

Medio: Diario ABC

Sección: Consultorio

Temática: Portada / Préstamo entre familiares para comprar vivienda habitual

ABC VIERNES 14/9/2007

Consultorio Inmobiliario | 13 |

## Un no residente que venda un piso tiene que tributar por el 18% de la ganancia

—Quiero vender mi vivienda habitual en Madrid para reinvertir el importe obtenido en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Creo que, en condiciones normales, no tendría que tributar por la ganancia patrimonial obtenida con la venta, pero vivo desde hace cuatro años en Argentina y en este momento no soy residente fiscal en España. En mis condiciones habituales, ¿tengo que tributar por la plusvalía o es mejor esperar a mi vuelta a España dentro de dos años para hacer la venta?

—Efectivamente, al estar residiendo en Argentina usted es residente fiscal de ese país. Existe convenio para evitar la doble imposición con Argentina. En este documento se dice: «Las rentas que un residente de un Estado Contratante obtenga de bienes inmuebles situados en el otro Estado Contratante pueden someterse a imposición en este otro Estado». Es decir, los inmuebles situados en España que generen rentas sólo tributarían en España y Argentina renunciaría a gravarlas.

Dada la situación de no residente en España, le es aplicable en este caso la legislación del Impuesto sobre la Renta de No Residentes (IRNR) y no el IRPF, que sólo se aplicaría a residentes. El IRNR establece que si se vende un inmueble (que no tiene ya la consideración de vivienda habitual) de un no residente se obtiene una ganancia patrimonial sujeta al impuesto del 18 por ciento de la ganancia.

El comprador está obligado a retener el 3 por ciento del precio e ingre-

sarlo en Hacienda en su nombre. En caso de que esperase a regresar a España podría aplicársele ya el IRPF, con un tratamiento más beneficioso respecto a las ganancias obtenidas por la venta de la vivienda habitual, que se reinvierten en la compra de una nueva vivienda habitual, que quedaría exenta proporcionalmente.

—Soy propietario de una finca heredada en la que hay cuatro viviendas, en una de las cuales vivo, y dos locales. Tanto los locales como las tres viviendas restantes están arrendados con contratos firmados entre 1960 y 1967. Todos los arrendatarios de las viviendas están actualmente jubilados, mientras que en los locales heredaron el arrendamiento los hijos de los antiguos arrendatarios. El problema es que un atasco en la arqueta general me ha obligado a contratar los servicios de una compañía especializada en estos servicios. No sé si puedo repartir los gastos entre los inquilinos, puesto que se trata de una avería que afecta a toda la comunidad.

—Dado que los contratos son de fecha anterior al año 1985, en virtud del artículo 108 de la Ley de Arrendamientos Urbanos del año 1964, tras la reforma operada por el Real Decreto-Ley 21/1979, de 29 de diciembre, sobre Limitación de Determinadas Rentas, el arrendador podrá exigir al inquilino o arrendatario, en compensación por las obras de reparación realizadas, el abono del 12 por ciento anual del capi-

### Consultorio ABC



#### Asesoría gratuita

ABC Inmobiliario ofrece un servicio gratuito de consultas sobre las distintas materias que afectan a todos los usuarios de una vivienda. No se mantendrá correspondencia particular. Una selección de las consultas se publicará en esta sección

#### Dónde dirigirse

Consultorio ABC Inmobiliario  
C/ Juan I. Luca de Tena, 7  
28027-Madrid  
o a través del siguiente correo electrónico: inmobiliario@abc.es

#### Asesoría urgente

En caso de que desee conocer la respuesta a su consulta en un plazo no superior a 48 horas, puede efectuar la misma en [www.promein.com](http://www.promein.com). El coste para estas consultas es de 40 euros.

ponder de los daños y perjuicios ocasionados por el arrendatario.

Ante esta situación, el arrendador deberá comunicar al arrendatario de forma fehaciente el estado de la vivienda y que, ante la necesidad de realizar unas labores de limpieza de carácter extraordinario, su importe será aplicable al de la fianza que deberá devolverse al concluir la vigencia del contrato de alquiler.

#### COLEGIO PROFESIONAL DE ADMINISTRADORES DE FINCAS DE MADRID

—Tenía un piso arrendado a una señora mayor que ha muerto. Justo antes del fallecimiento, una hija suya se fue a vivir con ella; ahora no quiere dejar el piso a pesar de que ya no vive en él, e incluso ha intentado forzar a que se lo alquile por una renta ridícula. Al estar el piso vacío y haberse muerto la inquilina, ¿podría entrar y cambiar la cerradura?

—No puede usted entrar en la vivienda y cambiar la cerradura puesto que la vivienda está ocupada por la hija de la arrendataria, a pesar de no tener derecho alguno. Debe iniciar un procedimiento judicial para que sea la autoridad judicial quien le obligue a abandonar el inmueble.

Si usted entrase en la vivienda y sustituyese la cerradura, podría ser acusado de una falta de coacciones, e incluso de hurto o robo, si la hija de la fallecida acreditase que tenía pertenencias en la vivienda las cuales pudieran haber desaparecido.

Por lo tanto, le recomiendo firmemente que se abstenga de entrar y sustituir la cerradura porque las desventajas de su acción superan sin duda a los beneficios.

Carmen Pelaz. Abogado  
Directora jurídica de PROMEIN  
Abogados

tal invertido. Dicho porcentaje, dado no sólo el carácter de elemento común de la arqueta general, sino también del carácter necesario de la obra, deberá distribuirse entre todos los inquilinos de acuerdo con el coeficiente de participación asignado al piso o local o, en su defecto, según su superficie hasta un máximo del 50 por ciento de la renta anual.

