

## LA DACIÓ EN PAGAMENT, EXEMPCIONS FISCALS I AJUTS

Exempcions fiscals i de l'Impost sobre l'increment del valor dels terrenys de naturalesa Urbana (Plusvàlua) per a la dació i execucions hipotecàries en pagament

Última modificació: 17/05/2017

### 1. LA DACIÓ EN PAGAMENT

**La dació en pagament és una forma de transmissió d'un habitatge** (és a dir canvi de propietari) habitualment entre un particular i una entitat financera o banc. La dació en pagament és una operació que s'ha de fer al notari i obtenir una escriptura que en el seu títol indiqui clarament que és una dació.

La dació suposa la cancel·lació total dels deutes garantits amb una hipoteca que hi ha sobre l'habitatge; és a dir el propietari de l'habitatge deixa de ser-ho però deixa de tenir la hipoteca. Independentment d'això el propietari que transmet, si es troba en determinades condicions o arriba a un acord amb el banc, podrà continuar residint a l'habitatge com a llogater. Aquest procediment és voluntari i comporta una negociació, però en tot cas la totalitat del deute hipotecari desapareix.

**Una execució hipotecària** comporta la liquidació de la hipoteca en un procediment judicial o notarial, i comporta la pèrdua de l'habitatge. Aquest procediment no és voluntari sinó que està regit pels jutjats i pot comportar o no que quedi una part del deute pendent.

Per l'habitatge habitual s'han establert l'exempció de pagament de la Plusvàlua municipal i del IRPF

#### **Què és considera habitatge habitual?**

A aquests efectes es considera habitatge habitual aquell en que el contribuent hagi estat empadronat **de forma ininterrompuda** durant, com a mínim, els **2 anys anteriors a la transmissió**, o des del moment de l'adquisició si aquest termini fos inferior als 2 anys. Serà el contribuent qui haurà d'acreditar la concurrència dels requisits a l'administració tributària municipal.

### 2. EXEMPCIONS FISCALS

#### **IRPF (Impost sobre la renda de les persones físiques / Declaració de renda)**

El 5 de juliol DE 2014 es va publicar el Reial Decret LLei 8/2014, de 4 de juliol, d'aprovació de mesures urgents per al creixement, la competitivitat i l'eficiència (BOE núm. 163 (pàg. 52544).

D'entre les mesures fiscals recollides en el Títol V (arts. 122 i següents) cal destacar les que afecten a la DACIÓ EN PAGAMENT de **l'habitatge habitual** del deutor o garant del deutor, per la cancel·lació de deutes garantits amb hipoteca sobre l'habitatge, concretes amb entitats de crèdit o qualsevol altra entitat

que de forma professional realitzi l'activitat de concessió de préstecs o crèdits hipotecaris que, amb efectes de **l'1 de gener de 2014 i exercicis anteriors no prescrits**, quedaran EXEMPTES de:

Estaran exempts els guanys patrimonials que es generin com a conseqüència de la transmissió de l'habitatge en que es compleixin els requisits anteriors, realitzada en execucions hipotecaries judicials o notariales. Serà necessari que **el propietari de l'habitatge habitual no disposi d'altres béns o drets** en quantia suficient per satisfer la totalitat del deute i evitar la dació de l'habitatge.

### **PLUSVÀLUA MUNICIPAL (Impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana)**

Estaran exemptes les transmissions de l'habitatge en que concorrin els requisits anteriors, realitzades en execucions hipotecaries judicials o notariales i dacions

No s'aplicarà l'exempció quan el deutor o garant transmissent o qualsevol altre membre de la seva unitat familiar disposi d'altres béns o drets de quantia suficient per a satisfer la totalitat del deute hipotecari i evitar la dació de l'habitatge.

## **3. AJUTS**

Les persones i famílies que hagin estat afectades per una dació o execució hipotecària que hagi comportat la pèrdua de l'habitatge habitual i reuneixin determinats requisits, i han anat a viure de lloguer després de perdre el seu habitatge, poden tenir dret a un ajut per al pagament del lloguer si es demana dins l'any posterior a la signatura de la pèrdua de l'habitatge.

Aquest ajut consisteix en **200 euros mensuals durant un any**. Posteriorment es pot accedir a un ajut per pagar el lloguer si es continuen mantenint certes condicions

Per poder tenir dret a les exempcions i ajuts anteriors, el requisit imprescindible és l'existència d'una escriptura pública amb el títol de Dació en pagament, entre altres consideracions de les quals caldrà informar-se.

*Si heu fet una dació en pagament o esteu pensant en fer-la i necessiteu orientació, al Servei Comarcal d'Habitatge de l'alt Penedès podeu demanar cita per telèfon (93 890 00 00), correu electrònic ([habitatge@ccapenedes.cat](mailto:habitatge@ccapenedes.cat)) o presencialment (carrer d'Hermenegild Clascar, 1-3 de Vilafranca).*