

ÍNDICE



Consultas de la DGT

EMPLEADOS DE BANCA

IRPF. RETRIBUCIÓN EN ESPECIE. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. La DGT concluye que, al modificarse las condiciones preferenciales de los préstamos hipotecarios otorgados por una entidad bancaria a su empleada, ya no existe rendimiento del trabajo en especie

[\[pág. 2\]](#)

CRIPATOMONEDAS

IRPF/ITP. VENTA INMUEBLE. La venta de un inmueble a cambio de criptomonedas tributan como permuta en el IRPF

[\[pág. 4\]](#)

PARTICIPACIÓN INDIRECTA

IS. EXENCIÓN DE DIVIDENDOS. La DGT confirma la aplicación de la exención de dividendos en participaciones extranjeras indirectas cuando no se supera el 70% de ingresos financieros.

[\[pág. 6\]](#)

Monográfico

COMUNIDADES AUTÓNOMAS . TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS.
Hoy cuadro de los tipos MADRID.

[\[pág. 8\]](#)

Consulta de la DGT

EMPLEADOS DE BANCA

IRPF. RETRIBUCIÓN EN ESPECIE. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. La DGT concluye que, al modificarse las condiciones preferenciales de los préstamos hipotecarios otorgados por una entidad bancaria a su empleada, ya no existe rendimiento del trabajo en especie

Ya no es una retribución en especie en préstamos hipotecarios tras pérdida de condiciones de empleado.

Fecha: 25/06/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V1041-25 de 25/06/2025](#)

HECHOS:

- La consultante **es empleada de una entidad bancaria** y, junto con su cónyuge, titular de una hipoteca sobre su vivienda habitual con **condiciones preferenciales por su condición de empleada**.
- Además, tiene de forma individual otra hipoteca también con condiciones de empleado, lo que había dado lugar a rendimientos del trabajo en especie.
- Ambas hipotecas eran a tipo variable y **no existía la posibilidad de cambiar a tipo fijo dentro del circuito de empleados**.
- El 23/11/2022 se realiza una **novación del préstamo de la vivienda habitual**, pasando al tipo fijo del **"circuito clientes"** y dejando sin efecto expresamente las condiciones de empleado.
- El 18/01/2023 se cancela la otra hipoteca del circuito de empleados y se firma una nueva a tipo fijo con condiciones ofertadas al público general.

CUESTIÓN PLANTEADA:

- ¿Existe rendimiento del trabajo en especie en el IRPF tras las modificaciones realizadas en las hipotecas?

CONTESTACIÓN DE LA DGT:

La Dirección General de Tributos concluye **que no existe rendimiento del trabajo en especie** en los nuevos préstamos formalizados, por las siguientes razones:

- **Definición de rendimientos del trabajo en especie (Art. 42.1 LIRPF):** Incluye bienes, derechos o servicios obtenidos gratuitamente o a precio inferior al de mercado.
- Los préstamos concedidos por entidades financieras a empleados a tipo inferior al de mercado **sí constituyen retribución en especie**, salvo que encajen en las excepciones del artículo 42.2 o queden exentos por el 42.3 (lo que no ocurre aquí).
- En cuanto a la **valoración** del rendimiento en especie, al tratarse de una actividad habitual para la entidad, debe aplicarse el **artículo 43.1.1.º f) LIRPF**, que establece que el valor no puede ser inferior al precio ofertado al público (ajustado por descuentos ordinarios).
- En este caso, se acredita que **ya no existen condiciones ventajosas propias del empleado**:
 - La escritura de novación deja sin efecto las condiciones de empleado.
 - Las nuevas condiciones son las ofertadas al público general con bonificaciones comunes (tarjeta, nómina, seguros...).
 - Se aplican los tipos en vigor en el momento de firma, sin beneficios exclusivos para empleados.

Por tanto, **al no existir condiciones distintas o más ventajosas que las del mercado**, no hay renta en especie sujeta a IRPF.

Artículos:

[Artículo 17.1 de la Ley 35/2006 \(LIRPF\)](#): Define los rendimientos del trabajo, incluyendo los obtenidos en especie. Es la base para considerar los préstamos bonificados como retribución.

