
Novedades fiscales relativas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario

Legal Flash. Financiero y Tributario

Marzo de 2019



Contenidos

- > Se impide a las cooperativas de crédito la posibilidad de aplicar la exención en el gravamen por Actos Jurídicos Documentados, cuota variable, que establece la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas cuando en las operaciones de constitución de préstamo hipotecario recaiga sobre ellas la condición de sujeto pasivo.
- > Se establece una regla especial de “compensación” o “distribución” de los gastos incurridos por el primer prestamista (en concepto de impuestos y otros gastos derivados de la constitución de un préstamo) cuando tengan lugar posteriores subrogaciones de acreedor.



El 16 de marzo de 2019 se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la [Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario](#) (en adelante, Ley 5/2019).

La Ley 5/2019, que incorpora a Derecho interno la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014 y mejora la seguridad jurídica y la transparencia en la contratación de créditos inmobiliarios, incluye dos medidas concretas de naturaleza tributaria que afectan, principalmente, a las entidades de crédito.

Las modificaciones fiscales aprobadas se refieren, por una parte, al gravamen por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad Actos Jurídicos Documentados, documento notarial (en adelante, AJD) en las operaciones de constitución de préstamo hipotecario y, por otra, a determinados efectos económicos derivados de las subrogaciones de acreedor en préstamos hipotecarios.

1ª. Exclusión de la exención de la modalidad AJD (cuota variable) que el artículo 33.1.b) de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas prevé para las cooperativas protegidas cuando en las operaciones de constitución de préstamo hipotecario recaiga sobre ellas la condición de sujeto pasivo.

La disposición final segunda de la Ley 5/2019, cuya entrada en vigor se producirá el próximo 16 de junio de 2019, introduce el siguiente párrafo final al artículo 45 del Texto Refundido de la Ley 1/1993, de 24 de septiembre, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

“Los beneficios fiscales y exenciones subjetivas concedidos por esta u otras leyes en la modalidad de cuota variable de documentos notariales del impuesto sobre actos jurídicos documentados no serán aplicables en las operaciones en las que el sujeto pasivo se determine en función del párrafo segundo del artículo 29 del Texto Refundido, salvo que se dispusiese expresamente otra cosa.”

Esta modificación legal encuentra su origen en una enmienda promovida por el Grupo Parlamentario Ciudadanos durante la tramitación parlamentaria de la citada Ley 5/2019, y tiene como finalidad corregir una situación que se había puesto de manifiesto con ocasión de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 17/2018. Este último estableció que el sujeto pasivo del AJD en las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria es el prestamista, y no se reparó en la circunstancia de que existen determinadas entidades de crédito –las cooperativas de crédito– que, por aplicación de su normativa sectorial, tienen derecho a una exención fiscal en las operaciones de constitución y cancelación de préstamos.

Así lo establece el art. 33.1.b) de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas, según el cual las cooperativas protegidas disfrutarán de una exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en relación con la constitución y cancelación de préstamos, incluso los representados por obligaciones.



Aunque esta modificación legal impediría de ahora en adelante que las cooperativas de crédito puedan invocar la exención que les reconoce su legislación fiscal especial para las operaciones de constitución de préstamos hipotecarios, lo cierto es que, mientras esta modificación legal no entre en vigor, la normativa vigente establece la exención de AJD para las operaciones de constitución de préstamo hipotecario en las que el sujeto pasivo sea una cooperativa de crédito, en los términos del citado artículo 33.1.b) de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas.

En definitiva, la modificación aprobada por la Ley 5/2019 vendría indirectamente a confirmar que en relación con las operaciones de constitución de préstamo con garantía hipotecaria que se realicen entre el 10 de noviembre de 2018 y el 16 de junio de 2019 en las que, por disposición expresa del párrafo segundo del artículo 29 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el sujeto pasivo es el prestamista, resultaría aplicable la comentada exención para las cooperativas de crédito. Ello determinaría que, en aquellos préstamos concedidos dentro del citado período temporal por una cooperativa de crédito en los que se haya autoliquidado e ingresado la cuota de AJD, cabría plantearse la presentación de una declaración rectificativa e instar de la Administración tributaria autonómica la devolución del impuesto pagado.

Por otra parte, debe señalarse que la nueva excepción a la exención se extendería a otras sociedades cooperativas –distintas de las cooperativas de crédito– que eventualmente concedan financiación en el marco de sus actividades económicas.