—¿Se pueden descontar los gastos de limpieza de la fianza de un inquilino, debido a que el estado actual de la vivienda es francamente lamentable? —La fianza tiene como finalidad res-

mente a la adquisición de la vivienda habitual.

Es muy importante que pueda probarse que estamos realmente ante un préstamo y no ante una donación encubierta. En la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias de 27 de julio de 2004 se plantea el supuesto de que un padre entrega una cantidad de dinero a su hijo para la compra de un piso asumiendo el hijo en escritura pública la intención de devolverlo.

En el fallo de la misma, se considera que lo que existe es realmente una donación, ya que tras la pertinente comprobación se demuestra que las cuotas vencidas del préstamo no han sido devueltas por el hijo, ya que éste no tiene ni patrimonio ni ingresos suficientes para hacer frente al pago de las cuotas correspondientes.

Por último, quiero comentar que sería conveniente analizar qué dice la legislación de nuestra Comunidad Autónoma en el supuesto de las donaciones para la compra de la vivienda habitual, ya que si se cumplen ciertos requisitos, algunas de ellas han aprobado interesantes reducciones en el Impuesto de Donaciones.

## PRÉSTAMO ENTRE FAMILIARES PARA COMPRAR VIVIENDA HABITUAL

HAYDÉE MOURENZA Lexland Abogados

Cuando se habla de este tipo de préstamo para la adquisición de la vivienda habitual, lo primero a tener en cuenta es que lo que lo caracteriza no es que se haga por una persona con o sin vínculo de parentesco, sino el hecho de la inexistencia de intervención de una entidad financiera.

Tanto la respuesta a consultas de la Dirección General de Tributos como algunas sentencias han arrojado luz sobre los requisitos que deben tener este tipo de préstamos y sobre todo establecen cómo deben llevarse a cabo para que el mismo no sea considerado como una donación encubierta y así evitar las consecuencias fiscales derivadas de la misma.

Según establece el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones, la concesión de un préstamo entre particulares constituye una opera-



ción sujeta a este impuesto, por el concepto de constitución de préstamo, ahora bien exenta del mismo.

Es importante destacar que en los préstamos existe una presunción de estimación de rendimientos que, no obstante, puede destruirse si se prueba la gratuidad del mismo. Pero, ¿cómo la probamos? Pues con cualquiera de las admitidas en Derecho, principalmente documento público o privado, siendo de libre apreciación por el órgano administrativo o judicial competente.

Estos préstamos entre particulares no tienen en el IRPF un tratamiento distinto al que pudiera corresponder a los otorgados por las entidades de crédito. Por ello, una vez acreditada la existencia del préstamo y su destino, no existe ningún problema para practicar la deducción por adquisición de vivienda en el IRPF, ya que lo que determina su aplicación o no es que el importe del préstamo se destine real-

Medio: Diario ABC

Sección: Consultorio

Temática: Portada / Préstamo entre familiares para comprar vivienda habitual

## PRÉSTAMO ENTRE FAMILIARES PARA COMPRAR VIVIENDA HABITUAL

**HAYDÉE MOURENZA** Lexland Abogados

Cuando se habla de este tipo de préstamo para la adquisición de la vivienda habitual, lo primero a tener en cuenta es que lo que lo caracteriza no es que se haga por una persona con o sin vínculo de parentesco, sino el hecho de la inexistencia de intervención de una entidad financiera.

Tanto la respuesta a consultas de la Dirección General de Tributos como algunas sentencias han arrojado luz sobre los requisitos que deben tener este tipo de préstamos y sobre todo establecen cómo deben llevarse a cabo para que el mismo no sea considerado como una donación encubierta y así evitar las consecuencias fiscales derivadas de la misma.

Según establece el Texto Refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones, la concesión de un préstamo entre particulares constituye una opera-



ción sujeta a este impuesto, por el concepto de constitución de préstamo, ahora bien exenta del mismo.

Es importante destacar que en los préstamos existe una presunción de estimación de rendimientos que, no obstante, puede destruirse si se prueba la gratuidad del mismo. Pero, ¿cómo la probamos? Pues con cualquiera de las admitidas en Derecho, principalmente documento público o privado, siendo de libre apreciación por el órgano administrativo o judicial competente.

Estos préstamos entre particulares no tienen en el IRPF un tratamiento distinto al que pudiera corresponder a los otorgados por las entidades de crédito. Por ello, una vez acreditada la existencia del préstamo y su destino, no existe ningún problema para practicar la deducción por adquisición de vivienda en el IRPF, ya que lo que determina su aplicación o no es que el importe del préstamo se destine real-

mente a la adquisición de la vivienda habitual.

Es muy importante que pueda probarse que estamos realmente ante un préstamo y no ante una donación encubierta. En la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias de 27 de julio de 2004 se plantea el supuesto de que un padre entrega una cantidad de dinero a su hijo para la compra de un piso asumiendo el hijo en escritura pública la intención de devolverlo.

En el fallo de la misma, se considera que lo que existe es realmente una donación, ya que tras la pertinente comprobación se demuestra que las cuotas vencidas del préstamo no han sido devueltas por el hijo, ya que éste no tiene ni patrimonio ni ingresos suficientes para hacer frente al pago de las cuotas correspondientes.

Por último, quiero comentar que sería conveniente analizar qué dice la legislación de nuestra Comunidad Autónoma en el supuesto de las donaciones para la compra de la vivienda habitual, ya que si se cumplen ciertos requisitos, algunas de ellas han aprobado interesantes reducciones en el Impuesto de Donaciones.