



MINISTERIO  
DE HACIENDA  
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

SECRETARÍA DE ESTADO  
DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

**I N F O R M E**

S/REF. 440703-14

N/REF. 2014-05878

**DESTINATARIO:** D. Juan Manuel Ruiz Galdón. Gerente del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria.  
Área de Gobierno, Economía, Hacienda y Personal. Ayuntamiento de Málaga.  
Av. Sor Teresa Prat, 17. - 29003 Málaga -

**ASUNTO:**

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Exención art. 105.1.c) TRLRHL.

Se ha recibido escrito del Ayuntamiento de Málaga en el que plantea las siguientes cuestiones en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana:

La aplicación de la exención introducida por el Real Decreto-ley 8/2014 en el artículo 105.1.c) del TRLRHL plantea las siguientes dudas:

1.- En cuanto a hechos imposables anteriores a 01/01/14 no prescritos ¿A qué se refiere? ¿A que a 05/07/14 no estuvieran prescritos (entrada en vigor) o que a fecha 01/01/14 no estuvieran prescritos?

2.- La vivienda habitual: ¿Se refiere también a la de un posible garante? Si para extinguir la deuda hipotecaria tanto el deudor como el garante dan en pago sus respectivas viviendas habituales ¿Qué ocurre en tal caso? ¿Están ambas exentas?

3.- ¿Qué incidencia tienen los miembros de la unidad familiar del garante? Es decir, si un miembro de dicha unidad familiar dispone de otros bienes o derechos ¿quedaría exenta la transmisión?

¿Sólo computan los bienes y derechos? ¿La renta no tiene incidencia en este aspecto? ¿Y si tenía bienes o derechos en cuantía suficiente, pero debido a la paralización del mercado acredita que, por su imposibilidad de venta no pudo evitar la enajenación de la vivienda?

4.- El término "disponga" ¿A qué momento hay que referirlo? ¿Al momento de la transmisión? ¿Qué ocurre si al momento de solicitar la exención ya se dispusiera de otros bienes o derechos (solvencia sobrevenida)?



Nº PAGINA: 2

NºREF: 2014-05878

**ASUNTO:**

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Exención art. 105.1.c) TRLRHL.

5.- A priori, ¿Cuáles serían las entidades que, siendo distintas de las entidades de crédito, de manera profesional realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios?

6.- Si una entidad de crédito ha actuado como sustituto del contribuyente en virtud de artículo 106.3 del TRLRHL y el deudor dio en pago su vivienda habitual a dicha entidad, ¿quedaría exenta la transmisión y la entidad crediticia podría pedir la exención y el reintegro de la cantidad abonada? ¿la exención beneficia también a las entidades bancarias y con efecto retroactivo al menos hasta 2012?

7.- ¿Qué normas de valoración tienen que utilizar los ayuntamientos para valorar el patrimonio familiar? ¿A qué momento deberán estar referidas estas valoraciones? ¿Es necesario garantizar la insuficiencia patrimonial en un momento dado o en un horizonte temporal determinado? ¿Hay que utilizar peritos para valorar los distintos bienes?

8.- ¿De qué medios dispondrán los Ayuntamientos para comprobar la veracidad de las circunstancias? ¿Se podrá exigir informes de la AEAT para acreditar la inexistencia de bienes? ¿Cómo sabrá un ayuntamiento si el interesado disponía de otra vivienda en un municipio distinto? ¿Basta la declaración del interesado? ¿Qué documentos habrá de presentar para acreditar la exención?

9.- La Administración municipal ¿Deberá proceder a revisar de oficio todas estas situaciones y requerir a los interesados la acreditación de sus circunstancias o podría esperar la reclamación de los contribuyentes? En caso de tramitar devoluciones de ingresos ¿serían indebidos o improcedentes? Si no son ingresos indebidos ¿deben devolverse intereses?

En relación con el asunto mencionado, esta Subdirección General de Tributos Locales, en el ámbito de sus competencias, informa lo siguiente:

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) se regula en los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El artículo 104.1 del TRLRHL lo define como "un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos."

El artículo 123 del Real Decreto-ley 8/2014, de 4 de julio, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, modificó el TRLRHL, estableciendo:



Nº PAGINA: 3

N/REF: 2014-05878

**ASUNTO:**

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Exención art. 105.1.c) TRLRHL.

"Uno. Con efectos desde el 1 de enero de 2014, así como para los hechos imponible anteriores a dicha fecha no prescritos, se añade una letra c) en el apartado 1 del artículo 105, que queda redactada de la siguiente forma:

«c) Las transmisiones realizadas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

No resultará de aplicación esta exención cuando el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria y evitar la enajenación de la vivienda.

A estos efectos se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

La concurrencia de los requisitos previstos anteriormente se acreditará por el transmitente ante la Administración tributaria municipal.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2 de esta ley.»