[Artículo 42 de la Ley 35/2006 \(LIRPF\)](#): Regula los rendimientos del trabajo en especie y cuándo se consideran exentos. Se utiliza para determinar si las condiciones de los préstamos generan retribución.

[Artículo 43.1.1.º f\) de la Ley 35/2006 \(LIRPF\)](#): Establece el método de valoración cuando la empresa que presta el servicio tiene como actividad habitual la misma que da lugar al beneficio (entidades financieras). La valoración se basa en el precio de mercado.



Consulta V1041 de 25/06/2025

¿Hipoteca con condiciones de empleado? Ojo con el IRPF

Si una entidad bancaria otorga a sus empleados hipotecas **con tipos de interés inferiores al mercado**, Hacienda lo considera **retribución en especie** sujeta a IRPF. **Pero... ¿y si se pierden esas condiciones?**

En esta consulta, una trabajadora bancaria firmó una novación hipotecaria para su vivienda habitual, dejando sin efecto las condiciones preferenciales de empleado y aplicándose las mismas bonificaciones disponibles para cualquier cliente.

📌 **Resultado:** La DGT concluye que ya **NO existe retribución en especie**, al no haber condiciones más favorables por su condición laboral.



Consulta DGT

CRIPATOMONEDAS

IRPF/ITP. VENTA INMUEBLE. La venta de un inmueble a cambio de criptomonedas tributan como permuta en el IRPF

En IRPF, la transmisión del inmueble origina una ganancia o pérdida patrimonial; en ITP, el adquirente de las criptomonedas tributa por transmisiones onerosas salvo que el transmitente de los cryptoactivos actúe como empresario o la operación quede sujeta a IVA

Fecha: 27/05/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V0935-25 de 27/05/2025](#)

HECHOS

- El consultante planea **vender un inmueble y recibir como contraprestación criptomonedas**, concretamente bitcoins.
- La enajenación se realizaría al margen de cualquier actividad económica del consultante.

CUESTIÓN PLANTEADA

- Calificación y tributación de la operación: efectos en IRPF y en imposición indirecta (sujeción a IVA o ITP y AJD).

CONTESTACIÓN DE LA DGT

IRPF (venta de inmueble)

- **Naturaleza jurídica de la operación:** al entregarse un inmueble y recibirse criptomonedas, la DGT la califica como **permuta** (art. 1538 CC).
- **Calificación de la renta:** la transmisión del inmueble, realizada fuera de actividad económica, genera **ganancia o pérdida patrimonial** (art. 33.1 LIRPF).
- **Reglas de cuantificación:**
 - Con carácter general, **diferencia entre valor de transmisión y valor de adquisición** (arts. 34.1.a y 35 LIRPF).
 - **Regla específica de permutas:** la ganancia/pérdida se determina por la diferencia entre el valor de adquisición del bien que se cede (inmueble) y **el mayor** entre el valor de mercado del bien entregado o el del bien recibido (criptomonedas) (art. 37.1.h LIRPF).
- **Integración y gravamen:** la ganancia o pérdida se integra en la **base del ahorro** (arts. 46.b y 49 LIRPF) en el periodo en que se produzca la alteración.

Imposición indirecta (ITP y AJD / IVA)

- **Regla general de sujeción a ITP:** son transmisiones patrimoniales onerosas las transmisiones inter vivos de toda clase de bienes y derechos (art. 7.1.A TRLITPAJD). En **permutas**, **cada permutante tributa por lo que adquiere** (art. 23 RITPAJD).
- **Coordinación con el IVA:** **no se sujeta a ITP** cuando el transmitente actúa como empresario o profesional en el ejercicio de su actividad y la operación **está sujeta a IVA**; **sí se sujeta** cuando siendo entrega o arrendamiento de inmuebles **exentos de IVA** (art. 7.5 TRLITPAJD).
- **Aplicación al caso:**
 - El consultante **adquiere criptomonedas** y entrega un inmueble. Las **criptomonedas** son consideradas por la DGT **bienes inmateriales**; en consecuencia, si **quien transmite las criptomonedas no es empresario/profesional** o la operación **no está sujeta a IVA**, el

consultante **debe tributar por ITP** en la modalidad de transmisiones onerosas por la adquisición de los criptoactivos.

