

**Resultados**

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

**Documento seleccionado**

**Nº de consulta** V1818-21

**Órgano** SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

**Fecha salida** 09/06/2021

**Normativa** TRLITPAJD RDLeg 1/1993 arts. 7-1 B), 8 d), 15-1 y 45-I-B)-15

**Descripción de hechos** El consultante es una persona física que va a conceder un préstamo por importe de 100.000 euros a una sociedad limitada. El consultante no tiene la condición de empresario o profesional. El préstamo estará garantizado con hipoteca constituida sobre la finca propiedad de la sociedad prestataria. Asimismo, esta hipoteca garantizará otros cuatro préstamos concedidos a la entidad prestataria por cuatro prestamistas, los cuales algunos tienen la condición de empresarios o profesionales y otros, como el consultante no, siendo la hipoteca única.

**Cuestión planteada** Si el consultante sería sujeto pasivo del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la modalidad de actos jurídicos documentados.

**Contestación completa** En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro Directivo informa lo siguiente:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre), las consultas tributarias han de ser formuladas por los obligados tributarios respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda, con el contenido que se establezca reglamentariamente.

Habida cuenta de que la solicitud formulada ha sido planteada por el consultante «únicamente en su propio nombre y derecho como uno de los posibles prestamistas “no empresario” de la operación», únicamente se procederá a contestar a las cuestiones que afectan al consultante como prestamista.

En cuanto a la tributación de la operación planteada deben tenerse en cuenta los siguientes preceptos del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados –en adelante, TRLITP y AJD–, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993):

“Artículo 7.

1. Son transmisiones patrimoniales sujetas:

(...)

B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.

(...).

5. No estarán sujetas al concepto de “transmisiones patrimoniales onerosas”, regulado en el presente Título, las operaciones enumeradas anteriormente cuando sean realizadas por empresarios o profesionales en el ejercicio de su actividad empresarial o profesional y, en cualquier caso, cuando constituyan entregas de bienes o prestaciones de servicios sujetas al Impuesto sobre el Valor Añadido. No obstante, quedarán sujetas a dicho concepto impositivo las entregas o arrendamientos de bienes inmuebles, así como la constitución y transmisión de derechos reales de uso y disfrute que recaigan sobre los mismos, cuando gocen de exención en el Impuesto sobre el Valor Añadido. También quedarán sujetas las entregas de aquellos inmuebles que estén incluidos en

la transmisión de la totalidad de un patrimonio empresarial, cuando por las circunstancias concurrentes la transmisión de este patrimonio no quede sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido”

En la constitución de préstamo, tendrá la consideración de sujeto pasivo, el prestatario, según el artículo 8.d) del TRLITPAJD, que establece:

“Artículo 8.

Estará obligado al pago del Impuesto a título de contribuyente, y cualesquiera que sean las estipulaciones establecidas por las partes en contrario:

(...)

d) En la constitución de préstamos de cualquier naturaleza, el prestatario.

(...).”

Por su parte, el artículo 15 del TRLITPAJD determina en su apartado 1 lo siguiente sobre la tributación de la hipoteca constituida en garantía de un préstamo:

“Artículo 15.

1. La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo.

(...).”

Por lo tanto, la operación de préstamo hipotecario en la que el consultante interviene como prestamista sin tener la condición de empresario o profesional estará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, tributando exclusivamente por el concepto de préstamo, en virtud de lo establecido en los artículos 7.1.B) y 15 del TRLITPAJD. En esta operación, el consultante no tendrá la consideración de obligado tributario, sujeto pasivo del impuesto, sino que lo será la entidad prestataria de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 d) del TRLITPAJD.

No obstante, el contrato de préstamo está exento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en virtud de lo previsto en el artículo 45.I.B).15 del TRLITPAJD:

“Artículo 45.

Los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen a que se refiere el artículo 1 de la presente Ley serán los siguientes:

I.

(...)

B) Estarán exentas:

(...)

15. Los depósitos en efectivo y los préstamos, cualquiera que sea la forma en que se instrumenten, incluso los representados por pagarés, bonos, obligaciones y títulos análogos. La exención se extenderá a la transmisión posterior de los títulos que documenten el depósito o el préstamo, así como el gravamen sobre actos jurídicos documentados que recaen sobre pagarés, bonos, obligaciones y demás títulos análogos emitidos en serie, por plazo no superior a dieciocho meses, representativos de capitales ajenos por los que se satisfaga una contraprestación por diferencia entre el importe satisfecho en la emisión y el comprometido a reembolsar al vencimiento, incluidos los préstamos representados por bonos de caja emitidos por los bancos industriales o de negocios.

(...).”

En este supuesto, debe tenerse en cuenta que, tratándose de una operación sujeta, pero exenta, a transmisiones patrimoniales onerosas, aunque el préstamo se documentara en escritura pública no se encontraría sujeta al gravamen gradual de actos jurídicos documentados del artículo 31.2 del TRLITPAJD, al no reunir los requisitos establecidos en dicho artículo que exige, entre otros, que el contenido del documento notarial no esté sujeto al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas o la de operaciones societarias.

“Artículo 31.

(...)

2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las

Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.

(...).”

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.