



El Tribunal Supremo fija doctrina sobre la tributación por AJD de las escrituras de novación de préstamo hipotecario que contengan cláusulas financieras que no afecten al tipo de interés o al plazo o a ambos

Legal Flash. Financiero y Tributario

21 de marzo de 2019

Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de marzo de 2019 (Rec. 6694/2017)



Contenidos

- El Tribunal Supremo establece que las escrituras públicas de novación de préstamos hipotecarios en las que se modifican no sólo las condiciones referentes al tipo de interés y/o al plazo del préstamo sino, adicionalmente, otro tipo de cláusulas financieras, estarán sujetas o no al impuesto de Actos Jurídicos Documentados si las modificaciones del otro tipo de cláusulas financieras son inscribibles y tienen cantidad o cosa valuable.
- En relación con las escrituras que, en base a lo anterior, queden sujetas a gravamen, la base imponible será igual al contenido económico de las cláusulas financieras cuya modificación se acuerda.



La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha dictado la Sentencia de 13 de marzo de 2019 en la que se fija jurisprudencia en relación con la tributación por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Actos Jurídicos Documentados-Documento Notarial (en adelante, "AJD"), de determinadas escrituras públicas de novación de préstamo hipotecario en las que se modifican no sólo las condiciones referentes al tipo de interés y/o al plazo del préstamo, sino adicionalmente otro tipo de cláusulas financieras.

El Tribunal resuelve el recurso de casación 6694/2017 interpuesto por una sociedad limitada contra la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de La Rioja de 19 de abril de 2017.

Los hechos sometidos al Tribunal se refieren a una escritura pública que documenta la novación modificativa de un préstamo hipotecario en la que no sólo se incluyeron modificaciones de las cláusulas financieras que afectaban al tipo de interés, sino también modificaciones que afectaban a otras cláusulas financieras, sin que del contenido de las mismas se viera afectada la responsabilidad hipotecaria.

La cuestión controvertida sobre la que el Tribunal fija jurisprudencia no se refiere tanto a las novaciones de las cláusulas de préstamos hipotecarios que afecten al tipo de interés del préstamo o al plazo, respecto de las que el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios establece una exención en la modalidad gradual de AJD, sino a las novaciones de otras cláusulas financieras del préstamo que no afecten al tipo de interés y/o al plazo.

En relación con las novaciones modificativas de estas "otras" cláusulas financieras, el Alto Tribunal señala que el gravamen por AJD sobre las escrituras públicas que documenten novaciones de préstamos que incorporen este tipo de cláusulas procederá o no en atención a si dichas cláusulas incorporadas reúnen los requisitos determinantes del gravamen documental en los términos del artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, especialmente el requisito de inscribibilidad y el requisito de que el contenido sea valuable.

Resultando que, de cumplirse los requisitos del citado artículo 31.2, la escritura pública que contenga modificaciones de dichas cláusulas financieras que no se refieran al tipo de interés y/o al plazo quedarán sujetas, sin exención, al gravamen documental por AJD.

Y en tal caso, el Tribunal Supremo dispone que la base imponible no será igual al importe total de la responsabilidad hipotecaria garantizada, sino que será igual al contenido económico de las cláusulas financieras del préstamo cuya modificación se acuerde en la novación. En opinión del Tribunal, *"(...) la base imponible se debe determinar en atención al contenido material del hecho imponible, que en caso de la simple novación modificativa de préstamo hipotecario incorporada a*



escritura pública se concreta en el contenido económico de las cláusulas financieras valiables que delimitan la capacidad económica susceptible de imposición” (FJ. QUINTO).

La sentencia dictada por el Tribunal Supremo aporta un criterio interpretativo sobre una materia altamente controvertida sobre la que existían pronunciamientos administrativos contradictorios del Tribunal Económico-Administrativo Central (resoluciones de 10-10-2017 y 12-05-2009) y de la Dirección General de Tributos (contestaciones V1914-18, V1221-14 y V0338-17) y también sentencias contradictorias de varios tribunales superiores de justicia de las comunidades autónomas, siendo especialmente reseñables los supuestos de escrituras de novación de préstamos hipotecarios en los que, además de modificaciones de las cláusulas financieras relativas al tipo de interés y/o plazo de la operación se incluían modificaciones de las cláusulas relativas al valor de tasación del inmueble objeto de la garantía hipotecaria.

Una vez fijada jurisprudencia sobre esta cuestión por el Tribunal Supremo, a partir de ahora el eventual sometimiento a gravamen por AJD de las escrituras de novación de préstamos hipotecarios que contengan modificaciones de cláusulas que no afecten al tipo de interés y/o al plazo es una cuestión que requerirá de un análisis caso por caso, resultando determinante a estos efectos que la cláusula financiera valiable que se nova cumpla los requisitos de inscribibilidad y tenga, como señala el propio Tribunal, un contenido económico que manifieste una capacidad económica susceptible de imposición, contenido económico que, de existir, será la base imponible del impuesto.

Asimismo, el pronunciamiento del Tribunal Supremo suscita la conveniencia de revisar las autoliquidaciones del AJD realizadas como consecuencia de operaciones de novación de préstamos hipotecarios que modifiquen cláusulas que no afecten al tipo de interés y/o plazo acaecidas en los años abiertos a prescripción tributaria en las que se haya declarado una base imponible superior a la que derive de la aplicación de esta nueva jurisprudencia.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2019 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en él no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.