

NUM-CONSULTA V5438-16
ORGANO SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
FECHA-SALIDA 23/12/2016
NORMATIVA TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 31-2 Y 45-I-C-24

DESCRIPCION-
HECHOS La consultante tiene suscritos una serie de contratos de préstamo y crédito hipotecarios con diferentes entidades de crédito españolas.

Dichos contratos se encuentran garantizados con hipoteca, unos mediante nueve hipotecas del primer rango, constituidas sobre una finca de la consultante, y otros, con una única hipoteca de máximo, de primer rango, sobre otras fincas propiedad de otra entidad.

En este momento la consultante está interesada en negociar con las entidades de crédito un acuerdo de refinanciación y proceder a su reordenación financiera. A tal fin se procederá a modificar ciertos términos de los contratos de préstamo y crédito y a la novación de las hipotecas que los garantizan.

Tratamiento en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de la novación modificativa de los préstamos y créditos en los siguientes supuestos:

CUESTION-
PLANTEADA

- Cambio en el sistema de amortización de capital, mediante la modificación de las actuales cuotas semestrales a trimestrales a periodos vencidos.

- Cambio del sistema de liquidación de intereses: que pasa de tener una periodicidad semestral a trimestral.

- Cambio en el sistema de amortización mediante diferimiento de capital: se modifica el sistema de pago de las cuotas quedando diferido el pago de las mismas a la finalización de los contratos, con lo que se pagaría una última cuota más elevada que las anteriores.

CONTESTACION-
COMPLETA

En el caso de que alguna de las modificaciones quede sujeta y no exenta a cualquiera de las modalidades del impuesto, se solicita se determine la base imponible para cada caso.

El artículo 31.2 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRLITPAJD), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre), referido a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, determina lo siguiente:

“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 y 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.º 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. 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.”.

Por lo tanto, la sujeción de una escritura o un acta notarial a la cuota variable del documento notarial viene determinada por la concurrencia conjunta de todos los requisitos establecidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD:

Ser primera copia de una escritura o un acta notarial.

Ser inscribible en el Registro de la Propiedad,

Tener contenido valuable y

No estar sujeta a las modalidades de Transmisiones

Patrimoniales Onerosas ni de Operaciones Societarias o al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Siendo indiscutible que en una escritura de modificación de préstamos hipotecarios concurren los requisitos 1 y 4, queda por determinar si se cumple la exigencia de que el contenido de la escritura tenga la condición de inscribible y valuable.

Respecto a la primera cuestión, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha manifestado, en informe de fecha 20 de julio de 2012, que son inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria:

- La prórroga del plazo del préstamo.
- El establecimiento de un periodo de carencia.
- La modificación del tipo de interés del préstamo.
- La modificación del sistema de amortización.
- El cambio de divisa.

(...)

Añadiendo que “La inscripción de tales pactos, no supone por sí sola, una modificación o alteración en la responsabilidad hipotecaria.”.

Con relación al carácter valuable, este Centro Directivo entiende que la condición de que el contenido sea valuable no depende de que se modifique o no la garantía hipotecaria, sino de que el contenido del documento, la novación que se produce, se pueda cuantificar y, por tanto, las escrituras que se limitan a introducir modificaciones tales como el establecimiento de un periodo de carencia, la prórroga del vencimiento de la disponibilidad del crédito, las alteraciones en el calendario de disposiciones y en algún supuesto de modificación del tipo de interés aplicable, sin modificación de la responsabilidad hipotecaria, en la medida que son cuantificables, son valuables y por tanto estarán sujetas a la cuota gradual de actos jurídicos.

En suma, aunque no se modifique la garantía hipotecaria, si la novación del crédito es cuantificable, tiene contenido valuable y tributará en cualquier caso. Por ello, la base imponible se corresponderá con la ampliación de dicha responsabilidad solamente en el caso que se trate de una ampliación de crédito sin modificar ningún otro elemento del mismo, con el consiguiente incremento de la responsabilidad hipotecaria del contrato original. En todos los demás casos, la base imponible estará constituida por el importe total garantizado, con independencia de que tal importe sea igual, mayor o menor que el que garantizaba el crédito hipotecario que se ha novado.

Una vez determinada la sujeción de la operación planteada a la cuota variable del documento notarial, procede examinar la posible aplicación de la exención recogida en el artículo 45.I.C) del TRLITPAJD:

Artículo 45

“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:

24.^a (publicado erróneamente como 23^a)

La Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (...).”.

Por otro lado, 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 (el artículo 7) incluye una relación de las modificaciones que puede incluir la novación de préstamos 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 (apartado iii) , añadiendo que, conjuntamente con la modificación del tipo,

se podrá pactar la alteración del plazo (apartado ii).

Por otro lado, el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE de 18 de diciembre de 2003), que establece que “No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales”, por lo que se debe concluir que no resultará aplicable la exención establecida en el artículo 9 a la modificación del método o sistema de amortización del préstamo

En definitiva, las modificaciones que se refieran al tipo de interés o a la alteración del plazo 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 de capital o la modificación del método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo (apartado iv).

En el supuesto planteado, la escritura de novación que se pretende plantear estará exenta en tanto las modificaciones introducidas en los préstamos hipotecarios tan solo supongan una alteración del plazo de pago del préstamo o de las condiciones del tipo de interés, pero no cuando supongan la alteración del método o sistema de amortización.

Así las tres modificaciones propuestas consisten en lo siguiente:

Señalamiento de un periodo de carencia de 24 meses, tras el cual la amortización del principal se efectuará en 156 meses, modificando las cuotas semestrales a trimestrales a periodos vencidos.

Cambio en la liquidación de intereses, que, tras un periodo inicial de carencia, pasa también de tener una periodicidad

semestral a trimestral durante el periodo de amortización.

Diferimiento del pago de las cuotas correspondientes a los dos años de carencia, a la finalización de los contratos, pagándose de esta forma una última cuota más elevada que las anteriores.

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.