- o **Base imponible:** el **valor de mercado** de las criptomonedas adquiridas, salvo que el **valor declarado/contraprestación** sea superior (art. 10 TRLITPAJD).
- o **Tipo aplicable:** el **aprobado por la Comunidad Autónoma** para bienes **muebles** (arts. 11 TRLITPAJD y 22/2009), al tratarse de la adquisición de un bien inmaterial.

Concepto de criptomoneda

- Se recuerda el concepto de **criptoactivo** del **Reglamento (UE) 2023/1114 (MiCA)** y el de **moneda virtual** del **art. 1.5 de la Ley 10/2010**. La DGT reitera su doctrina previa (p.ej., **V0999-18, V1149-18 y V1948-21**) que califica a las criptomonedas como **bienes inmateriales** a efectos tributarios.

Artículos

LIRPF – Ley 35/2006:

[Art. 33.1](#) – Concepto de ganancia/pérdida patrimonial: base jurídica para calificar la renta por la transmisión del inmueble.

[Art. 34.1.a\)](#) y [Art. 35](#) – Importe de las ganancias/pérdidas y determinación de valores de adquisición y transmisión en transmisiones onerosas.

[Art. 37.1.h\)](#) – Regla específica de **permutas**: determina la comparación con el mayor de los valores de mercado.

[Arts. 46.b\)](#) y [49](#) – Integración de la ganancia/pérdida en la **base del ahorro** y tipos aplicables.

Código Civil:

[Art. 1538](#) – Define la **permuta**; sustenta la calificación civil del contrato para aplicar la regla específica fiscal.

ITP y AJD – TRLITPAJD (RDL 1/1993):

[Art. 7.1.A](#) – Sujeción de transmisiones onerosas inter vivos.

[Art. 7.5](#) – Regla de **incompatibilidad** con IVA y excepciones (inmuebles exentos en IVA, etc.).

[Art. 8](#) – Sujeto pasivo en transmisiones (el adquirente).

[Art. 10](#) – **Base imponible:** valor de mercado o el mayor entre valor declarado/precio/contraprestación.

[Art. 11](#) – **Tipos:** remisión a tipos autonómicos; supletorios estatales.

RITPAJD – RD 828/1995:

[Art. 23](#) – **Permutas:** cada permutante tributa por lo que adquiere y según la naturaleza del bien adquirido (mueble/inmueble).

Prevención de blanqueo – Ley 10/2010:

[Art. 1.5](#) – Define **moneda virtual**: se cita para enmarcar la naturaleza del medio de pago.

MiCA – Reglamento (UE) 2023/1114:

[Art. 3.1.5\)](#) – Definición de **criptoactivo** (referencia contextual; DOUE).

Consulta V0935-25

¿Vender un inmueble a cambio de bitcoins?

La DGT lo **califica de permuta**:

- ➔ **entrega un inmueble**
- ➔ **recibe criptomonedas**

En el IRPF, se declara una ganancia o pérdida patrimonial en la base del ahorro

En ITP, el adquirente de los bitcoins (bien inmaterial) tributa por transmisiones patrimoniales onerosas al igual que el adquirente del inmueble (bien material)



Consulta DGT

PARTICIPACIÓN INDIRECTA

IS. EXENCIÓN DE DIVIDENDOS. La DGT confirma la aplicación de la exención de dividendos en participaciones extranjeras indirectas cuando no se supera el 70% de ingresos financieros.

