

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA**  
**DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS**  
**Consultas Vinculantes**

<b>NUM-CONSULTA</b>	V0179-20
<b>ORGANO</b>	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
<b>FECHA-SALIDA</b>	24/01/2020
<b>NORMATIVA</b>	TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 29 y 45-II
<b>DESCRIPCION-HECHOS</b>	<p>El consultante es titular de una explotación agrícola de 8.000 m2 que, cuando la adquirió en su día, fue incluida, y sigue permaneciendo a fecha de hoy, en el catálogo de explotaciones prioritarias a que se refiere el artículo 9 de la Ley 19/1995. En este momento está interesado en adquirir otra explotación agrícola de 30.000 m2 para cuya adquisición pretende acogerse a la reducción del 90 por 100 de la base imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales. La explotación agraria que se pretende adquirir no tiene todavía la condición de prioritaria, pero alcanzará dicha consideración en virtud de la adquisición financiada con dicho préstamo.</p>
<b>CUESTION-PLANTEADA</b>	<p>Si resulta de aplicación la exención prevista en el artículo 8 de la Ley 19/1995, a la escritura de constitución de préstamo hipotecario, para la adquisición de una segunda explotación agraria, que aun cuando todavía no tiene la condición de prioritaria, la alcanzará en virtud de la adquisición financiada con el préstamo.</p>
<b>CONTESTACION-COMPLETA</b>	<p>En relación con el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993), es preciso tener en cuenta lo dispuesto en los artículos 29 y 45.II, modificados, respectivamente, en virtud de las siguientes normas:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Real Decreto-ley 17/2018, de 8 de noviembre, por el que se modifica el Texto refundido del ITP y AJD (BOE de 9 de noviembre)</li><li>- Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE de 16 de marzo de 2019)</li></ul> <p>En virtud de la primera de las citadas normas se añade un segundo párrafo al artículo 29, que determina el sujeto pasivo en los documentos notariales de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados. En el citado párrafo se establece que “Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista».</p> <p>Por otro lado, la Ley 5/2019, de 15 de marzo, añade también un segundo párrafo al artículo 45.II del Texto Refundido, disponiendo lo siguiente:</p> <p>“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.”.</p> <p>De lo expuesto se deriva:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Que el consultante no tiene la consideración de sujeto pasivo en cuanto al préstamo hipotecario al que se refiere la consulta, al recaer dicha consideración en la figura del prestamista y no en la del prestatario.</li></ul>

- Que el supuesto que se examina queda fuera del ámbito del párrafo II del artículo 45 del Texto Refundido del ITP y AJD, referido tan solo a los beneficios fiscales y exenciones subjetivas. Así, conforme al artículo 8 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias (BOE de 5 de julio de 1995) “Quedarán exentas del gravamen gradual de actos jurídicos documentados las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución, modificación o cancelación de préstamos hipotecarios sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido, cuando los mismos se concedan a los titulares de explotaciones prioritarias para la realización de planes de mejora y a los titulares de explotaciones que no siendo prioritarias alcancen dicha consideración mediante adquisiciones financiadas con el préstamo”.

Se trata por tanto de una exención aplicable a las primeras copias de escrituras públicas que documenten la constitución, modificación o cancelación de préstamos hipotecarios que cumplan determinados requisitos:

Que los préstamos estén sujetos al Impuesto sobre el Valor Añadido

Que se concedan en favor de

Titulares de explotaciones prioritarias para realización de planes de mejoras

Titulares de explotaciones que, no siendo prioritarias, alcancen dicha consideración mediante adquisiciones financiadas con el préstamo

Por tanto, la configuración de la exención prevista en el citado artículo 8 tiene carácter objetivo, pues la exención no recae sobre unos sujetos pasivos específicos sino sobre una operación determinada, pretendiéndose con el reconocimiento del citado beneficio fiscal mantener la integridad o ampliación de las explotaciones agrícolas, favoreciendo su constitución o consolidación. Se trata de una exigencia de naturaleza económica y no jurídica que carece de intencionalidad subjetiva.

En conclusión, el régimen de exención establecido en el artículo 8 de la Ley 19/1995 para las escrituras públicas que documenten la constitución de determinados préstamos hipotecarios no se ha visto alterado por la entrada en vigor de las modificaciones introducidas por el Real Decreto-ley 17/2018 y por la Ley 5/2019, sino que, dado que la configuración de la exención es objetiva, se mantiene plenamente su vigencia.

#### CONCLUSIÓN

1 El consultante no tiene la consideración de sujeto pasivo en cuanto al préstamo hipotecario al que se refiere la consulta, al recaer dicha consideración en la figura del prestamista y no en la del prestatario.

2 El régimen de exención establecido en el artículo 8 de la Ley 19/1995 para las escrituras públicas que documenten la constitución de determinados préstamos hipotecarios no se ha visto alterado por la entrada en vigor de las modificaciones introducidas por el Real Decreto-ley 17/2018 y por la Ley 5/2019, sino que, dado que la configuración de la exención es objetiva, se mantiene plenamente su vigencia.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.