

Medio: Negocio Inmobiliario

Sección: Opinión

Temática: Portada / Préstamo entre familiares para la compra

negocio INMOBILIARIO

EN LA RED

euroinmo.com

-el periódico del sector inmobiliario, construcción, urbanismo y medio ambiente-

Nº 463 / 28/9/2006 • 2,00 Euros



REYAL
GRUPO

902 901 400
www.reyal.es

Los enormes beneficios acumulados por las constructoras permiten el asalto financiero a las eléctricas

Acciona compite con ACS por liderar el sector energético en España

La familia Entrecanales pacta con Manuel Pizarro para sentarse en el Consejo de Endesa y hacer frente a E-On, con permiso del Gobierno.

La esperada reordenación del sector viene de manos de las principales constructoras del país. Cuando parecía que la batalla por el control de la primera eléctrica

Florentino Pérez negocia con Ignacio Sánchez Galán apoyarle en Iberdrola y blindar la compañía a cambio de una fusión con Unión Fenosa.

española tocaba a su fin y que los alemanes se llevarían el "gato al agua", los Entrecanales dan un golpe de mano para posicionarse en el sector con vistas a incre-

mentar su participación con la bendición de la Comisión Nacional del Mercado de Valores. Por su parte, Florentino Pérez planea una fusión en las esferas

Isidro Fainé y Antonio Brufau ven, desde La Caixa y Repsol, como se esfuman sus posibilidades de controlar el sector eléctrico nacional

para crear la mayor empresa del sector, al frente de la cual estaría Sánchez Galán. Mientras tanto, en Cataluña parecen resignados a perder la batalla ¿o no? Pág. 25

Fomento expone el 'Plan Africa' a los constructores. Magdalena Alvarez coincidió con Enrique Aldama, presidente de la patronal SEOPAN, en una jornada sobre solidaridad e ingeniería. La ministra aprovechó la ocasión para hablar del "Plan Africa", con el que el Gobierno quiere favorecer el desarrollo de los países subsaharianos, desde los que parten miles de emigrantes hacia Europa. Fomento se está encargando de concitar apoyos para construir infraestructuras de transporte que revitalicen la zona. El "Plan Africa" no ha establecido aún sus fuentes de financiación pero definirá en los próximos meses los países en los que se centrará.



Foto: Rafael Galán

PAIS VASCO

Limpieza de cara para San Sebastián

El Ayuntamiento guipuzcoano ha presentado medio centenar de proyectos para modernizar la ciudad. Pág. 19

MADRID

Apuesta decidida por la rehabilitación

La Concejalía de Urbanismo prevé invertir 200 millones de euros en el casco histórico de la ciudad. Pág. 21

COM. VALENCIANA

La vivienda subirá menos este año

El coste del suelo y la subida de las materias primas encarecerán la vivienda, pero menos que el año anterior. Pág. 18

AROCASA
Viviendas exclusivas

Pozuelo • Madrid • Villanueva

900 606 000
www.arocasa.es

Seguridad, Calidad y Prestigio

Grupo DETINSA
HOGARES • SERVICIOS • TERCER MILENIO

Nos esforzamos en Servir cada vez Mejor a:

- Nuestros Clientes - Amigos
- Las Personas
- La Sociedad

902 111 027 www.detinsa.es

Madrid • Levante • Castilla y León • Castilla - La Mancha • Andalucía Oriental • Andalucía Occidental

Medio: Negocio Inmobiliario

Sección: Opinión

Temática: Préstamo entre familiares para la compra



negocio INMOBILIARIO

EN LA RED euroinmo.com -el periódico del sector inmobiliario, construcción, urbanismo y medio ambiente- Nº 463 • 28/9/2006 • 2,00 Euros

REYAL GRUPO
902 901 400
www.reyal.es

opinión/Haydée Mourenza

Préstamo entre familiares para la compra

La autora describe los requisitos básicos para poder realizar un préstamo a un pariente que quiera adquirir una vivienda

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 vamos a analizar 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 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 concierda 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.



Haydée Mourenza, de
Lexland Abogados