

# La Dirección General de Tributos aclara algunas cuestiones dudosas en relación con el sujeto pasivo y las exenciones del gravamen por AJD en operaciones de préstamo con garantía hipotecaria

Legal Flash del Área de Derecho Financiero y Tributario

10 de julio de 2019



## Principales novedades:

- La condición de sujeto pasivo en las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria (párrafo segundo del artículo 29. Uno de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) no sólo se aplicará a las escrituras que documenten operaciones de constitución de préstamo hipotecario sino también a las escrituras que documenten los demás actos relativos a préstamos hipotecarios.
- Dicha regla no se aplicará a las escrituras que documenten: (i) préstamos o créditos con prenda o anticresis; (ii) constitución de derechos de hipoteca no vinculados a préstamos o créditos; (iii) contratos de arrendamiento financiero; y (iv) cancelación de garantías vinculadas a préstamos o créditos hipotecarios.
- Las exenciones de naturaleza objetiva mantienen su vigencia, aunque el sujeto pasivo haya pasado a serlo el prestamista.
- Las exenciones de naturaleza subjetiva dejan de aplicarse cuando se refieran al prestatario, pero serán aplicables cuando se refieran a la figura del prestamista (SAREB y cooperativas protegidas cuando actúen como prestamistas)



La Dirección General de Tributos (“DGT”) ha publicado dos contestaciones vinculantes a consulta tributaria de 23 de mayo de 2019 (V1133-19 y V1134-19) en las que resuelve las dudas interpretativas que se han venido planteando últimamente en relación con la condición de sujeto pasivo en la tributación por la cuota variable de la modalidad AJD-documento notarial de las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria y en relación con las exenciones relativas a préstamos con garantía hipotecaria.

Dichas dudas se han planteado en los últimos meses a raíz de las modificaciones del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (“TR-LITPyAJD”) operadas, respectivamente, por el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre y la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En relación con la **CONDICIÓN DE SUJETO PASIVO EN LAS ESCRITURAS DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, la DGT señala que la nueva regla legal prevista en el párrafo 2º del artículo 29.Uno del TR-LITPyAJD, según la cual en las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria se considerará sujeto pasivo al prestamista, resultará aplicable a las escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, es decir, no solo a las escrituras que documenten operaciones de constitución de préstamo hipotecario sino también a las escrituras que documenten los demás actos relativos a préstamos hipotecarios.

De acuerdo con lo anterior, la DGT considera que en las siguientes escrituras la condición de sujeto pasivo de la cuota variable de la modalidad AJD-documento notarial recaerá en el prestamista:

- Escrituras de cesión de préstamos o créditos hipotecarios, especificándose en este caso que la condición de prestamista no recae en el transmitente del préstamo o crédito que es objeto de cesión sino en el adquirente, pues es este último quien manifiesta la capacidad económica gravable en las operaciones de cesión de préstamos y créditos hipotecarios.
- Escrituras de novación de préstamos hipotecarios, tanto las exentas de conformidad con la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, como las no exentas.



Al contrario, en las siguientes escrituras la condición de sujeto pasivo de la cuota variable de la modalidad AJD-documento notarial seguirá recayendo, en los términos del párrafo 1º del artículo 29.Uno del TR-LITPyAJD, en el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, en las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan:

- Escrituras de préstamo o crédito con garantía distinta de la hipotecaria (prenda o anticresis).
- Escrituras de constitución de derechos de hipoteca no vinculados a préstamos o créditos.
- Escrituras que formalicen contratos de arrendamiento financiero.
- Escrituras de cancelación de garantías vinculadas a préstamos o créditos hipotecarios.

En cuanto al impacto de las modificaciones introducidas por el Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre y la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario en relación con las **EXENCIONES RELATIVAS A PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, la DGT considera que las exenciones de naturaleza objetiva seguirán conservando su vigencia, mientras que las de naturaleza subjetiva verán alterado su alcance, en los términos que a continuación se expone:

Exenciones objetivas que mantienen plenamente su vigencia con independencia de que el sujeto pasivo haya pasado a serlo el prestamista:

- Exención de las escrituras de subrogación o novación modificativa de préstamos o créditos hipotecarios que cumplan los requisitos previstos en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.
- Exención de las escrituras de préstamos o créditos hipotecarios, suscritos con el promotor o el cliente final, referidas a viviendas de protección oficial cuando concurren los restantes requisitos legales (art. 45.I.B) 12 del TR-LITPyAJD).



- Exención de la constitución de garantías para la financiación de las adquisiciones de bienes inmuebles a la SAREB (párrafo primero del apartado 2 de la disposición adicional vigésima primera de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de Entidades de Crédito).
- Exención en las novaciones modificativas de los préstamos pactados de común acuerdo entre el acreedor y el deudor, conforme a la Ley 2/1994, cuando la condición de acreedor recaiga en la SAREB (párrafo segundo del apartado 2 de la disposición adicional vigésima primera de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de Entidades de Crédito).

Exenciones subjetivas que mantienen plenamente su vigencia en atención a que el sujeto pasivo ha pasado a serlo el prestamista:

- Exención de las concesiones de garantías de cualquier naturaleza cuando el prestamista (sujeto pasivo) sea la SAREB (art. 45.I.B) 24 del TR-LITPyAJD).

Esta exención dejará de estar vigente a partir del 16 de junio de 2019 respecto de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria. Sin embargo, conserva su vigencia respecto de las operaciones de concesión de garantías relativas a préstamos preexistentes o garantías otorgadas al margen de préstamos para garantizar el cumplimiento de otros tipos de obligaciones.

- Exención de las escrituras de concesión de préstamos hipotecarios en las que la condición de prestamista (sujeto pasivo) recaiga en una cooperativa protegida, incluidas las entidades financieras que sean cooperativas protegidas (art. 33.1.b) de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas).

Aunque esta exención ha dejado de tener vigencia desde el 16 de junio de 2019, el criterio evacuado por la DGT pone de manifiesto que durante el período comprendido entre el 10 de noviembre de 2018 (fecha de entrada en vigor del Real Decreto-ley 17/2018) y el 16 de junio de 2019 (fecha de entrada en vigor de la exclusión de la exención de la modalidad AJD del artículo 33.1.b) de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas) las escrituras de préstamo hipotecario en que



la condición de prestamista haya recaído en una cooperativa de crédito habrán estado exentas de gravamen.

Exenciones subjetivas que ya no se pueden aplicar en atención a que el sujeto pasivo ha pasado a serlo el prestamista:

- Exención de las concesiones de garantías de cualquier naturaleza cuando el prestatario sea la SAREB (art. 45.I.B) 24 del TR-LITPyAJD).
- Exención de las operaciones de concesión de préstamos hipotecarios a las cooperativas protegidas, tales como las cooperativas de viviendas (art. 33.1.b) de la Ley 20/1990, de 19 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Cooperativas).

©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.