

Novaciones hipotecarias - AJD

Nota Informativa

11/2022

La crisis económica derivada del Covid, la invasión de Ucrania y las subidas de tipos de interés que se van a producir está obligando a muchas empresas y particulares a renegociar sus deudas garantizadas con hipoteca, con lo que resulta de actualidad realizar un breve análisis de la tributación de las referidas novaciones en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITP y AJD) en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD).



1. INTRODUCCIÓN

El artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre establece que:

“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...”

Por tanto, cualquier novación, en escritura o acta notarial, con contenido valuable y susceptible de inscribirse en un registro público, queda sujeta a AJD.

No obstante su simplicidad ha habido multitud de discusiones doctrinales y jurisprudenciales sobre los distintos aspectos de las novaciones hipotecarias, tales como “el contenido valuable”, la naturaleza inscribible de las modificaciones etc lo que resultaría si la novación estaría o no sujeta a AJD. También ha sido objeto de controversia cual debe ser la base imponible en cada caso.

2. MODIFICACIÓN DEL PLAZO Y/O DEL TIPO DE INTERÉS

El artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios establece 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 de esta ley (entidades financieras) y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo del préstamo, o a ambas.”

3. CARENCIAS

Respecto a las carencias que han sido un instrumento muy útil en las crisis, la Dirección General de Tributos las ha considerado como una alteración del plazo y por tanto exentas del AJD.

4. AMPLIACIÓN

La ampliación del importe del préstamo o crédito hipotecario no estaría exente del AJD, si bien, la base imponible no sería la suma de responsabilidades, si no el importe de la ampliación.

5. VALOR DE TASACIÓN PARA SUBASTA

El cambio en el valor de tasación para subasta de los bienes hipotecados es una novación no sujeta a AJD, por carecer del requisito de contenido valuable.

6. NUEVA EXENCIÓN

La Disposición final primera del RDL 8/2020 modificó el texto refundido de la Ley del ITP y AJD y añadió un número 28 al artículo 45.I.B que dice lo siguiente:

«28. Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este Impuesto, siempre que tengan su fundamento en los supuestos regulados en los artículos 7 a 16 del citado real decreto-ley, referentes a la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual».

Esta nueva exención abarca a las deudas hipotecarias para la adquisición de vivienda habitual, inmuebles afectos a actividades económicas y otras viviendas si estuvieren dedicadas al alquiler.

Las circunstancias de los deudores hipotecarios han de ser:

- a. Que el deudor esté en desempleo o si es empresario o profesional que haya sufrido una pérdida sustancial de sus ingresos.
- b. Ingresos de la unidad familiar por debajo de los umbrales establecidos en el RDL
- c. Cuota hipotecaria, más los gastos y suministros básicos, superior o igual al 35% de los ingresos netos del conjunto de miembros de la unidad familiar.

- d. Que, a consecuencia de la emergencia sanitaria, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda.

Posteriormente el RDL 11/2020 (que modificó de forma importante el RDL 8/2020) en su Disposición final primera, modificó el texto refundido de la Ley del ITP y AJD, restringiendo el alcance de esta exención al establecer que:

«Las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, quedarán exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este Impuesto, **siempre que tengan su fundamento en los supuestos regulados en los artículos 7 a 16 del citado real decreto-ley, referentes a la moratoria de deuda hipotecaria para la adquisición de vivienda habitual**».

Por último, reseñar que la reciente jurisprudencia del Tribunal Supremo ha supuesto un cierto giro a favor de los contribuyentes al establecer que la base imponible viene determinada por el contenido económico de las cláusulas financieras que se modifiquen y no por el importe total de las responsabilidades hipotecarias.

Madrid, a 20 de junio de 2022.

©2022 TARSSO

Todos los derechos reservados.

El presente documento ha sido preparado a efectos de orientación general sobre materias de interés y no constituye asesoramiento profesional alguno.

No deben llevarse a cabo actuaciones en base a la información contenida en este documento, sin obtener el específico asesoramiento profesional. No se efectúa manifestación ni se presta garantía alguna (de carácter expreso o tácito) respecto de la exactitud o integridad de la información contenida en el mismo y, en la medida legalmente permitida.

www.tarssso.com