Dos. Con efectos desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, se suprime el apartado 3 del artículo 106."

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 86.2 de la Constitución, el Real Decreto-ley 8/2014 fue sometido a debate y votación de totalidad por el Congreso de los Diputados en su sesión del 10 de julio de 2014, en la que se acordó su convalidación, así como su tramitación como Proyecto de Ley. Fruto de esta tramitación se ha aprobado la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia, cuyo artículo 123.uno da nueva redacción al artículo 105.1.c) del TRLRHL estableciendo:

"Uno. Con efectos desde el 1 de enero de 2014, así como para los hechos imponible anteriores a dicha fecha no prescritos, se añade una letra c) en el apartado 1 del artículo 105, que queda redactada de la siguiente forma:



Nº PAGINA: 4

NIREF: 2014-05878

**ASUNTO:**

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Exención art. 105.1.c) TRLRHL.

«c) Las transmisiones realizadas por personas físicas con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor hipotecario o garante del mismo, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

Asimismo, estarán exentas las transmisiones de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizadas en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Para tener derecho a la exención se requiere que el deudor o garante transmitente o cualquier otro miembro de su unidad familiar no disponga, en el momento de poder evitar la enajenación de la vivienda, de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda hipotecaria. Se presumirá el cumplimiento de este requisito. No obstante, si con posterioridad se comprobara lo contrario, se procederá a girar la liquidación tributaria correspondiente.

A estos efectos se considerará vivienda habitual aquella en la que haya figurado empadronado el contribuyente de forma ininterrumpida durante, al menos, los dos años anteriores a la transmisión o desde el momento de la adquisición si dicho plazo fuese inferior a los dos años.

Respecto al concepto de unidad familiar, se estará a lo dispuesto en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio. A estos efectos, se equiparará el matrimonio con la pareja de hecho legalmente inscrita.

Respecto de esta exención, no resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 9.2 de esta ley.»

En contestación a las cuestiones planteadas, se informa:

1.- La expresión de los hechos imponible no prescritos se refiere a aquellos hechos imponibles que a la fecha de iniciar el procedimiento correspondiente, bien de oficio, bien a solicitud del obligado tributario, no estén prescritos de acuerdo con lo establecido en los artículos 66 y siguientes de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT).

2.- En todo caso, para que resulte de aplicación la exención del artículo 105.1.c) del TRLRHL, el bien inmueble transmitido debe tratarse de la vivienda habitual, bien del deudor hipotecario, bien del garante.

3.- Los miembros de la unidad familiar computan respecto de la transmisión de cada vivienda habitual. Es decir, si se trata de la transmisión de la vivienda habitual del deudor hipotecario, se tendrá en cuenta los bienes y derechos del deudor hipotecario y de los miembros de su unidad familiar. Si se trata de la transmisión de la vivienda habitual del garante, se tendrá en cuenta los bienes y derechos del garante y de los miembros de su unidad familiar.



Nº PAGINA: 6

N/REF: 2014-05878

**ASUNTO:**

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Exención art. 105.1.c) TRLRHL.

En cuanto al concepto de bienes y derechos, el artículo 333 del Código Civil establece que "todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación se consideran como bienes muebles o inmuebles."

El artículo 336 del Código Civil establece que:

"Tienen también la consideración de cosas muebles las rentas o pensiones, sean vitalicias o hereditarias, afectas a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble, los oficios enajenados, los contratos sobre servicios públicos y las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios."

Por tanto, las rentas tienen el concepto de derecho y deben computarse a efectos de la aplicación de la exención. Los sueldos, salarios, pensiones, así como otros créditos, efectos y derechos realizables en el acto, a corto o largo plazo tienen la consideración de bienes y derechos embargables, de acuerdo con la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil y, en el ámbito tributario, con la LGT.

La expresión bienes y derechos no está referida únicamente al dinero líquido de que disponga el contribuyente, sino a la totalidad de los bienes y derechos de su titularidad o de cualquier miembro de su unidad familiar, ya sean realizables en el acto, a corto o largo plazo. Por lo que en el caso de que dispusiera de bienes y derechos cuyo valor fuera suficiente para evitar la enajenación de la vivienda habitual y por cualquier motivo, decidió no enajenarlos, no resultará de aplicación la exención.

4.- En término "disponga" viene referido, tal como establece el artículo 105.1.c) del TRLRHL, en redacción dada por la Ley 18/2014, al momento de poder evitar la enajenación de la vivienda.

De manera que la situación de solvencia sobrevinida posterior a la transmisión de la vivienda habitual no impide la aplicación de la exención.

5.- Respecto a las entidades que de manera profesional realizan la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios son aquellas entidades que, no teniendo la condición de entidades de crédito, están autorizadas por la normativa sectorial correspondiente para la concesión de préstamos y créditos, incluyendo los créditos hipotecarios, como pueden ser los establecimientos financieros de crédito. Este Centro Directivo no tiene competencias para determinar qué entidades concretas reúnen los requisitos legales para la realización de dichas actividades.

