

CONSECUENCIAS INJUSTAS DE LA DACION EN PAGO

EL FISCO SE BENEFICIA CON IMPUESTOS A CARGO DE QUIENES PIERDEN LA VIVIENDA

La Dación en pago o entrega de la propiedad de la vivienda hipotecada al Banco, cancela la deuda hipotecaria, pero genera en muchos casos nuevos impuestos para quienes pierden la vivienda: 1º.- Como Ganancia Patrimonial en el IRPF (a favor de hacienda) y 2º.- Como Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (a favor de los Ayuntamientos).

1. Como ganancia patrimonial tributa en el IRPF.

Parece una ironía o una burla el haber pagado durante años una cuota hipotecaria (principal e intereses), perder la vivienda y que todo ello se pueda considerar una “ganancia patrimonial”, según las normas fiscales.

Se considera que hay ganancia patrimonial si el precio de compra (incluidos los gastos de registro, notario, etc...) es inferior al valor de transmisión, en el momento de la dación en pago.

Se considera valor de transmisión el valor total de la deuda pendiente ante el banco (esta deuda no sólo incluye el capital pendiente de pago, sino los intereses ordinarios y de demora que se deban en el momento de la dación en pago).

Así por ejemplo:

- Valor de la deuda pendiente: 100.000 €, (80.000 € de principal más 20.000 € de intereses ordinarios y de demora.
- Valor de adquisición: 86.000 €, (80.000 € de precio de compra más 6.000 € de gastos de notario, registro, etc...)

La base imponible sobre la que se tributa como ganancia patrimonial son 14.000 € (100.000 € - 86.000 €) y ello porque se considera que el valor de transmisión es superior al valor de compra. Si fuera a la inversa, no tributaría.

Es evidente que no hay ninguna ganancia real para el contribuyente y la única ganancia es para Hacienda que además en su momento ya percibió a cargo del comprador de la vivienda el 7% del precio de compra en concepto de Impuesto Sobre Transmisiones Patrimoniales y el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados, al constituir la Hipoteca.

Hay unas únicas excepciones a este impuesto en concepto de “ganancia patrimonial” que son las que estableció el Real Decreto 6/2012 de 9 de marzo sobre Medidas Urgentes de Protección de Deudores Hipotecarios sin Recursos, con respecto a aquellas familias que se consideran en riesgo de exclusión social pero que son aplicables en muy pocos casos.

Para ello el Real Decreto exige unos límites en el precio de adquisición de la vivienda, variables en función del número de habitantes del municipio donde se halla la vivienda que se compra. El cumplimiento de ese límite sólo se dará en muy escasos supuestos, basta recordar, por ejemplo, que el precio de vivienda en los municipios entre 100.000 y 500.000 mil habitantes, como puede ser Valladolid, no podrá superar 150.000 €.

Además de ello para que el deudor se encuentre en el umbral de exclusión es necesario que:

- Todos los miembros de la unidad familiar, y los posibles avalistas en su caso, carezcan de rentas del trabajo o de actividades económicas
- La cuota hipotecaria supere el 60% de los ingresos netos de la unidad familiar, y de los posibles avalistas en su caso
- La unidad familiar carezca de otros bienes y derechos suficientes para hacer frente a la deuda
- La vivienda sea la única del deudor y el préstamo fuese concedido para su adquisición.

2. Como Plusvalía o Impuesto Municipal sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

Se considera la dación en pago una transmisión patrimonial onerosa y el que debe pagar el impuesto es el que transmite el inmueble, en este caso el deudor hipotecario que entrega su vivienda para saldar la deuda con el banco.

La base del impuesto en este caso va a depender del valor catastral del suelo (que figura en los recibos del IBI), en el momento de realizarse la dación en pago y de los años que hayan transcurrido desde que el inmueble fue adquirido hasta el momento en que se realiza la dación en pago. Es un valor objetivo, para cuya determinación no se va a tener en cuenta lo que realmente vale la vivienda, ni si su valor de mercado ha aumentado o disminuido. La cuantía del impuesto varía según las normas aprobadas por cada municipio.

La Plusvalía deberá pagarla el Banco que recibe la vivienda si el deudor hipotecario reúne los requisitos del Real Decreto 6/2012 del 9 de marzo para considerarle en estado de exclusión social. Es decir, será también sumamente difícil que las familias se libren de este impuesto.

En conclusión, las familias pierden las viviendas porque no pueden devolver el préstamo y por esta razón deben de pagar impuestos. Del boom inmobiliario se han beneficiado y se siguen beneficiando todos, banqueros, notarios, registradores de la propiedad, el fisco, ..., menos los pobres ciudadanos y ciudadanas que pierden sus viviendas y además deben de pagar impuestos..

Debemos exigir que cualquier persona que por no poder pagar la hipoteca pierda su primera vivienda quede totalmente exento del pago de estos impuestos. ES DE JUSTICIA.

NO AL PAGO DE IMPUESTOS POR LA DACION EN PAGO