



**ASUNTO: TS: fija la base imponible del impuesto de transmisiones en los casos de dación en pago.**

**Estimado/a asociado/a:**

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha dictado una sentencia de 4 de febrero de 2019, mediante la que ha fijado como doctrina que en la dación en pago de un inmueble hipotecado al acreedor del crédito, sujeto al impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, la base imponible de dicho tributo debe fijarse sobre el importe de la deuda pendiente de amortizar que se extingue con la operación y no sobre el valor real del inmueble.

Se reproduce nota de prensa:

“Así lo establece el Supremo en una sentencia en la que rechaza el recurso de casación presentado por Caixabank contra la sentencia del TSJ de Madrid que consideró correcta la liquidación por el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas que se le giró a la entidad financiera tras recibir la dación en pago a su favor de unas fincas para saldar la deuda derivada de un préstamo hipotecario.

El tribunal fija el criterio interpretativo que consiste en determinar si, en relación con las adjudicaciones en pago de deudas o daciones en pago sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, la base imponible ha de establecerse en función del valor real del inmueble que se transmite o si, por el contrario, la misma ha de coincidir con el importe de la deuda pendiente de amortizar que se extingue con la operación.

Con arreglo a lo establecido en el artículo 93.1 de La Ley de la jurisdicción Contencioso Administrativa y de acuerdo con los artículos 10 y 46.3 de la Ley que regula este impuesto (TRITPAJD), la Sala indica al respecto que “ en una dación de pago de uno o varios inmuebles hipotecados al acreedor, la base imponible del impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, habrá de fijarse en función del importe de la deuda hipotecaria pendiente de amortizar que se extingue con la operación, cuando dicha deuda sea superior al valor real del bien o los bienes inmuebles que se transmiten”.

En su sentencia, la Sala analiza la comprobación de valores establecida en el artículo 46.3 TRITPAJD así como la integración de la base imponible conforme a la realidad jurídica de la dación en pagos. El artículo 46.3 permite complementar la previsión del artículo 10.1 TRITPAJD, que debe tomarse en consideración para determinar la base imponible en supuestos de adjudicación en pago. “El examen sosegado del artículo 10 TRITPAJD -señalan los jueces-



permite reparar en la circunstancia de que el criterio general para la determinación de la base imponible en transmisiones patrimoniales reside, efectivamente en el valor real del bien transmitido o del derecho que se constituye o ceda. Pero debe insistirse, una vez más, que la dación en pago no responde a una mera transmisión del bien inmueble sino que tiene una finalidad extintiva de la carga hipotecaria que pesa sobre el deudor y que opera como contraprestación de la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario”.

Por ello, concluye la Sala, habrá que convenir que el valor real de dicha operación o negocio jurídico viene determinado, precisamente, por el importe de la deuda hipotecaria a extinguir cuando sea superior al valor del inmueble.

En el caso concreto resuelto, Caixabank presentó la correspondiente liquidación por el concepto ITPO (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales onerosas) consignando como base imponible el valor de las fincas adquiridas (141.982,90 euros), lo que arrojaba una cuota tributaria de 8.518,97 euros. Sin embargo, la administración tributaria consideró que la base imponible del impuesto debía coincidir con el importe de la deuda hipotecaria cancelada como consecuencia de la transmisión, lo que determinó que el órgano competente de la Comunidad de Madrid girase una liquidación provisional del ITPO, por la que se determinaba una cuota de 11.832,71 euros, ya que el tipo de gravamen debía proyectarse sobre la suma que estaba pendiente (197.211,91 euros) y que fue extinguida por consecuencia de la dación en pago.”

Se adjunta sentencia.

Esperando que esta información le resulte de interés, reciba un cordial saludo.