Una sociedad holding española puede aplicar la exención del artículo 21 de la LIS sobre dividendos de una participada francesa, sin necesidad de examinar la participación indirecta, al no superar el límite de ingresos financieros en la cuenta consolidada

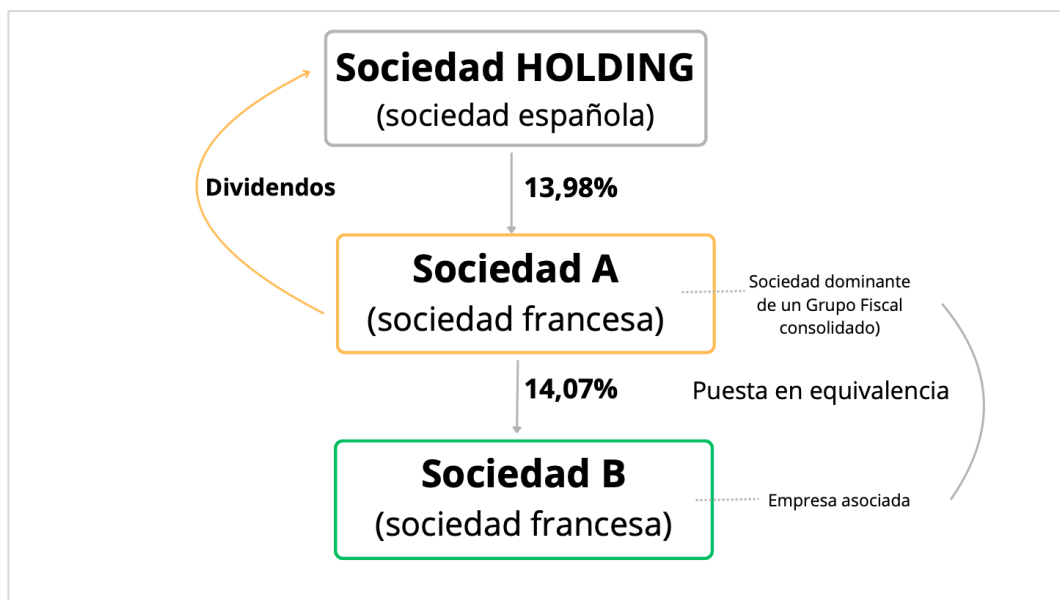
Fecha: 10/04/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Consulta V0654-25 de 10/04/2025](#)

HECHOS

- La entidad consultante es una **sociedad holding residente en España** que posee el **13,98% de participación en la sociedad A**, residente en Francia. A su vez, **la sociedad A participa en un 14,07% en la sociedad B**, también residente en Francia y cotizada en bolsa. La compañía A es dominante de un grupo contable consolidado francés, en el cual la compañía B se incluye como "empresa asociada" bajo el método de puesta en equivalencia.
- En la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del grupo, **los ingresos derivados de dividendos, participaciones en beneficios y rentas por transmisión de participaciones no superan el 70% del total**. La entidad consultante percibe dividendos de la compañía A cuando se reparten.



PREGUNTA

- Se consulta si **se cumple el requisito de participación mínima** establecido en el **artículo 21.1.a)** de la **Ley 27/2014 del Impuesto sobre Sociedades (LIS)** para poder aplicar la **exención sobre los dividendos** percibidos desde la entidad A.

CONTESTACIÓN DE LA DGT

La DGT considera que **sí es aplicable la exención del artículo 21 de la LIS**, siempre que se cumplan ciertos requisitos de hecho que deben ser probados por el contribuyente.

La DGT concluye que, **como no se supera el porcentaje del 70% de participación en la entidad directamente participada, no es necesario analizar el porcentaje de participación indirecto** para aplicar la exención a los dividendos recibidos de la entidad participada directamente. Por tanto, los dividendos distribuidos a España se pueden beneficiar de la exención “plena” del artículo 21, aplicando la reducción del 5% por gastos de gestión.

Argumentación jurídica:

1. Participación mínima del 5% (Art. 21.1.a LIS):

- La consultante posee el **13,98% de participación directa** en la entidad A, cumpliendo así el mínimo del 5%.
- Se debe acreditar que la participación ha sido poseída **de manera ininterrumpida durante el año anterior** a la percepción del dividendo o se mantenga hasta completar ese plazo.

2. Ingresos inferiores al 70% de rentas financieras:

- La compañía A consolida contablemente a B bajo el método de equivalencia.
- Los **ingresos procedentes de dividendos, beneficios o plusvalías** en la cuenta consolidada **no superan el 70%**, por lo que **no es necesario analizar la participación indirecta de la consultante sobre las participadas de A**.

