

Medio: Més Terrassa

Sección: Opinió

Temática: Préstec entre familiars per adquirir l'habitatge habitual

14 opinió

mésterrassa

Dijous 23 de març de 2006

Editorial ► ETA fa un pas endavant

Ahir al migdia arribava una bona notícia per a tots i totes. Euskadi Ta Askatasuna (ETA) declarava un alto al foc permanent a partir de demà divendres. El comunicat de la banda deixa clar que «l'objectiu de la deci-

sió és impulsar un procés democràtic a Euskal Herria per construir un nou marc en el qual siguin reconeguts els drets» del poble basc.

El dia 22 de març pot passar a la història per ser el dia en el qual es va

posar fi al terrorisme a Euskadi i a la resta de l'Estat. ETA ja ha donat el pas que tothom reclamava i ara són els polítics i els agents polítics implicats els que han d'agafar el toro per les banyes i fer els passos necessaris

per iniciar el que segur que serà un dur i difícil procés de pau. Evidentment que la notícia s'ha d'agafar amb reserves, però el que està clar és que és una notícia històrica i molt satisfactòria.

Tribuna oberta ►

Haydée Mourenza

Préstec entre familiars per adquirir l'habitatge habitual

Una figura molt interessant i que suscita molt interès és la del préstec entre particulars i més en concret el préstec entre familiars per a l'adquisició de l'habitatge habitual. En relació amb aquest tema anem a analitzar diverses respostes a consultes i alguna sentència que aporta llum sobre els requisits i característiques que ha de tenir aquest préstec.

En relació a les característiques i documentació necessària perquè aquest tipus de préstecs pugui donar dret a la deducció per adquisició d'habitatge habitual són interessants, per exemple, les consultes de la Direcció General de Tributs (DGT) nombroses nombre 1490-01 i

1584-03. El supòsit de fet que es planteja és el d'un préstec d'un pare al seu fill destinat a l'adquisició d'habitatge habitual que es concerta en contracte privat en el qual consta el seu import, pla d'amortització i el tipus d'interès, havent-se presentat el mateix davant l'Oficina Gestora de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats. La devolució

del mateix s'efectua mensualment estenent-li el prestador un rebut per aquest pagament.

En la contestació que dona la DGT s'aclareix que els préstecs de particulars amb destinació a l'adquisició d'habitatge habitual no tenen en l'Impost sobre la Renda un tractament diferent al que pogués correspondre als atorgats per les entitats de crèdit. Evidentment, perquè el consultant pugui aplicar-se la deducció per inversió en habitatge habitual establerta en la llei que regula aquest impost, l'import del préstec haurà d'haver-se destinat realment a l'adquisició de l'habitatge habitual.

Respecte a la justificació de l'existència del préstec, la seva devolució i la connexió del préstec i la seva destinació (adquisició d'habitatge habitual), el destinatari de l'operació haurà de justificar aquells mitjançant els mitjans de prova admesos en dret sempre que constin la identitat i domicili de les parts, la naturalesa de l'o-

peració, el preu i condicions per al seu pagament i el lloc i la data de la seva realització, però tenint en compte que la suficiència i veracitat dels mateixos serà valorada pels òrgans de gestió i inspecció de l'Administració Tributària, si escau.

En igual sentit es pronuncia la Consulta nombre 429/2002 al contestar que la connexió del préstec i la seva destinació així com la justificació de la seva devolució s'acreditarà per qualsevol mitjà de prova admès en dret, havent de valorar-se per a l'Administració Tributària les proves aportades. No obstant això, els documents públics prevaldran sobre els privats per haver estat fets davant un Fedatari Públic. Una vegada acreditada l'existència del mateix existeix el dret a la deducció de les quantitats abonades aquest any, entenent-se el préstec retribuït per l'interès legal dels diners en vigor l'últim dia del període impositiu encara que aquesta presumpció d'onerositat pot destruir-se si es prova per qualsevol mitjà admès en dret la gratuïtat del mateix.

Cal estar al cas a l'hora de realitzar un préstec entre familiars i complir amb els requisits establerts, ja que si no es fa correctament es pot conside-

rar que s'està davant d'una donació encoberta. Aquest és el cas que s'ha resolt per la sentència del Tribunal Superior de Justícia del principat d'Astúries de 27 de juliol del 2004.

El supòsit de fet consisteix que un pare lliura una quantitat de diners al seu fill per a la compra d'un pis assumint el fill en l'escriptura pública la intenció de retornar-lo.

En la fallada s'estima que ha de tenir-se en compte la relació entre pare i fill i la situació econòmica del mateix, ja que s'ha comprovat que les quotes vençudes del préstec no han estat retornades ja que el fill no té patrimoni algun ni ingressos per plantar cara al pagament.

Així mateix l'Administració Tributària ha verificat que hi ha hagut una simulació total del contracte de préstec entre particulars ja que els pagaments mensuals es feien des d'un compte de la qual els titulars eren els pares.

La sala arriba a la conclusió que si bé no hi hauria inicialment cap objecció al que és el contracte de préstec entre familiars per adquirir l'habitatge habitual, no obstant això, amb posterioritat al mateix acte s'ha fet patent que l'única finalitat era evitar la subjecció a l'Impost sobre Donacions.

Així resulta en aquest cas que l'Administració ha demostrat que ha existit una simulació de préstec que encobreix una donació i que com a tal ha de tributar.