

Medio: [www.directivosconstruccion.es](http://www.directivosconstruccion.es)

Temática: Requisitos del préstamo entre familiares para adquirir la vivienda habitual



## "Requisitos del préstamo entre familiares para adquirir la vivienda habitual"

Una figura muy interesante y que suscita mucho interés es la del préstamo entre particulares y más en concreto el préstamo entre familiares para la adquisición de la vivienda habitual. En relación con este tema Lexland Abogados analiza varias contestaciones a consultas y alguna sentencia que aporta luz sobre los requisitos y características que debe tener este préstamo.

En cuanto a las características y documentación necesaria para que este tipo de préstamos pueda dar derecho a la deducción por adquisición de vivienda habitual son interesantes, por ejemplo, las consultas de la Dirección General de Tributos (DGT) números número 1490-01 y 1584-03. El supuesto de hecho que se plantea es el de un préstamo de un padre a su hijo destinado a la adquisición de vivienda habitual que se concierta en contrato privado en el que consta su importe, plan de amortización y el tipo de interés, habiéndose presentado el mismo ante la Oficina Gestora del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. La devolución del mismo se efectúa mensualmente extendiéndole el prestamista un recibo por ese pago.

En la contestación que da la DGT se aclara que los préstamos de particulares con destino a la adquisición de vivienda habitual no tienen en el Impuesto sobre la Renta un tratamiento distinto al que pudiera corresponder a los otorgados por las entidades de crédito. Evidentemente, para que el consultante pueda aplicarse la deducción por inversión en vivienda habitual establecida en la Ley que regula este impuesto, el importe del préstamo deberá haberse destinado realmente a la adquisición de la vivienda habitual.

Respecto a la justificación de la existencia del préstamo, su devolución y la conexión del préstamo y su destino (adquisición de vivienda habitual), el destinatario de la operación deberá justificar aquéllos mediante los medios de prueba admitidos en Derecho siempre que consten la identidad y domicilio de las partes, la naturaleza de la operación, el precio y condiciones para su pago y el lugar y la fecha de su realización, pero teniendo en cuenta que la suficiencia y veracidad de los mismos será valorada por los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria, en su caso.

En igual sentido se pronuncia la Consulta número 429/2002 al contestar que la conexión del préstamo y su destino así como la justificación de su devolución se acreditará por cualquier medio de prueba admitido en derecho, debiendo valorarse por la Administración Tributaria las pruebas aportadas. No obstante los documentos públicos prevalecerán sobre los privados por haber sido realizados ante un Fedatario Público, Una vez acreditada la existencia del mismo existe el derecho a la deducción de las cantidades abonadas ese año, entendiéndose el préstamo retribuido por el interés legal del dinero en vigor el último día del período impositivo aunque esta presunción de onerosidad puede destruirse si se prueba por cualquier medio admitido en Derecho la gratuidad del mismo.

Hay que ser cauto a la hora de realizar un préstamo entre familiares y cumplir con los requisitos establecidos ya que si no se hace correctamente se puede considerar que se está ante una donación encubierta. Este es el caso que se ha resuelto por la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias de 27 de julio de 2004. El supuesto de hecho consiste en que un padre entrega una cantidad de dinero a su hijo para la compra de un piso asumiendo el hijo en la escritura pública la intención de devolverlo.

En el fallo se estima que debe tenerse en cuenta la relación entre padre e hijo y la situación económica del mismo puesto que se ha comprobado que las cuotas vencidas del préstamo no han sido devueltas ya que el hijo no tiene patrimonio alguno ni ingresos para hacer frente al pago.

Asimismo la Administración Tributaria ha verificado que ha habido una simulación total del contrato de préstamo entre particulares ya que los pagos mensuales se hacían desde una cuenta de la que los titulares eran los padres.

La Sala llega a la conclusión de que si bien no habría inicialmente ninguna objeción a lo que es el contrato de préstamo entre familiares para adquirir la vivienda habitual sin embargo con posterioridad al mismo se ha hecho patente que la única finalidad era evitar la sujeción al Impuesto sobre Donaciones.

Así resulta en este caso que la Administración ha demostrado que ha existido una simulación de préstamo que encubre una donación y que como tal debe tributar.