2ª Establecimiento de reglas especiales de distribución de gastos derivados de la constitución de préstamos hipotecarios en los procedimientos de subrogación de acreedor de préstamo hipotecario

Otra de las novedades introducidas por la Ley 5/2019 que tendría impacto en materia tributaria es la contenida en su artículo 14, “Normas de transparencia en la comercialización de préstamos hipotecarios”, en cuya virtud se obliga a las entidades prestamistas e intermediarias a incluir determinada documentación con carácter previo a la formalización del contrato.

En relación con la información a suministrar al prestatario sobre los gastos que corresponderán al prestamista y al prestatario, se prevé la siguiente distribución de gastos:

“(…)

iv. El pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados se realizará de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable.



No obstante lo dispuesto en los párrafos anteriores, si durante el periodo de duración del préstamo se produjesen una o varias subrogaciones de acuerdo con la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, el prestamista subrogado deberá ser reintegrado por el prestamista subrogante en la parte proporcional del impuesto y los gastos que le correspondieron en el momento de la constitución del préstamo al subrogado conforme a los apartados anteriores.

Para calcular el importe que corresponde como compensación, se aplicarán las siguientes reglas:

i) En el caso del impuesto pagado por la cuota de actos jurídicos documentados, documentos notariales, se deberá efectuar la liquidación del impuesto que correspondería a una base imponible integrada por la cantidad total garantizada entendiéndose por tal la constituida por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la subrogación y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar a la subrogada el importe resultante de dicha liquidación.

ii) En el caso del resto de gastos, se deberá prorratear la liquidación de dichos gastos entre la suma del importe del préstamo y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. La entidad subrogante deberá reintegrar a la subrogada la parte de dicha suma que corresponda al préstamo pendiente de amortización.”

Como se puede apreciar, se establece una regla especial de “compensación” o “distribución” del AJD y otros gastos surgidos en la constitución de un préstamo hipotecario en aquellos casos en los que, con posterioridad a la fecha de constitución del préstamo, se produzcan una o varias subrogaciones de acreedor.

En virtud de esta regla especial, y en lo que particularmente se refiere al gasto tributario en concepto de AJD incurrido por el primer prestamista, su cuantía se distribuirá entre dicho primer prestamista y los posteriores prestamistas que, por el efecto de la subrogación hipotecaria, adquieran la condición de prestamista durante la vida del préstamo. De este modo se evita el perjuicio económico que soportaría el primer prestamista si se produjeran posteriores subrogaciones de acreedor.

Ha de tenerse presente que esta regla especial de distribución de gastos sólo resultará aplicable a los préstamos en los que la condición de prestatario recaiga en una persona física, atendiendo al ámbito objetivo de la Ley 5/2019, cuyo contenido afecta exclusivamente a los préstamos con garantía hipotecaria concedidos a personas físicas. Por tanto, esta regla no resultará aplicable en las subrogaciones de acreedor en los contratos de préstamo en que la condición de prestatario recaiga en personas jurídicas.



Por otra parte, llama la atención que no se haya incluido ninguna previsión en cuanto al tratamiento fiscal que correspondería en el Impuesto sobre Sociedades a las cantidades que se satisfagan en aplicación de esta nueva regla de “distribución” del gasto en concepto de AJD, pues la norma aprobada podría determinar un tratamiento fiscal asimétrico en la entidad de crédito subrogante y la entidad de crédito subrogada.

Por último, debe tenerse presente que en relación con esta regla especial de “distribución” de gastos, la disposición transitoria primera de la Ley 5/2019 dispone en su apartado 2 que *“(…) las previsiones de esta Ley resultarán de aplicación a aquellos contratos celebrados con anterioridad si son objeto de novación o de subrogación con posterioridad a su entrada en vigor. En particular, el prestamista deberá informar al prestatario en los términos señalados en el artículo 14 de aquellos contenidos que hayan sido objeto de modificación respecto de lo contratado inicialmente”*.

De acuerdo con lo anterior, la nueva regla de “distribución” de gastos e impuestos se aplicaría no sólo a las subrogaciones de acreedor que correspondan a préstamos constituidos a partir del 16 de junio de 2019 sino también a las subrogaciones de acreedor que correspondan a préstamos que se hubiesen constituido con anterioridad a dicha fecha.

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.