

inmueble

REVISTA DEL SECTOR INMOBILIARIO



Papá cómprame un piso:
Préstamo entre familiares para la adquisición de vivienda

Lo que debemos saber sobre
las casas prefabricadas

El autoconocimiento del buen vendedor

Comportamiento del mercado de vivienda de segunda mano en las principales ciudades españolas

Lo que dicen los Jueces:
Responsabilidad del arquitecto

Modelo: Contrato de aparcamiento

La vivienda propia como **fuentes de ingresos para la tercera edad**

Análisis de negocio de **productos residenciales**

Papá, cómprame un piso

Prestamo entre familiares para la adquisición de vivienda

■ María Haydée Mourenza • Abogado, Tax Department, Lexland Abogados

Es en el momento de la compra de la que va a ser nuestra vivienda habitual cuando nos pueden surgir una serie de preguntas sobre las consecuencias fiscales que se derivan de la financiación que suele llevar aparejada esa compra. Hay dos cuestiones que no por ser habituales pierden el interés a la hora de analizarlas: ¿y si me donan/regalan mis padres una cantidad para comprar la casa o pagar al menos una parte de ella? ¿Y si ellos u otra persona me hacen un préstamo de la totalidad o una parte del dinero necesario para comprarla en lugar de recibirlo de una entidad financiera?

Antes de respondernos a estas preguntas es conveniente que sepamos que en el **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones** existe una reducción del 95% con el límite de 122.606,47 euros para cada sujeto pasivo y con el requisito de permanencia de 10 años en el patrimonio, para el supuesto en el que se adquiera por herencia la vivienda habitual de la persona fallecida, siempre que éstos sean cónyuge, ascendientes o descendientes de aquel, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años y que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Además de esta reducción establecida con carácter general, deben tenerse en cuenta otras reducciones previstas por algunas Comunidades Autónomas.

DONACION

En primer lugar vamos a analizar el caso de la donación realizada para la adquisición de la vivienda habitual.

Antes de nada tengamos en cuenta que la donación es un regalo, la cesión de una parte a otra de unos bienes, dinero... a título gratuito y realizada "inter vivos".

Aunque estamos ante un supuesto de entrega gratuita, este regalo tiene consecuencias fiscales para ambas partes. Para el que dona este regalo debe ser incluido en su declaración de la renta como si fuese una venta. El que recibe la donación debe pagar por el Impuesto sobre Donaciones la cantidad correspondiente.

Para las donaciones efectuadas de padres a hijos con la finalidad de ayudarles en la adquisición de su vivienda habitual hay especialidades dependiendo de la Comunidad Autónoma de residencia. Vamos a incluir a continuación algunas de las normas apro-

■ **El préstamo entre particulares para adquirir vivienda habitual puede ser gratuito**

badas por las Comunidades Autónomas para el 2005, haciéndose en la mayoría de ellas mención expresa de que la donación debe ser para adquirir la vivienda habitual, que además debe ser la primera que adquiera el donatario y en algún caso se dice que no puede ser titular de ninguna otra vivienda ni de ningún otro derecho real sobre cualquier inmueble destinado a vivienda:

Requisitos para acceder a las deducciones por vivienda

- la donación debe ser para adquirir la vivienda habitual,
- debe ser la primera vivienda que se adquiera,
- en algunos casos no puede ser titular de ninguna otra vivienda ni de ningún otro derecho real sobre cualquier inmueble destinado a vivienda.

BALEARES: La bonificación establecida es del 85% en la parte de la cuota que corresponda al 50% de la base imponible del impuesto. En la norma autonómica que regula esta materia en Baleares se dice expresamente que debe realizarse una escritura pública, siendo la edad del donatario inferior a 36 años al formalizarse la misma.

Este tipo de préstamo permite la deducción por adquisición de vivienda en el impuesto sobre la renta

Asimismo se dice que la vivienda adquirida debe ser la primera vivienda habitual en territorio español y que el patrimonio preexistente del donatario al formalizarse la donación debe ser inferior a 400.000 Euros.

CASTILLA Y LEÓN: Aquí la reducción es del 99% del importe de la donación. En este caso no es requisito la formalización en documento público, si bien se establece que en el documento en que se formalice de forma expresa debe constar que el dinero donado es para adquirir la primera vivienda habitual. Además no puede tener en su declaración del IRPF anterior una renta disponible superior a 30.000 Euros y la edad debe ser inferior a 35 años. Aquí el plazo máximo para adquirir la vivienda habitual desde la donación es de seis meses desde la fecha de la donación.

