los medios de prueba generalmente admitidos en derecho, correspondiendo la valoración de las pruebas aportadas a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria.

De ésta manera, el consultante tendrá derecho a la deducción, respecto del préstamo personal que le concede el otro titular del préstamo, a medida que satisfaga la deuda contraída con este, es decir, como señala en su escrito, a medida que ingresa en la cuenta personal de aquel cuantías que, posteriormente, son transferidas a la cuenta asociada al préstamo, cubriendo así la mitad de los cargos que desde esta se satisfacen a la entidad.

Respecto del préstamo concedido por la entidad financiera, el consultante tendrá derecho a la deducción en función de las cantidades que por dicho préstamo satisfaga en cada vencimiento y que se correspondan con la parte que del mismo, en calidad de titular, destinó a la adquisición del pleno dominio. Esto es, la mitad de las cantidades satisfechas, pues la otra mitad del préstamo

hipotecario no pueden entenderse que lo destinara a la adquisición de su derecho al ser deudor el otro prestatario.”

La información contenida es de carácter general y no constituye asesoramiento jurídico y cualquier modificación en la normativa o contenido no es asumida por **ROMO & CAMPOS ABOGADOS**.