

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

| | |
|------------------------------|---|
| NUM-CONSULTA | V4183-16 |
| ORGANO | SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos |
| FECHA-SALIDA | 30/09/2016 |
| NORMATIVA | Ley 2/1994 art. 9. TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 45-I-B-19 |
| DESCRIPCION-HECHOS | <p>La entidad consultante se encuentra en un proceso de negociación con sus entidades financieras acreedoras con el objeto de refinanciar sus deudas con éstas. El actual proyecto de refinanciación consiste en una ampliación del plazo de amortización y una disminución de los tipos de interés. También se pretende aplicar una quita sobre la deuda de una única entidad.</p> |
| CUESTION-PLANTEADA | <p>Tributación de la operación.</p> |
| CONTESTACION-COMPLETA | <p>El artículo 4 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante TRLITPAJD), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre) establece que:</p> <p>“A una sola convención no puede exigírsele más que el pago de un solo derecho, pero cuando un mismo documento o contrato comprenda varias convenciones sujetas al impuesto separadamente, se exigirá el derecho señalado a cada una de aquéllas, salvo en los casos en que se determine expresamente otra cosa.”</p> <p>Por otra parte, el artículo 31.2 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre), en adelante TRLITPAJD, establece que:</p> <p>“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.</p> <p>Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos.”</p> <p>Del escrito de la consulta se deduce que en la escritura que van a realizar va a haber dos convenciones, la novación de los créditos hipotecarios y la quita.</p> <p>Respecto a la novación, el artículo 45.I.C.24 del TRLITPAJD establece que: “Con independencia de las exenciones a que se refieren los apartados A) y B) anteriores, se aplicarán en sus propios términos y con los requisitos y condiciones en cada caso exigidos, los beneficios fiscales que para este impuesto establecen las siguientes disposiciones:</p> <p>24.^a (publicado erróneamente como 23^a)</p> <p>La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios</p> |

(...).”

La Ley 2/1994, de 30 de marzo de 1994, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (BOE de 4 de abril de 1994), en la redacción dada por la Ley 41/2007 de 7 de diciembre (BOE de 8 de diciembre de 2007), establece lo siguiente en su artículo 4.2:

“2. Cuando el prestamista sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1 de esta Ley, las escrituras públicas de modificación de préstamos hipotecarios podrán referirse a una o varias de las circunstancias siguientes:

- i) la ampliación o reducción de capital;
- ii) la alteración del plazo;
- iii) las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente;
- iv) el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo;
- v) la prestación o modificación de las garantías personales.”

Por su parte el artículo 9 de la Ley 2/1994 dispone que:

“Estarán exentas en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1.º de esta Ley y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés, inicialmente pactado o vigente. Conjuntamente con la modificación del tipo se podrá pactar la alteración del plazo.”

El primero de los preceptos transcritos incluye una relación de las modificaciones que puede incluir la novación de préstamos o créditos hipotecarios que se regula en la Ley 2/1994, lo que no implica que todas ellas queden exentas de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD), pues dicho beneficio fiscal no se establece en el citado precepto, sino en el segundo de los preceptos transcritos, el artículo 9 de la Ley, que tan solo contempla la exención para las escrituras públicas en las que la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés, inicialmente pactado o vigente, añadiendo que, conjuntamente con la modificación del tipo, se podrá pactar la alteración del plazo.

En definitiva, las modificaciones que se refieran al tipo de interés o a la alteración del plazo, como es el caso planteado, sí están amparadas por la exención regulada en el artículo 9 de la Ley 2/1994, pero no el resto de las modificaciones permitidas por el artículo 4.2 de la misma, como es el caso de la ampliación o reducción del capital o la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo.

Respecto a la quita, el Real Decreto-ley 4/2014, de 7 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes en materia de refinanciación y reestructuración de deuda empresarial (BOE de 8 de marzo de 2014) aprobó una exención específica con la finalidad de que las operaciones a desarrollar en el seno de un procedimiento concursal no se vieran agravadas por su fiscalidad. En concreto, se incluyó un nuevo número, el 19, en el artículo 45.I.B) del TRLITPAJD, que regula las exenciones objetivas en el impuesto, con la siguiente redacción:

“19. Las escrituras que contengan quitas o minoraciones de las cuantías de préstamos, créditos u otras obligaciones del deudor que se incluyan en los acuerdos de refinanciación o en los acuerdos extrajudiciales de pago establecidos en la Ley Concursal, siempre que, en todos los casos, el sujeto pasivo sea el deudor.”

CONCLUSIÓN: La escritura que recoja una quita y una novación de un préstamo o crédito hipotecario, consistente en la ampliación de los plazos de amortización y la reducción de los tipos de interés estará sujeta y exenta de la tributación por el concepto de actos jurídicos documentados del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en aplicación de los artículo 45.I.B) 19 y del artículo 9 de la Ley 2/1994.

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.