

Medio: Busco casa

Sección: Sector Inmobiliario

Temática: Portada / Papá, mamá. ¿me ayudáis a comprarme un piso?

**REVISTA INMOBILIARIA**  
**BUSCO CASA**  
ALQUILER Y VENTA

Nº115 - NOVIEMBRE 2007 2,50 €

*especial*  
**OBRA NUEVA**

*avance*  
**BARCELONA MEETING POINT 2007**

*entrevista*  
**JOAN OLLÉ BERTRÁN**  
Presidente de API Barcelona

**9... y además casas al detalle**

**Guía completa de hipotecas**

8 41304 2002369 00115



Medio: Busco casa

Sección: Sector Inmobiliario

Temática: Papá, mamá. ¿me ayudáis a comprarme un piso?

\_sector inmobiliario

## Papá, mamá, ¿me ayudáis a comprarme un piso?



**HA LLEGADO EL MOMENTO DE INDEPENDIZARME, ME VOY A COMPRAR UN PISO, PERO ¿ME PUEDEN DAR DINERO MIS PADRES PARA PAGAR UNA PARTE DEL PISO? ¿ESA AYUDA LES SUPONDRÁ PAGAR IMPUESTOS? ¿Y A MÍ? CUANDO NOS ENCONTREMOS ANTE ESTAS PREGUNTAS, DEBEMOS TENER EN CUENTA EL PRÉSTAMO ENTRE FAMILIARES PARA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL.**

Cuando hablamos de este tipo de préstamo entre familiares, en concreto nos referimos al préstamo para la adquisición de la vivienda habitual, si bien no existe ninguna diferencia en el caso de que el préstamo se haga por una persona sin vínculo de parentesco, ya que lo que importa es que no haya intervención de una entidad financiera.

Tanto 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 préstamo, 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 operación sujeta a este impuesto, por el concepto de constitución de préstamo, ahora bien esta constitución estaría exenta del impuesto. No obstante habría que tener en cuenta la posible regulación diferente que hubiese aprobado la Comunidad Autónoma correspondiente, si existe alguna.

Es importante destacar que en los préstamos hay una presunción de estimación de rendimientos que no obstante puede destruirse si se prueba la gratuidad del mismo.

Medio: Busco casa

Sección: Sector Inmobiliario

Temática: Papá, mamá. ¿me ayudaís a comprarme un piso?



**ESTOS 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.**

Pero, ¿cómo se prueba la gratuidad del mismo?. Con cualquiera de las admitidas en Derecho, fundamentalmente documento público o privado, siendo de libre apreciación por el órgano administrativo o judicial competente.

Estos 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 ello, en cuanto a la práctica de la deducción por adquisición de vivienda en el IRPF, lo que realmente determina que se pueda practicar o no la deducción, es que el importe del préstamo se destine realmente a la adquisición de la vivienda habitual.

Por lo tanto una vez acreditada la existencia del préstamo y su destino existe el derecho a la deducción de las cantidades

abonadas en cada ejercicio por la adquisición de la vivienda habitual.

Es requisito indispensable que se utilicen los medios necesarios para poder, en su caso, probar que lo que se ha realizado es un préstamo y que no estamos ante una donación encubierta. Existe una interesante Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias de 27 de julio de 2004. 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 se estima que hay que tener en cuenta la relación entre padre e hijo y la situación económica del mismo, puesto que tras la pertinente comprobación se ha demostrado 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. Por ello se está ante una simulación de préstamo encubriendo, una donación y como tal debe tributar.

Por último comentar que se debe seguir lo establecido por nuestra Comunidad Autónoma en caso de donación 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.

**HAYDÉE MOURENZA**

**LEXLAND ABOGADOS**  
**WWW.LEXLAND.ES**