

La DGT declara sujeto al impuesto de donaciones el comodato de un inmueble urbano



La DGT ha declarado en la consulta V2527-17 de 5 de octubre la **sujeción al impuesto de donaciones del comodato de un inmueble urbano** entre particulares.

El **supuesto de hecho** consiste en el otorgamiento ante notario de un contrato de comodato de inmueble urbano, entre particulares, aplicando las normas del Cc reguladoras del comodato como préstamo de uso "esencialmente gratuito".

La DGT, **en primer lugar**, declara como **no sujeto a TPO** el comodato sobre un inmueble urbano ya que al ser un negocio esencialmente gratuito faltaría la nota de onerosidad que caracteriza a todos los hechos imponible sujetos a la modalidad de TPO.

En segundo lugar, apunta que el comodato sobre un inmueble urbano es un acto **no sujeto a la modalidad de AJD** ya que no es inscribible en el Registro de la Propiedad al no tener naturaleza de derecho real.

En tercer y último lugar, la DGT señala que la cesión gratuita de un bien inmueble supone para el comodatario la adquisición de un derecho por donación, esto es, de manera gratuita, por lo que **constituye hecho imponible en el impuesto de donaciones**.

En consecuencia, será **sujeto pasivo** el comodatario, en cuanto favorecido por la cesión gratuita del bien.

Finalmente, **la base imponible** será el valor real del derecho adquirido, minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles, de acuerdo con el art. 9 de la LISD.

A nuestro parecer, **desde un punto de vista práctico** y a efectos de determinar, ni que sea de manera orientativa, **la base imponible del comodato sobre inmueble urbano**, serían aplicables las reglas de valoración del derecho real de uso contenidas en el art. 26 b) de la LISD.