

Compra vivienda a familiares

Hola. He estado leyendo distintos artículos sobre préstamos familiares pero desconozco si mi caso se puede englobar en ese punto. Resulta que tengo intención de comprar una vivienda a mis padres, y la intención es pagar en mensualidades de 1.000€; (de ellos 0% intereses) en tantas mensualidades como valor se le da a la vivienda (desconozco si el valor ha de ser "real", de una tasadora o similar o si por el contrario dicho valor puede negociarse entre ambas partes). ¿Habría algún problema para ello? ¿podría deducir en la declaración los pagos mensuales de este concepto? ¿se podría considerar este caso como un préstamo familiar a interés 0%, aunque en este caso, en vez de prestarse directamente dinero, se me está prestando dinero indirectamente mediante algo del mismo valor? o por el contrario, ¿es aplicable únicamente en caso de préstamo monetario?

Si va a formalizar la compraventa en escritura pública y a inscribir su titularidad en el Registro de la Propiedad, como es debido, entonces deberá liquidar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), cuyo importe dependerá del precio que declare en la compraventa. (Con independencia de que el precio se pague de manera fraccionada). Si declara un valor inferior al de mercado, la cuota del ITP será menor de lo que debiera. En consecuencia Hacienda puede considerar que pretende defraudar impuestos. En este caso Hacienda inicia un procedimiento de comprobación de valores que puede concluir con la resolución de que su vivienda tiene más valor del que Vd. declaró y que la cuota del ITP es mayor, y le reclame la diferencia con recargos, etc...Valga lo anterior a modo de respuesta a sus dudas sobre el valor que haya de dar a la vivienda. Puede Vd. darle el que quiera, pero si es inferior al de mercado, es decir, al que habrían pactado dos partes independientes, corre el riesgo expuesto. En cuanto a si la fórmula de adquisición que expone constituye alguna forma de préstamo nuestra opinión es que no. Sencillamente se trata de una compraventa cuyo precio se paga de forma fraccionada y aplazada. Pero no se dan las notas características del contrato de préstamo pues, resumiendo, Vd. no recibe ninguna cantidad de dinero de sus padres. En la práctica mercantil, cuando el vendedor da al comprador la facilidad de pagar el precio de forma fraccionada y aplazada suele incrementar el mismo para compensar el coste financiero que supone. Pero no debe confundir dicho incremento del precio con un préstamo.