CATALUÑA: En el caso de Cataluña también debe formalizarse en escritura pública y además debe hacerse en la misma mención expresa de que el dinero es para adquirir la primera vivienda habitual del donatario. El límite de edad del donatario es en este caso de 32 años y el importe máximo de la donación con derecho a deducción es de

CCAA	REQUISITOS FORMALES	EDAD DEL DONATARIO
Baleares	Formalizada en documento público	Menor de 36 años al formalizarse
Castilla y León	Formalizada en documento	Menor de 30 años
Cataluña	Formalizada en documento público	No más de 32 años
Madrid	Formalizada en documento	No más de 35 años
Canarias	Formalizada en documento público	No más de 30 años

Préstamo entre familiares para la adquisición de una vivienda

18.000 Euros. El plazo máximo desde la donación hasta la adquisición de la vivienda habitual es de tres meses.

MADRID: La reducción en la base imponible por el Impuesto sobre Donaciones que aplica la Comunidad de Madrid es del 85%. La edad máxima del donatario es de 35 años y el importe máximo es de 30.000 Euros.

LA RIOJA: En las donaciones de dinero efectuadas de padres a hijos para la adquisición de la vivienda habitual, la deducción en este caso es del 100% de la cuota que resulte después de aplicar las deducciones estatales. La especialidad de esta Comunidad Autónoma es que también podrán ser objeto de deducción si las cantidades se depositan en cuentas ahorro vivienda o si se destinan a cancelar el préstamo hipotecario suscrito para la adquisición de la vivienda habitual.

CANARIAS: Con carácter general la reducción en este caso es del 85% con un límite de 24.040 Euros. En este caso se exige residencia habitual en Canarias del donatario, formalización en escritura pública, una permanencia en el patrimonio del donatario como vivienda habitual de al menos 5 años y que no pueden superar los 30 años.

Pasamos ahora a analizar el PRESTAMO ENTRE PARTICULARES PARA ADQUISICION DE VIVIENDA HABITUAL, opción ésta que no se usa con demasiada

frecuencia, pero que puede resultar muy interesante y del que vamos ver la casuística que puede plantear el mismo.

Cuando hablamos de préstamo entre particulares, más en concreto nos referimos al préstamo entre familiares para la adquisición de la vivienda habitual, si bien no existe ninguna diferencia ni en cuanto a las características ni a la documentación requerida en el caso de el préstamo se haga por una persona sin vínculo de parentesco ya que de lo que se trata es de que la operación se haga directamente entre particulares, sin la intervención de una entidad financiera.

Son muchas las contestaciones a consultas de la Dirección General de Tributos así como las sentencias que aportan luz sobre los requisitos, características y condiciones que deben tener este tipo de préstamos y sobre cómo deben llevarse a cabo para que el préstamo no sea considerado como una donación encubierta y así evitar las consecuencias fiscales derivadas de esa consideración.

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados- (LITP y AJD) - Modalidad Transmisiones Patrimoniales (TPO)

La donación es un regalo, la cesión de una parte a otra de unos bienes, dinero... a título gratuito y realizada "inter vivos"

IMPORTE MÁXIMO	EXCEPCIONES
30.000 Euros	Si el donatario es minusválido, con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, la cantidad máxima es de 42.000 Euros.
30.000 Euros	Si el donatario es minusválido con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, la cantidad es de 50.000 Euros
18.000 Euros	Si el donatario es minusválido con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, la cantidad es de 36.000 Euros
30.000 Euros	Si el donatario es minusválido con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, la cantidad es de 50.000 Euros
24.040 Euros	Si el donatario es minusválido con un grado de minusvalía igual o superior al 65%, la cantidad es de 50.000 Euros

En el artículo 7º 1.B del Texto Refundido de la Ley del ITP y AJDA se dispone que son transmisiones patrimoniales sujetas, entre otras, la constitución de préstamos. Por otro lado, en el número 15 del artículo 45.1 B de este mismo texto legal determina que los préstamos estarán exentos de este Impuesto de Transmisiones cualquiera que sea la forma en que se instrumenten.

Además se establece que los sujetos pasivos vendrán obligados a presentar los documentos comprensivos de los hechos imposables a que se refiere la Ley y, en caso de que no existan aquéllos, una declaración en los plazos y en la forma que se establezcan reglamentariamente.

Este regalo tiene consecuencias fiscales para ambas partes. Para el que dona este regalo debe ser incluido en su declaración de la renta como si fuese una venta. El que recibe la donación debe pagar por el Impuesto sobre Donaciones la cantidad correspondiente

Por lo tanto de acuerdo con estos preceptos, la concesión de un préstamo entre particulares constituye una operación sujeta a la modalidad de TPO del ITP y AJD, por el concepto de constitución de préstamo, ahora bien esta constitución estaría exenta del impuesto, según lo establecido en los artículos antes mencionados de la normativa del Estado.

