

Dación en pago: base imponible del ITPAJD cuando el importe de la deuda supera el valor del inmueble

Marina Rincón Velayos

Asociada senior
del Área de Fiscal de GA_P

Pablo Soler Sanz-Ramos

Abogado
del Área de Fiscal de GA_P

Pilar Álvarez Barbeito

Profesora titular
de Derecho Financiero y Tributario
de la Universidad de La Coruña
Consejera académica de GA_P

El Tribunal Supremo dirime, en los supuestos de daciones en pago en las que el importe de la deuda supera el valor del inmueble entregado, cuál ha de ser el valor que servirá para determinar la base imponible del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de 31 de enero del 2019 (rec. núm. 1095/2018), analiza en casación si en las operaciones de dación en pago de inmuebles hipotecados —sujetas al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas— la base imponible ha de fijarse en función del valor real del bien inmueble que se transmite o, por el contrario, si ha de coincidir con el importe de la deuda pendiente de amortizar que se extinga con la operación, importe que en el caso examinado es superior al citado valor.

A efectos de resolver esta cuestión, el tribunal considera fundamental reparar, en primer lugar, en la naturaleza jurídica que ha de atribuirse a la dación en pago, aspecto que considera que ha de concretarse a partir de la voluntad negocial que se deriva de ella. Pues bien, dicho análisis le permite concluir que la dación en pago es un negocio oneroso unitario cuya causa, de acuerdo con lo establecido en el artículo 1274 del Código Civil, es para cada parte contratante la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte, lo cual, en este

Advertencia legal: Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

N. de la C.: En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

caso, se traduce en la entrega de un bien inmueble por parte del deudor para extinguir la deuda hipotecaria que mantenía con el acreedor recurrente.

Por tanto, a juicio del tribunal, el hecho de que, como sucede en este caso, el importe de la deuda a extinguir supere el valor del inmueble entregado para extinguirla, no afecta al carácter oneroso de dicho negocio jurídico. Se opone así a los argumentos de la entidad recurrente cuando sugiere que la dación en pago efectuada responde a una doble causa con un componente oneroso —la entrega del bien por parte del deudor en función de la prestación primigenia acordada por el acreedor— y un componente gratuito —la condonación parcial y tácita de parte de la deuda—.

Avanzando en su argumentación, el tribunal busca el encaje del negocio jurídico realizado en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, y concluye que la dación en pago de deudas (adjudicaciones en pago) está prevista específicamente como hecho imponible de la aludida modalidad impositiva.

Partiendo de las afirmaciones anteriores, el tribunal entra en el análisis de la cuestión principal objeto del recurso de casación planteado por la entidad recurrente, esto es, si la base imponible del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas habrá de determinarse en función del valor real del inmueble transmitido —tal y como defiende la entidad recurrente que, en ausencia de previsión legal específica al respecto, se apoya en la regla general establecida en el artículo 10 de la ley reguladora del impuesto— o si, por el contrario, dicha cuantificación habrá de llevarse a cabo teniendo en cuenta el importe de la deuda pendiente de amortizar que se extingue mediante dación en pago, superior en este caso al valor del inmueble —tal y como entendió la Administración y, posteriormente, el Tribunal Superior de Justicia en la sentencia ahora recurrida en casación—.

Pues bien, el Tribunal Supremo avala ahora la última de las posiciones apuntadas, considerando que la base imponible del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas debe venir determinada por el importe de la deuda hipotecada extinguida como consecuencia de la dación en pago, al ser superior en el presente caso —como contraprestación pactada— al valor del inmueble transmitido.

Son varios los argumentos esgrimidos por el tribunal para justificar su posición. Así, por ejemplo, el tribunal alude al principio de coherencia que inspira al derecho tributario como sistema, afirmando que, si desde la perspectiva de los impuestos sobre la renta de las personas físicas, sobre sociedades o sobre el valor añadido nuestro derecho tributario toma en consideración el negocio jurídico de la dación en pago como un negocio global en el que la adjudicación del inmueble al acreedor constituye la contraprestación de la extinción de la deuda hipotecaria, la misma conclusión debería obtenerse desde la perspectiva del tributo ahora analizado.

Pero su principal argumento para justificar su posición parte de considerar que la ausencia normativa de una regla específica para fijar la base imponible en la dación en pago no puede conducir sin más a la aplicación automática sin matices de dicha regla general. Y ello porque el negocio jurídico gravado en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, en este caso, no es la mera transmisión onerosa del inmueble en cuestión, sino una dación en pago de la que se desprende la voluntad negocial de las partes, traducida, como ya se ha señalado, en la extinción de una deuda hipotecaria que pesa sobre el deudor y que opera como contraprestación de la adjudicación del inmueble al acreedor hipotecario, negocio jurídico que la propia ley reguladora de dicho impuesto considera un hecho imponible específico.

Desde ese punto de vista, el tribunal, analizando las consultas de la Dirección General de Tributos invocadas por la recurrente —en las que ciertamente se partía de la identificación en estos casos de la base imponible de dicho tributo con el valor real del bien transmitido en aplicación del citado artículo 10—, advierte que en ellas se hacía referencia también a la posible comprobación administrativa de tal valor. Pues bien, en su opinión y a los efectos que aquí interesan, ese matiz evoca la posibilidad de aplicar el artículo 46.3 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el que la Ley 4/2008 añadió un inciso en el que establecía lo siguiente: «si el valor resultante de la comprobación o el valor declarado resultase inferior al precio o contraprestación pactada, se tomará esta última magnitud como base imponible».

De ese modo —entiende el alto tribunal—, ambos preceptos han de interpretarse conjuntamente de forma que el artículo 46.3 sirva para complementar la previsión general del citado artículo 10.1, que, si bien recoge el criterio general para determinar la base imponible en casos de transmisiones patrimoniales, ha de matizarse en los casos en que el negocio realizado es una dación en pago cuya finalidad, como ya se ha señalado, no es una mera transmisión patrimonial, sino la extinción de la carga hipotecaria que pesa sobre el deudor y que opera como contraprestación de la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario.

Por esa razón, concluye el tribunal, el importe de dicha deuda hipotecaria será el valor real de la operación realizada cuando la dación en pago implique extinguir una deuda hipotecaria cuyo importe supere el valor del inmueble, ya que ésa es, en definitiva, la contraprestación que asume la entidad bancaria en contrapartida de la adjudicación en pago del bien inmueble.

Con carácter posterior a la sentencia comentada se ha pronunciado el Tribunal Supremo en los mismos términos en su Sentencia de 4 de febrero del 2019.