

Ley18/2014: nuevos cambios en la exención al IIVTNU de las daciones en pago

BEATRIZ MORENO SERRANO

Interventora del Ayuntamiento de Nules

El Consultor de los Ayuntamientos, Nº 22, Sección Actualidad, Quincena del 30 Nov. al 14 Dic. 2014, Ref. 2409/2014, pág. 2409, tomo 2, Editorial LA LEY

LA LEY 7682/2014

A raíz de la Ley18/2014, la exención en el IIVTNU para las daciones en pago de la vivienda habitual será mucho más sencilla en su aplicación. Se presumirá que no se dispone de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la deuda hipotecaria. Si se comprueba lo contrario, se pagará el impuesto

A raíz de la Ley18/2014 (LA LEY 15778/2014), la exención en el IIVTNU para las daciones en pago de la vivienda habitual será mucho más sencilla en su aplicación. Se presumirá que no se dispone de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la deuda hipotecaria. Si se comprueba lo contrario, se pagará el impuesto.

No hace mucho, el apartado uno del art. 123 del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio (LA LEY 10829/2014), de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, introdujo una letra c) al apartado uno del art. 105 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (LA LEY 362/2004) (TRLRHL), declarando exentas del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU):

«c) Las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurran los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en 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 (LA LEY 11503/2006). A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La concurrencia de los requisitos previstos anteriormente se acreditará por el transmitente ante la Administración tributaria municipal.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el art. 9.2 de esta ley».

Esta nueva exención se aplica a las transmisiones producidas a partir del 1 de enero de 2014 y tiene efectos retroactivos para las transmisiones que se hubieran efectuado en los cuatro años anteriores a dicha fecha.

Esto implica que las personas que hayan pagado el IIVTNU a algún ayuntamiento, como consecuencia de haber tenido que entregar su vivienda habitual a una entidad financiera por no poder pagar el crédito hipotecario, con posterioridad a 1 de enero de 2010, tienen ahora derecho a que se les devuelva ese dinero al haber quedado exento de tributación el hecho imponible.

La Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), incluye en su art. 30 (LA LEY 1914/2003), entre los deberes y obligaciones de las Administraciones Tributarias la de «realizar **las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo**, la de devolución de ingresos indebidos, la de reembolso de los costes de las garantías y la de satisfacer intereses de demora».

El art. 31 de la LGT (LA LEY 1914/2003) regula las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo en los

siguientes términos:

«1. La Administración tributaria devolverá las cantidades que procedan de acuerdo con lo previsto en la normativa de cada tributo.

Son devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo las correspondientes a cantidades ingresadas o soportadas debidamente como consecuencia de la aplicación del tributo.

2. Transcurrido el plazo fijado en las normas reguladoras de cada tributo y, en todo caso, el plazo de seis meses, sin que se hubiera ordenado el pago de la devolución por causa imputable a la Administración tributaria, ésta abonará el interés de demora regulado en el art. 26 de esta ley, sin necesidad de que el obligado lo solicite. A estos efectos, el interés de demora se devengará desde la finalización de dicho plazo hasta la fecha en que se ordene el pago de la devolución».

A la vista de estos preceptos legales, debemos tener presente que el art. 123 del Real Decreto-ley 8/2014 (LA LEY 10829/2014), establece que la nuevaexención incluida por el mismo en la regulación del IIVTNU se aplicará «con efectos desde el 1 de enero de 2014, así como para los hechos imponibles anteriores a dicha fecha no prescritos».

Esto implica una aplicación retroactiva de la nuevaexención que alcanzaría a los hechos imponibles producidos a partir del 1 de enero de 2010 y que debe traducirse necesariamente en la devolución por los ayuntamientos de las cantidades percibidas por este impuesto desde dicha fecha, siempre y cuando concurren los requisitos exigidos para la aplicación de dicha exención.

Por su parte, el art. 34 de la LGT, incluye entre los derechos de los obligados tributarios, el de «obtener, en los términos previstos en esta Ley, las devoluciones derivadas de la normativa de cada tributo y las devoluciones de ingresos indebidos que procedan, con abono del interés de demora previsto en el art. 26 de esta Ley, sin necesidad de efectuar requerimiento alguno».

Por tanto, dicha devolución debe realizarse de oficio por parte de los ayuntamientos sujetos activos del IIVTNU y, al no fijarse plazo alguno en el Real Decreto-ley 8/2014 (LA LEY 10829/2014), la misma debería ser efectiva en un plazo no superior a seis meses desde la aprobación de dicha norma, para evitar el devengo de los correspondientes intereses de demora.