No obstante, esta exención no exime de la obligación de presentación de una declaración por este impuesto, ya que esta obligación se establece en el Texto Refundido de la Ley con carácter general para todos los hechos imposables, independientemente de que estén exentos del impuesto o sujetos al mismo. A pesar de todo lo anteriormente mencionado hay que tener en cuenta la posible regulación diferente que hubiese aprobado la Comunidad Autónoma correspondiente, ya que éstas tienen competencias normativas en los aspectos de gestión y liquidación del ITP y AJD.

TRATAMIENTO EN EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA (IRPF) DEL PRÉSTAMO ENTRE PARTICULARES

Los préstamos entre particulares con destino a la adquisición de vivienda habitual no tienen en el IRPF un tratamiento distinto al que pudiera corresponder a los otorgados por las entidades de crédito. Por lo tanto es indiferente si el préstamo es otorgado por un familiar, amigo o por una entidad de crédito, ya que esto no altera el carácter de financiación ajena que incorpora todo préstamo.

Gratuidad del préstamo

En lo que se refiere a la posibilidad de que el préstamo sea gratuito, en principio se puede señalar que la presunción de onerosidad se supone en las cesiones de bienes y derechos, y ésta se encuentra recogida en el artículo 6 del Texto Refundido del IRPF, cuando dice que se presumirán retribuidas, salvo prueba en contrario, las prestaciones de bienes, derechos o servicios, susceptibles de generar rendimientos del trabajo o del capital.

Por lo tanto, en el caso de préstamos hay una estimación de rendimientos que se cuantifica aplicando el tipo de interés legal del dinero en vigor el último día del periodo impositivo. Ahora bien y como se dice en el artículo antes mencionado, la estimación de rendimientos no opera en el caso de que se pruebe la gratuidad del préstamo.

Y ahora surge la pregunta más importante, y si resulta que el préstamo se puede entender que es gratuito, ¿cómo se prueba la gratuidad del mismo?. Pues la respuesta es la misma en las diferentes consultas vertidas por la Agencia Tributaria, en principio los préstamos se consideran retribuidos al interés legal del dinero únicamente cuando el contribuyente no pueda probar lo contrario.

Como prueba en contrario valdría cualquiera de las admitidas en Derecho, fundamentalmente documento público o privado, con las prevenciones recogidas en el Código Civil, siendo de libre apreciación por el órgano administrativo o judicial competente. Por lo tanto la gratuidad podrá ser demostrada por cualquiera de los medios de prueba admitidos en

Derecho, siendo competencia de los órganos de gestión e inspección de la Administración tributaria realizar su valoración.

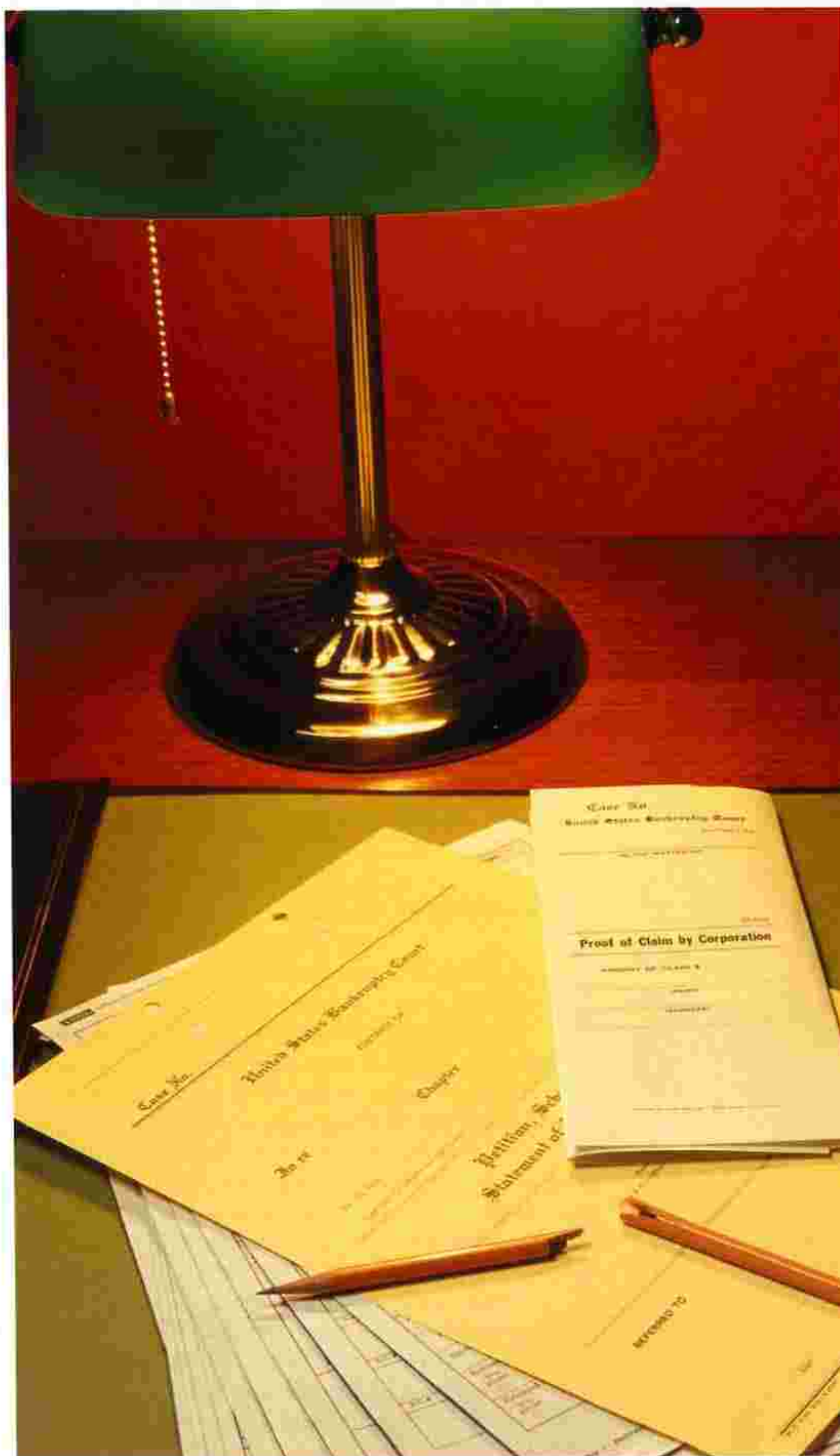
Deducción por inversión en adquisición de vivienda habitual

