



ANTECEDENTES

En su escrito de petición de Informe dirigido a este Servicio de Asistencia y Asesoramiento a Entidades Locales _____ expone:

“Desde _____, nos ponemos en contacto con el servicio de asistencia jurídica con el fin de solicitar un informe jurídico donde se detalle el procedimiento a seguir para la recepción de un bien inmueble que varios herederos quieren donar a _____ de forma gratuita. La situación actual del bien es que precisa de obras de reparación y mantenimiento, especialmente en el tejado del mismo, pero no se encuentra en declarado en estado de ruina.

Por tal motivo, solicitamos asistencia jurídica de la Excelentísima Diputación para conocer el procedimiento por el cual tramitar esta donación, así como conocer las cargas económicas (impuestos) que podría suponer la aceptación de dicha donación.

Quedamos a su disposición para cualquier asunto que se nos requiera, reciba un cordial saludo”.

CONSIDERACIONES JURIDICAS

PRIMERA.- Según lo establecido en el artículo 12 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio la adquisición de bienes a título gratuito no está sujeta a ninguna restricción; no obstante si la adquisición llevase aparejada alguna condición o modalidad onerosa, solo podrán aceptarse los bienes previo expediente en el que se acredite que el valor del gravamen impuesto no excede del valor de lo que se adquiere.

El procedimiento para aceptar la cesión gratuita es el siguiente:

- A. Solicitar certificación al Registro de la Propiedad sobre la titularidad, cargas y gravámenes que puedan pesar sobre el bien inmueble.
- B. Solicitar informe de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento sobre la valoración del bien y la descripción del mismo, a efectos de determinar la idoneidad o no de la adquisición gratuita, e informe de Intervención que



determine qué porcentaje de los recursos ordinarios supone dicho valor del bien para determinar la competencia del Alcalde o del Pleno.

- C. Por Resolución del Alcalde o por Acuerdo del Pleno, se procederá a aceptar o renunciar la cesión gratuita (debiendo tenerse en cuenta lo establecido en la disposición adicional segunda de la LCSP/2017 en función de si su valor supone el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto y el importe de tres millones de euros).
- D. La Resolución o el Acuerdo será notificado a los interesados, y se procederá a la inscripción del bien en el Libro Inventario de Bienes del Ayuntamiento. Una vez finalizada la adquisición, si el bien es inmueble, se remitirá la documentación necesaria al Registro de la Propiedad para que efectúen los oportunos asientos registrales.

La donación de bienes inmuebles para que sea válida y eficaz ha de hacerse obligatoriamente en escritura pública. Sobre esta cuestión se ha pronunciado en reiteradas ocasiones el Tribunal Supremo, que concluye que cuando la donación versa sobre bienes inmuebles, ha de hacerse ineludiblemente en escritura pública conforme establece el artículo 633 del Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

Este precepto es claro al establecer que: *“Para que sea válida la donación de cosa inmueble, ha de hacerse en escritura pública, expresándose en ella individualmente los bienes donados y el valor de las cargas que deba satisfacer el donatario”*.

SEGUNDA.- En cuanto a los impuestos que generaría esta donación debería distinguirse entre el Impuesto sobre el incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el IRPF en cuanto a la posible ganancia patrimonial y el de donaciones.

En cuanto al IVTNU debemos tener en consideración lo dispuesto en el artículo 104.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto



refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLHL), comprobamos que la transmisión de propiedad de los inmuebles por cualquier título está sujeto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IVTNU), y por tanto, la donación de un inmueble a favor de una entidad local se erige en hecho imponible de este tributo.

Ahora bien, en el artículo 106 del TRLHL se regulan los sujetos pasivos de este impuesto, y en el apartado a), los relativos a las transmisiones a título lucrativo, siendo la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real de que se trate. Por tanto, en las donaciones, son sujetos pasivos del IVTNU los donatarios, que en el presente caso, sería el propio Ayuntamiento beneficiario y no el propietario de la vivienda a donar el que deberá liquidar este impuesto.

Respecto al impuesto sobre donaciones, ya la exposición de motivos de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, señala que el Impuesto de Sucesiones y Donaciones cierra el marco de la imposición directa, con el carácter de tributo complementario del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas; grava las adquisiciones gratuitas de las personas físicas y su naturaleza directa, etc.

Por lo que el art. 5 de la Ley 29/1987, al tratar los sujetos pasivos exige que éstos sean personas físicas, por lo que las Administraciones Públicas no son sujetos pasivos del impuesto sobre donaciones.

Añadiendo el art. 3.2 de la Ley 29/1987, que los incrementos de patrimonio a que se refiere el número anterior, obtenidos por personas jurídicas, no están sujetos a este impuesto y se someterán al Impuesto sobre Sociedades.

Y recordemos que el art. 9.1.a) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, dispone que están totalmente exentos del impuesto el Estado, las comunidades autónomas y las entidades locales.



En consecuencia, el ayuntamiento no debe tributar por la adquisición de la donación.

Por último el régimen de la ganancia patrimonial a efectos del IRPF de los que pretenden efectuar la donación es el establecido en la consulta vinculante V2702-21, de 8 de noviembre de 2021 de la Subdirección General de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas, que considera:

“La donación de cualquier elemento patrimonial distinto del dinero producirá en la efectúa una alteración en la composición de su patrimonio y una variación en su valor, y, como consecuencia, una ganancia o una pérdida patrimonial, cuyo importe vendrá determinado por la diferencia entre los respectivos valores de adquisición y transmisión, a tenor de lo dispuesto en los artículos 33.1 y 34 de 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

(BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, valores que vienen definidos en los artículos 35 y 36 de la misma Ley, para las transmisiones onerosas y lucrativas, respectivamente.

No obstante, en el caso de producirse una pérdida patrimonial, ésta no se computará a efectos del impuesto, de acuerdo con el artículo 33.5 c) del citado texto legal, al tratarse de transmisiones lucrativas por actos inter vivos.

Ahora bien, las transmisiones producidas por donaciones de bienes y derechos a determinadas entidades sin fines de lucro pueden quedar al margen del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Concretamente, el apartado 4 del citado artículo 33 establece la exención del Impuesto de aquellas ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto “con ocasión de las donaciones que se efectúen a las entidades citadas en el artículo 68.3 de esta Ley”, según el cual:

“Los contribuyentes podrán aplicar, en este concepto:



- a) *Las deducciones previstas en la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo”.*

CONCLUSIÓN

La donación planteada a _____ consistente en la cesión gratuita de un inmueble debe ser precedida por la tramitación del procedimiento descrito en el presente Informe para ser aceptada por dicho Ayuntamiento y elevarse a escritura pública para su posterior inscripción del bien en el Inventario del Ayuntamiento y en el Registro de la propiedad no debiendo tributar el Ayuntamiento por la donación y la ganancia patrimonial que pudiera derivarse de la misma por parte de los propietarios del inmueble estaría exenta del IRPF.