A la vista de lo anterior, por parte de los ayuntamientos debería incoarse de oficio un procedimiento general de devolución de ingresos derivado del cambio normativo en el IIVTNU operado por el Real Decreto-ley 8/2014 (LA LEY 10829/2014).

Es muy importante resaltar que nos encontramos ante devoluciones derivadas de la normativa propia de cada tributo, y no ante devoluciones de ingresos indebidos.

Somos conscientes de que en muchos de estos casos va a ser difícil localizar a los que fueron sujetos pasivos del IIVTNU ya que estas personas perdieron la que hasta ese momento era su vivienda habitual. No obstante, los ayuntamientos deben hacer un esfuerzo por intentar localizarlos, siendo incluso interesante que el equipo de gobierno informe públicamente del proceso de devolución.

Por otra parte, habrá muchas liquidaciones que estén pendientes de cobro en ejecutiva, ya que nos encontramos ante personas con escasos recursos económicos.

Además del tema de cómo abordar las plusvalías liquidadas con ocasión de daciones en pago producidas con posterioridad a 1 de enero de 2010, otro de los temas que preocupaba a los ayuntamientos era el de qué documentación tenía que presentar el deudor para acreditar que ni él ni ningún otro miembro de su unidad familiar dispone de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda. Recordemos que conforme a la regulación de esta exención en el Real Decreto-ley 8/2014 (LA LEY 10829/2014), la concurrencia de los requisitos previstos normativamente para gozar de la exención se debía acreditar por el transmitente ante el ayuntamiento.

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 86.2 de la CE, el Real Decreto-ley 8/2014 (LA LEY 10829/2014), fue sometido a debate y votación de totalidad por el Congreso de los Diputados en su sesión del día 10 de julio de 2014, en la que se acordó su convalidación, según texto publicado en el BOE núm. 163, de 5 de julio de 2014, y corrección de errores publicada en el BOE. núm. 167, de 10 de julio de 2014, así como su tramitación como Proyecto de Ley.

En pleno proceso de adaptación de las ordenanzas fiscales municipales reguladoras del IIVTNU para detallar los documentos a aportar por los interesados para gozar de la exención, nos enteramos que durante la tramitación parlamentaria de aprobación de la Ley de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia (procedente del Real Decreto-Ley 8/2014, de 4 de julio (LA LEY 10829/2014)), se introduce una enmienda en relación con la materia que nos ocupa, eliminándose la obligación de acreditar ante los ayuntamientos los

requisitos para gozar de la exención.

En el BOE núm. 252, de 17 de octubre, se ha publicado la Ley18/2014, de 15 de octubre (LA LEY 15778/2014), de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, que da nueva redacción al art. 105. 1 c) del TRLRHL (LA LEY 362/2004) (subrayamos en negrita los cambios introducidos):

«c) Las transmisiones realizadas **por personas físicas** con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga, **en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda**, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. **Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.**

A estos efectos, se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en 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 (LA LEY 11503/2006). A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el art. 9.2 de esta Ley».

Sin duda alguna aplaudimos esta nueva regulación en el sentido de que se presume que el deudor carece de bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

En la inmensa mayoría de los supuestos se cumplirán los requisitos establecidos en la norma para poder gozar de la exención, con lo que con la nueva regulación de esta exención ahorraremos tiempo para poder dedicarlo a otras tareas (no hace falta que recordemos la carga de trabajo que sufrimos hoy en día los Interventores). Lo que deberán hacer ahora los ayuntamientos es seleccionar, a posteriori, aquellas transmisiones con ocasión de las daciones en pago que, por los datos de que se disponga, hagan pensar que no se cumplen los requisitos necesarios para poder gozar de la exención en el impuesto.

No obstante, nos hubiera gustado mucho más que se compensara este beneficio fiscal a los ayuntamientos, y mucho más aún que, en lugar de configurar las daciones en pago de la vivienda habitual como exenciones, fueran las entidades financieras adquirentes de los inmuebles las que sustituyeran en el pago del IIVTNU en todos los casos que ahora se exigen del citado impuesto (1) . De esta manera, ni se minoraría la recaudación de los ayuntamientos ni se gravaría a los «desahuciados».

- (1) Recordemos que con efectos desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio (LA LEY 10829/2014), se suprime el apartado 3 del art. 106 del TRLRHL (LA LEY 362/2004): «3. En las transmisiones realizadas por los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del art. 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo (LA LEY 4108/2012), de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma, tendrá la consideración de sujeto pasivo sustituto del contribuyente la entidad que adquiera el inmueble, sin que el sustituto pueda exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas.»