Lo que realmente hay que tener en cuenta a la hora de determinar que se pueda practicar la deducción, es que el importe del préstamo se destine realmente a la adquisición de la vivienda habitual, lo que implica que la deducción por inversión en la adquisición de vivienda habitual opere a medida que se vaya amortizando el importe del capital prestado.

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. Por lo tanto una vez acreditada la existencia del mismo préstamo y su destino existe el derecho a la deducción de las cantidades abonadas ese año por adquisición de vivienda habitual.

Préstamo entre particulares con pacto de pago de intereses a los dos años y un día de su constitución

Otro supuesto que vamos a analizar es el de un préstamo entre familiares en el que se produci-



MODELO DE PRÉSTAMO PRIVADO

REUNIDOS

De una parte, Don /D^a(datos personales).....

Y de otra, Don/D^a(datos personales).....

ACTÚAN

Ambos, en su propio nombre y derecho.

Y reconociéndose recíprocamente las partes aquí contratantes la capacidad legal necesaria para contratar, en virtud de ello, otorgan el presente contrato de PRÉSTAMO CON INTERESES sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA.- D./D^a (en adelante, EL PRESTAMISTA) presta a D./D^a (en adelante, EL PRESTATARIO) la cantidad de Euros, que se hace efectiva en este acto, mediante transferencia bancaria de la cuenta del PRESTAMISTA número, abierta en la entidad (Oficina, Agencia nº, sita en) a la cuenta del PRESTATARIO número de la misma entidad bancaria, otorgando éste cabal carta de pago de la referida cantidad con el buen fin y efectivo ingreso en la cuenta del PRESTATARIO del capital prestado.

SEGUNDA.- EL PRESTATARIO se obliga frente al PRESTAMISTA a la devolución del capital prestado con un interés, aceptado por las partes, del por ciento (.....%) anual, pagadero dicho interés (mensualmente, trimestralmente, semestralmente, anualmente).

TERCERA.- El capital prestado deberá devolverse como máximo en el plazo de a contar del día de hoy, esto es, por todo el día de de

CUARTA.- EL PRESTATARIO podrá, cuando lo estime conveniente, anticipar total o parcialmente el pago del principal prestado con más los intereses respectivos calculados hasta la fecha del reintegro, librándose en cada momento recibos anexos al presente documento, en los que se establezca el principal pendiente y los intereses exigibles a la finalización del periodo de carencia, en su caso.

QUINTA.- En caso que llegado el vencimiento, la deuda no se reintegrara, las partes podrán pactar una prórroga al presente contrato.

SEXTA.- Todos los gastos e impuestos que se deriven de la formalización del presente contrato serán a cargo del PRESTATARIO, con entera indemnidad para EL PRESTAMISTA.

Y para que así conste, firman el presente documento por duplicado ejemplar, y a un solo efecto.

En, a de de 2005.

Fdo.: EL PRESTAMISTA

Fdo.: EL PRESTATARIO