6.- En caso de que al incremento de valor puesto de manifiesto por la transmisión de la vivienda habitual le resultase de aplicación la exención del artículo 105.1.c) del TRLRHL por cumplir el contribuyente los requisitos exigidos en el mismo, la exención también operará en el supuesto de





Nº PAGINA: 8

N/REF: 2014-05878

**ASUNTO:**

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Exención art. 105.1.c) TRLRHL.

que hubiese sido de aplicación la sustitución del contribuyente regulada en su momento en el artículo 106.3 del mismo texto legal.

El artículo 22 de la LGT define las exenciones como aquellos supuestos en que, a pesar de realizarse el hecho imponible, la ley exime del cumplimiento de la obligación tributaria principal.

El artículo 36 de la LGT define las figuras de sujeto pasivo, contribuyente y sustituto en los siguientes términos:

- Es sujeto pasivo el obligado tributario que, según la ley, debe cumplir la obligación tributaria principal, así como las obligaciones formales inherentes a la misma, sea como contribuyente o como sustituto del mismo.
- Es contribuyente el sujeto pasivo que realiza el hecho imponible.
- Es sustituto el sujeto pasivo que, por imposición de la ley y en lugar del contribuyente, está obligado a cumplir la obligación tributaria principal, así como las obligaciones formales inherentes a la misma.

Por tanto, si el hecho imponible derivado de la transmisión de la vivienda habitual de un contribuyente que cumpla los requisitos exigidos en el artículo 105.1.c) del TRLRHL está exento, dicha exención resulta también de aplicación al sustituto, dado que se exime del cumplimiento de la obligación tributaria principal.

Por ello, el artículo 123, tanto del Real Decreto-ley 8/2014, como de la Ley 18/2014, han suprimido el apartado 3 del artículo 106 del TRLRHL, al haber quedado vacío de contenido.

7.- En principio, tal como establece el párrafo tercero del artículo 105.1.c) del TRLRHL, en redacción dada por la Ley 18/2014, se presume la concurrencia del requisito de carecer de bienes y derechos en cuantía suficiente para satisfacer la deuda hipotecaria en todos los casos de daciones en pago de la vivienda habitual de un deudor hipotecario o garante del mismo, así como de ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales de la misma.

No obstante, la Administración tributaria municipal podrá comprobar el cumplimiento de dicho requisito en el correspondiente procedimiento tributario, en el que serán de aplicación las normas de valoración establecidas en el artículo 57 de la LGT, entre las que se incluye el dictamen de peritos.

El momento al que deben, en su caso, referirse las valoraciones de los bienes y derechos es al momento en que el deudor hipotecario o el garante del mismo pudo evitar la enajenación de la vivienda.



Nº PAGINA: 7

N/REF: 2014-05878

**ASUNTO:**

Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Exención art. 105.1.c) TRLRHL.

8.- Tal como se ha indicado en el apartado 7, los Ayuntamientos disponen de todos los medios de prueba regulados en la LGT. Si se considera necesario se podrá solicitar la colaboración de la AEAT, en el marco del deber de colaboración entre Administraciones tributarias establecido en los artículos 8 del TRLRHL y 106.3 de la Ley 7/1985, de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Para la aplicación de la exención regulada en el artículo 105.1.c) del TRLRHL, tal como se ha indicado anteriormente, se presume el cumplimiento del requisito de carencia de bienes y derechos, salvo que la Administración tributaria pruebe lo contrario.

9.- El procedimiento para la aplicación de esta exención puede ser iniciado de oficio por la Administración tributaria municipal o a instancia del obligado tributario.

En el supuesto de que dicha autoliquidación o liquidación hubiera sido ingresada en todo o en parte, procederá la devolución del importe ingresado, teniendo en este caso la consideración de devolución derivada de la normativa del tributo, ya que cuando se realizó el ingreso, el mismo era debido y, sólo como consecuencia de una modificación posterior de la normativa reguladora del tributo, se ha establecido un beneficio fiscal para dichos supuestos.

Por tanto, no procederá el abono de intereses de demora, salvo que, de acuerdo con lo establecido en el artículo 31.2 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, haya transcurrido el plazo de seis meses desde el inicio del procedimiento sin que se haya ordenado el pago de la devolución por causa imputable a la Administración tributaria.

Madrid, 29 de octubre de 2014  
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE  
TRIBUTOS LOCALES

MINISTERIO DE HACIENDA Y AA.PP.  
REGISTRO GENERAL D.G. TRIBUTOS  
SALIDA



Nº de Registro: 007287-14  
Nº Consulta/Informe/E0587-14  
Fecha: 03/11/2014

*Oscar del Amo Galán*  
Oscar del Amo Galán

