



## IMPLICACIONES FISCALES DERIVADAS DE LA ELIMINACIÓN DE LA CLAUSULA SUELO

---

La anulación de la clausula suelo de su préstamo hipotecario puede tener consecuencias fiscales que deben ser tenidas en cuenta a la hora de hacer la declaración de la Renta.

Desde la sentencia del Tribunal Supremo de 2013 que consideró abusiva la fijación de clausulas suelo, muchos han sido los hipotecados que han emprendido acciones judiciales contra la entidad financiera. Aunque la casuística es enorme y hay que revisar bien cada caso en concreto, conviene tener presente cual es el criterio de hacienda y que consecuencias fiscales puede tener la anulación de la clausula suelo por sentencia judicial.

### **¿Qué efectos tiene para el contribuyente la devolución de los intereses del préstamo hipotecario pagados de más?**

Según el criterio de la AEAT, con carácter general dicha devolución no tendrá efectos en la declaración de la Renta, ya que la devolución por parte del banco de los intereses pagados por préstamos hipotecarios en virtud de la anulación de las cláusulas suelo **no supondrá rendimiento o ganancia para el contribuyente** al considerarse que su pago constituye únicamente una aplicación de renta **siempre que dichos intereses no hayan sido objeto de deducción por parte del contribuyente de los rendimientos del capital inmobiliario o de los rendimientos de actividades económicas.**

### **¿Y si se hubiera practicado la deducción por vivienda habitual? ¿Deben regularizarse los ejercicios anteriores?**

Si dichos intereses formaron parte de la base de la deducción por inversión en vivienda habitual, el contribuyente deberá proceder a regularizar las deducciones practicadas de aquellos ejercicios en los que incluyó en la base de la deducción los intereses devueltos. Esto implica que se deberán presentar declaraciones complementarias de todos los ejercicios que tenga que regularizar y que no se encuentren prescritos. Ahora bien, conviene precisar que el límite máximo de base de deducción es de 9.040 euros, por lo que habrá que comprobar para cada ejercicio en concreto en que se aplicó la deducción, si operó el limite o no. Es decir, si las cantidades pagadas al banco en cada ejercicio en concepto de capital más intereses excedieron de dicha cantidad, ya que puede suceder que aun restando los intereses devueltos, la cantidad total pagada en dicho ejercicio supere los 9.040 euros. Y, en ese caso, al haber operado el límite de base de deducción no procedería regularizar.

### **¿Cual es tratamiento fiscal de los gastos de abogado, procurador y tasas judiciales derivados de la demanda a la entidad financiera?**

Los gastos en que incurra el contribuyente en su demanda contra la entidad financiera por la cláusula suelo (abogado, procurador y tasas judiciales) en cuanto destinados a la eliminación de la misma o a su minoración, deben considerarse gastos derivados de la financiación ajena con la que se ha procedido a adquirir la vivienda habitual, por lo que **deben formar parte de la base de deducción**, teniendo en cuenta el límite máximo fijado de 9.040 euros anuales.

### **¿Y si además de recuperar el exceso de los intereses pagados se percibe una cantidad en concepto de indemnización?**

En este caso, las cantidades percibidas en concepto de indemnización si darían lugar a una **ganancia patrimonial** a integrar en la **Base Imponible General del IRPF**, tributando al tipo de gravamen progresivo.

Similar tratamiento se le dará a las cantidades percibidas en concepto de interés legal desde el vencimiento de cada cuota hasta la fecha de la sentencia, ya que dicho interés tiene carácter indemnizatorio, por lo que los intereses indemnizatorios y tributarán como **ganancia patrimonial** del período impositivo en el que se perciban, aunque en este caso, esta ganancia patrimonial **se integra en la base imponible del ahorro**, por lo que el impacto fiscal será algo menor.

### **Otra forma de devolución: la compensación con el principal pendiente de amortización mediante el recalcu del cuadro de amortización**

Las cantidades cobradas en exceso pueden devolverse compensando con el principal que aún quede pendiente de amortización mediante el recalcu del cuadro de amortización del préstamo. En este caso, no tiene repercusión en el IRPF, toda vez que supone que parte de la cuota del préstamo abonada en concepto de intereses ahora se entiende abonada en concepto de amortización, ya que tanto la amortización como los intereses dan derecho a la deducción que el contribuyente haya podido practicar.