



MINISTERIO
DE HACIENDA
Y ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

CONSULTA VINCULANTE

Referencia: Patrimonio-01347-13
Nº CONSULTA:
Nº REGISTRO: 01347-03
SUBDIRECCIÓN: 07

CONSULTANTE

(nombre o razón social)

██████████ con ██████████, en
representación de ██████████, con ██████████
domiciliado en el Reino Unido.

(domicilio)

Avenida Ricardo Soriano, 19. Marbella.
29601- MALAGA

CONCEPTO IMPOSITIVO

Impuesto sobre el Patrimonio

NORMATIVA

Ley 19/1991 art. 9

DESCRIPCIÓN SUCINTA DE HECHOS:

Préstamo hipotecario concedido por entidad bancaria extranjeras a no residente propietario de vivienda en España.

CUESTIÓN PLANTEADA:

Deducibilidad del préstamo a efectos de la base imponible en el Impuesto sobre el Patrimonio. Adquisición "mortis causa" del capital del préstamo invertido en paraísos fiscales. Si constituye fraude de ley tributario o simulación y, eventualmente, subsumible como delito fiscal.



Nº REGISTRO: 01347-03

2

CONTESTACIÓN:

En relación con las cuestiones planteadas, este Centro Directivo informa lo siguiente:

El supuesto planteado en el escrito de consulta se refiere a la concesión por entidades bancarias radicadas en el extranjero de préstamos hipotecarios, ofertados públicamente, a no residentes en España que son titulares de viviendas en nuestro país. Se señala de forma expresa que el propósito no es otro que "reducir el valor de la base imponible a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio y en un futuro el Impuesto de Sucesiones..."

Sin embargo, no estamos ante supuestos de capitales invertidos en la adquisición de las viviendas - en cuyo caso la apreciación de esa justificación de la existencia de la deuda y de su afectación a la adquisición del inmueble sería competencia de la Oficina Gestora correspondiente- sino de préstamos hipotecarios solicitados con la garantía de la vivienda situada en España. A ese respecto, debe tenerse en cuenta que el concepto jurídico tributario de carga o gravamen, tal y como se recoge en el artículo 9 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, se circunscribe a aquellas de naturaleza real que disminuyan el valor real de los bienes o derechos, por lo que, en tanto en cuanto los préstamos hipotecarios no pueden calificarse, a efectos fiscales, como cargas o gravámenes, sino como deudas, es claro que al no haberse invertido el importe del préstamo en la adquisición de la vivienda, no cabe su deducibilidad para el cálculo de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio del sujeto pasivo por obligación real de contribuir.

En el caso del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, la obligación real de contribuir significa que el impuesto se exija, de acuerdo con el artículo 7 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, de forma exclusiva "por la adquisición de bienes y derechos, cualquiera que sea su naturaleza, que estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español, así como por la percepción de cantidades derivadas de contratos de seguros sobre la vida cuando el contrato haya sido realizado con entidades aseguradoras españolas o se haya celebrado en España con entidades extranjeras que operen en ella". De acuerdo con dicho precepto, el capital de un préstamo hipotecario concedido fuera de España por una entidad bancaria a un no residente no estará sujeto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

De acuerdo con lo hasta aquí expuesto, entiende esta Dirección General que la minoración de la base imponible del Impuesto sobre el Patrimonio por razón de los préstamos hipotecarios a que se ha hecho referencia constituiría una infracción tributaria sancionable en los términos y con el alcance previsto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y en su normativa de desarrollo.



Nº REGISTRO: 01347-03

3

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

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



Nº de Registro: 001766-13
Nº Consulta/Informe V0590-13
Fecha: 26/02/2013

Madrid, 25 de febrero de 2013
EL DIRECTOR GENERAL DE TRIBUTOS
P.D. (Res. 4/2004 de 30 de julio; BOE 13.08.04)
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE IMPUESTOS
PATRIMONIALES, TASAS Y PRECIOS
PUBLICOS

José Javier Pérez Fadón Martínez