3. Residencia y tributación (Art. 21.1.b LIS):

- La entidad A y sus participadas están en Francia, país con convenio de doble imposición con España que incluye cláusula de intercambio de información.
- Se cumple el requisito de estar sujetas a un impuesto análogo al IS español.

4. Reducción del 5% por gastos de gestión (Art. 21.10 LIS):

- Aunque la exención es plena, se aplica una **reducción del 5% en el importe exento** como **gastos de gestión no deducibles**.

Artículos:

[Artículo 21 de la Ley 27/2014 \(LIS\)](#): Regula la exención de dividendos y plusvalías, estableciendo los requisitos de porcentaje de participación (5%), periodo de tenencia y tributación de la entidad participada. Se aplica porque el caso versa sobre dividendos recibidos desde una entidad no residente.

[Artículo 42 del Código de Comercio](#): Define el grupo de sociedades a efectos de consolidación contable. Relevante para el cómputo del plazo de tenencia y el análisis de consolidación del grupo.

[Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas \(NOFCAC\)](#): Define el tratamiento contable de sociedades asociadas y el método de puesta en equivalencia.

Norma Internacional de Contabilidad NIC 28: Aplicable por vía del Reglamento (UE) 2023/1803. Establece criterios sobre influencia significativa y método de participación contable.

[Convenio de Doble Imposición España–Francia](#): Relevante para determinar si la entidad A cumple el requisito del artículo 21.1.b) LIS respecto a la sujeción a un impuesto extranjero no exento.

Monográfico

COMUNIDADES AUTÓNOMAS .
TRANSMISIONES PATRIMONIALES ONEROSAS.
Hoy cuadro de los tipos en MADRID.

Tipos de gravamen en la Comunidad de Madrid aplicables a las Transmisiones y Derechos reales sobre Inmuebles Urbanos

	Tipos de gravamen	Bonificaciones
Viviendas, plazas de garajes y trasteros		
Tipo general	6%	
Adquisición de vivienda habitual por persona física	6%	10%
<ul style="list-style-type: none"> Valor del inmueble adquirido, incluidas plazas de garaje y anejos que se transmitan conjuntamente con la vivienda ≤ 250.000 € 		
Adquisición de vivienda habitual por contribuyente < 35 años	6%	100%
<ul style="list-style-type: none"> Valor del inmueble adquirido, incluidas plazas de garaje y anejos que se transmitan conjuntamente con la vivienda ≤ 250.000 € Situada en un municipio con población inferior a los 2.500 habitantes 		
Adquisición de vivienda habitual por familias numerosas	4%	
<p>En el supuesto de que la anterior vivienda fuera propiedad de alguno de los titulares, la misma se venda en el plazo de dos años anteriores o posteriores a la nueva vivienda. Este requisito no será exigible cuando la vivienda adquirida sea contigua a la vivienda habitual y se adquiera para unirlo a esta formando una única vivienda de mayor superficie.</p>		
Adquisición de viviendas por empresas inmobiliarias	2%	
<ul style="list-style-type: none"> que apliquen el PGC de empresas del sector inmobiliario que las incorporen a su circulante para su venta que su actividad principal sea la construcción de edificios, la promoción inmobiliaria o la compraventa de bienes inmuebles por cuenta propia que la posterior venta esté sujeta a TPO que la venta se realice dentro del plazo de 3 años desde su adquisición <p>Quedan expresamente excluidas de la aplicación de este tipo impositivo reducido, entre otras, las adjudicaciones de inmuebles en subasta judicial .</p>		
Solares Locales y otras edificaciones	6%	
Derecho de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico	6%	
Primera transmisión de Viviendas de Protección Pública	4%	
Adquisición de inmuebles en sustitución de los afectados por la línea 7B de Metro de Madrid	6%	100%

Anteriores:

[Acceder a ITP vivienda Catalunya](#)

[Acceder a ITP vivienda BALEARS](#)

[Acceder a ITP vivienda MADRID](#)