

**Resultados**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS  
Consultas Vinculantes**

**Documento seleccionado**

**Nº de consulta** V0010-24

**Órgano** SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

**Fecha salida** 13/02/2024

**Normativa** Ley 19/1991 arts. 5, 9 Y 25

**Descripción de hechos** El consultante, no residente fiscal en España, adquirió un inmueble sito en Mallorca financiando la operación con un préstamo personal procedente de una entidad bancaria española. Actualmente el consultante se plantea refinanciar dicho préstamo con un préstamo personal procedente de una entidad bancaria inglesa ya que le ofrecen condiciones más favorables.

**Cuestión planteada** Si el importe de la deuda derivada del nuevo préstamo personal que se pretende suscribir para refinanciar y cancelar el anterior préstamo personal sería deducible a los efectos de determinar la base imponible del Impuesto sobre Patrimonio.

**Contestación completa** En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro directivo informa lo siguiente:

Con relación al Impuesto sobre el Patrimonio la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio (BOE de 7 de junio) –en adelante LIP– establece lo siguiente:

“Artículo 5. Sujeto pasivo.

Uno. Son sujetos pasivos del Impuesto:

(...)

b) Por obligación real, cualquier otra persona física por los bienes y derechos de que sea titular cuando los mismos estuvieran situados, pudieran ejercitarse o hubieran de cumplirse en territorio español.

(...)

En este caso, el Impuesto se exigirá exclusivamente por estos bienes o derechos del sujeto pasivo teniendo en cuenta lo dispuesto en el apartado cuatro del artículo 9 de la presente Ley.

(...)”.

“Artículo 9. Concepto.

Uno. Constituye la base imponible de este impuesto el valor del patrimonio neto del sujeto pasivo.

Dos. El patrimonio neto se determinará por diferencia entre:

a) El valor de los bienes y derechos de que sea titular el sujeto pasivo, determinado conforme a las reglas de los artículos siguientes, y

b) Las cargas y gravámenes de naturaleza real, cuando disminuyan el valor de los respectivos bienes o derechos, y las deudas u obligaciones personales de las que deba responder el sujeto pasivo.

Tres. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, no se deducirán para la determinación del patrimonio neto las cargas y gravámenes que correspondan a los bienes exentos.

Cuatro. En los supuestos de obligación real de contribuir, sólo serán deducibles las cargas y gravámenes que afecten a los bienes y derechos que radiquen en territorio español o puedan

ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo, así como las deudas por capitales invertidos en los indicados bienes.”.

“Artículo 25. Valoración de las deudas.

Uno. Las deudas se valorarán por su nominal en la fecha del devengo del impuesto y sólo serán deducibles siempre que estén debidamente justificadas.

(...)”.

En el presente caso el consultante no es residente fiscal en España por lo que, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.Uno. b) de la LIP, será sujeto pasivo del Impuesto sobre el Patrimonio por obligación real al ser titular de un bien inmueble situado en territorio español.

Para determinar la base imponible del impuesto, de acuerdo con el artículo 9.Cuatro de la LIP, en los supuestos de obligación real sólo serán deducibles “las cargas y gravámenes que afecten a los bienes y derechos que radiquen en territorio español o puedan ejercitarse o hubieran de cumplirse en el mismo, así como las deudas por capitales invertidos en los indicados bienes”. Por lo tanto, la deuda contraída por el consultante resulta deducible por su destino, esto es, en la medida en que se destine a la adquisición de un bien inmueble situado en España y ello resulte acreditado por cualquier medio válido en derecho, conforme a lo dispuesto en el artículo 25.Uno de la LIP, con independencia del tipo de préstamo otorgado por la entidad financiera. A este respecto, cabe señalar que si el primer préstamo fue deducible por su destino, también lo será el nuevo, por el mismo motivo, pues en definitiva también se habría dedicado a financiar la adquisición del inmueble en España.

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.