

NOTA DE PRENSA

PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA

ANTE LOS CONTINUOS CAMBIOS JURISPRUDENCIALES, AEDAF CONSIDERA QUE LA LEY REGULADORA DEL IMPUESTO SOBRE ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS DEBE REVISARSE PARA ADAPTARLA AL ESCENARIO FINANCIERO ACTUAL

- El Tribunal Supremo cambia la jurisprudencia y determina que el sujeto pasivo por el impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados es el prestamista
- Dado que la ley estatal no dice que el sujeto pasivo del impuesto es el prestatario, el Tribunal declara ilegal el texto del reglamento que así lo determina (exceso reglamentario).

Madrid, 19 de octubre de 2018.- El Tribunal Supremo, en su sentencia de 16 de octubre de 2018, cambia el criterio que mantenía hasta la fecha en relación con liquidación del impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que grava las escrituras públicas de formalización de préstamos hipotecarios, y lo hace diciendo que es el prestamista (es decir, el banco) quien tiene que pagar el impuesto.

Aun reconociendo el Tribunal la solidez de buena parte de los argumentos en los que descansa la jurisprudencia actual, entiende que debe ser corregida considerando que el obligado al pago del tributo en estos casos es el acreedor hipotecario, sujeto en cuyo interés se documenta en escritura el préstamo que ha concedido y la hipoteca que se ha constituido en garantía de su devolución.

Las razones que motivan el cambio se basan en la inscripción de la escritura, situando la hipoteca como negocio principal a efectos tributarios; en la determinación de la base imponible, que incluye otros conceptos adicionales al importe del préstamo; y principalmente en una correcta interpretación del artículo 29 de la Ley del Impuesto. El texto legal dice que será sujeto pasivo, entre otros, aquel en cuyo interés se expida la escritura, y este concepto de "interés", además de ser un indicador de capacidad económica, vincula al que lo tiene al pedir al fedatario la expedición o la entrega de la escritura. Finalmente, el Tribunal recuerda que la persona del hipotecante puede coincidir con el mismo deudor o con un tercero (el hipotecante no deudor, que solo responde con el bien hipotecado), lo que apoya su interpretación sobre el interés del acreedor.

Dado que la ley estatal no dice que el sujeto pasivo del impuesto es el prestatario, el Tribunal declara ilegal el texto del reglamento que así lo determina (exceso reglamentario).

En conclusión, la sentencia viene a invertir los términos por los que se liquidaba el Impuesto de Transmisiones en su modalidad de Actos Jurídicos, de modo que el acreedor hipotecario será ahora el sujeto pasivo. Esta sentencia abre la posibilidad de impugnar las autoliquidaciones tributarias realizadas por los deudores hipotecarios en los últimos cuatro años.

Una vez más, los tribunales dan pie a la rectificación de autoliquidaciones por este impuesto. Con anterioridad se rectificaron las liquidaciones por hipotecas a favor de la Hacienda Pública, según sentencia del Tribunal Supremo de 16 de julio de 2015, también por considerar en aquel caso que la Ley señalaba al interesado, la Hacienda, como sujeto pasivo.

Este escenario de continuos cambios, fuente de reclamaciones, AEDAF entiende que propicia un clima de inseguridad jurídica por la aplicación de este impuesto en los procesos de financiación, inseguridad tanto sobre las normas actuales, como en el recorrido que puedan tener las reclamaciones que ahora se presenten.

Ante esta situación, AEDAF considera que el legislador debe revisar la ley reguladora del impuesto, que data del año 1993, y adaptarla al escenario financiero actual que exige un marco legal adecuado que garantice la seguridad jurídica que requiere.

AEDAF

Fundada en 1967, la Asociación Española de Asesores Fiscales es una entidad que aporta valor a la sociedad y a los ciudadanos en su labor de asesoría y defensa del contribuyente, así como a las instituciones a través de su análisis y reflexión de las actuaciones públicas en materia fiscal, con el fin de mejorar el sistema tributario español. La AEDAF es la mayor asociación de profesionales dedicados al asesoramiento tributario. Actualmente, agrupa a más de 2500 abogados, economistas, licenciados en administración y dirección de empresas, y titulados mercantiles y empresariales.