

NUM-CONSULTA V0966-15

ORGANO SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos

FECHA-SALIDA 26/03/2015

NORMATIVA TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 30 y 31

DESCRIPCION-HECHOS Con fecha 30 de diciembre de 2014 la consultante y SAREB otorgaron una escritura pública ante Notario (la "Escritura") en virtud de la cual la consultante se ha subrogado mediante precio en la posición contractual del SAREB (la "Cesión") en treinta y ocho préstamos y créditos junto con las hipotecas que los aseguran y todas sus demás garantías (ya sean personales o reales y ya sean frente a los deudores o frente a terceras partes) y derechos accesorios que se encuentran, en su mayoría, vencidos y no pagados (los "Préstamos"). Los deudores de los Préstamos son todas personas jurídicas. Dentro de los Préstamos podemos distinguir los siguientes casos en relación con la responsabilidad hipotecaria por principal garantizado:

1. Préstamos garantizados por una única hipoteca sobre una sola finca. En la descripción del Préstamo correspondiente incluida en la Escritura figura el capital pendiente de amortizar al que asciende el referido préstamo (el "Capital Pendiente de Amortización") a la fecha de efectos económicos de la subrogación. En algunos casos el Capital Pendiente de Amortización puede ser inferior a la responsabilidad hipotecaria por principal que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de la citada hipoteca como consecuencia de pagos efectuados por el deudor.

2. Préstamos garantizados por una pluralidad de hipotecas que recaen cada una sobre una finca distinta, generalmente como consecuencia de un procedimiento de distribución de la responsabilidad hipotecaria sobre las fincas resultantes de un proceso de división de la propiedad horizontal sobre la finca matriz que originariamente garantizaba el Préstamo. En la descripción del Préstamo correspondiente incluida en la Escritura figura, al igual que en el supuesto anterior, el Capital Pendiente de Amortización a la fecha de efectos económicos de la subrogación correspondiente. En algunos casos el Capital Pendiente de Amortización puede ser inferior a la suma de las responsabilidades hipotecarias por principal que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de las citadas hipotecas como consecuencia de pagos efectuados por el deudor.

Igualmente, y en relación a la responsabilidad hipotecaria por otras cantidades cubiertas por las hipotecas que garantizan los Préstamos tales como intereses remuneratorios, intereses de demora y costas y otros gastos (las "Cantidades Garantizadas Accesorias") podemos distinguir los siguientes casos:

1. Cantidades garantizadas accesorias que se determinan en las correspondientes escrituras de Préstamo originarias en relación al principal del Préstamo como (i) una cantidad resultante de aplicar un porcentaje a la responsabilidad hipotecaria por principal o bien (ii) directamente un porcentaje a aplicar a la responsabilidad hipotecaria por principal; y

2. Cantidades garantizadas accesorias que se determinan en las correspondientes escrituras de Préstamo originarias como una cantidad fija y con independencia del importe de la responsabilidad hipotecaria por principal.

CUESTION-PLANTEADA Primera: Base imponible de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITPAJD, de la cesión de un préstamo garantizado por una hipoteca.

Segunda: Base imponible de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITPAJD, de la cesión de un préstamo garantizado por varias hipotecas que gravan sendas fincas y si, en tal caso, debe procederse a la distribución proporcional del capital pendiente de amortización del préstamo en función de la responsabilidad hipotecaria por principal que conste inscrita para cada finca.

Tercera: Si, en cuanto a la base imponible del impuesto referente a las llamadas cantidades garantizadas accesorias, debe entenderse, según el caso, el resultado de aplicar el porcentaje en cuestión y las cantidades fijas que reflejan dichos importes, ambos referidos en la exposición de hechos.

CONTESTACION-COMPLETA

En relación con las cuestiones planteadas en el escrito de consulta, este Centro directivo informa lo siguiente:

El artículo 31 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 (BOE de 20 de octubre de 1993) – TRLITPAJD– dispone lo siguiente en su apartados 1 y 2:

«Artículo 31.

1. Las matrices y las copias de las escrituras y actas notariales, así como los testimonios, se extenderán, en todo caso, en papel timbrado de 0,30 euros por pliego o 0,15 euros por folio, a elección del fedatario. Las copias simples no estarán sujetas al impuesto.

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.

[...]».

Por su parte, el artículo 30 del TRLITPAJD define la base imponible de la llamada cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, en su apartado 1 en los siguientes términos:

«Artículo 30.

1. En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directa cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses.

[...]».

En cuanto a las cuestiones planteadas, en primer lugar cabe indicar que, dado que el cedente es un empresario o profesional en el desarrollo de su actividad, la operación estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, lo que hace que no pueda estar sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD. Establecido lo anterior, la escritura de la cesión de los citados préstamos hipotecarios, cumple con todos los requisitos para estar sujeta a las dos cuotas –fija y gradual– de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITPAJD, puesto que se trata de una escritura notarial, que contiene objeto, cantidad o cosa valuable, inscribible en el Registro de la Propiedad y que no está sujeta a las otras dos modalidades del ITPAJD ni al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Respecto a la cuota gradual de documentos notariales, partiendo de que, como se ha establecido en reiteradas ocasiones en resoluciones judiciales, la base imponible no es el precio satisfecho por la cesionaria (adquirente) de los créditos, sino el importe garantizado con la hipoteca, como establece el artículo 30.1 del TRLITPAJD, transcrito anteriormente, y que, lógicamente, es el criterio de esta Dirección General, que viene manteniendo que “la base imponible estará constituida por la total cantidad garantizada”. En cuanto a la interpretación que debe darse que esta última frase, resulta conveniente precisar si “la total cantidad garantizada” se refiere a la pendiente de amortización en la fecha de la cesión –más los correspondientes intereses, costas, etc.–, o, por el contrario, la base imponible equivaldrá al importe total de la garantía constituida en su momento a favor del cedente por el deudor (prestatario).

A este respecto, cabe señalar que esta Dirección General ya ha manifestado en informe dirigido a algunas Comunidades Autónomas, en relación con la modificación de plazos y otros aspectos de los préstamos hipotecarios que la base imponible estaría constituida “por el importe total garantizado, “con independencia de que tal importe sea igual, mayor o menor que el que garantizaba el préstamo hipotecario o crédito hipotecario que se ha novado”, sin establecer una necesaria equivalencia entre la base imponible y el importe de la garantía constituida en su momento a favor del cedente por el (prestatario). Idéntico criterio se ha mantenido en sucesivas resoluciones de contestación a consulta, de las que cabe citar las siguientes: V0825-11, de 30 de marzo de 2011, V0612-12, y V0613-12, ambas de 22 de marzo de 2012,

V1935-13 de 10 de junio de 2013, V3049-13 de 11 de octubre de 2013, y, especialmente, V1221-14, de 5 de mayo de 2014. Esta última resolución merece atención especial por su mayor concreción.

En la resolución V1221-14, en relación con una escritura de compraventa y subrogación en la que se producía asimismo la novación del préstamo hipotecario, y se modificaban ciertas condiciones como el interés, el plazo y el valor de tasación del inmueble hipotecado, se planteaba cómo debía tributar la modificación del valor de tasación en caso de no estar bonificada por la Ley 2/1994, de 30 de marzo y, en concreto, cuál sería el contenido valuable y el tipo de la cuota gradual. A este respecto, y una vez determinada la no aplicación de la bonificación establecida en el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se establecía que la base imponible estaría constituida por el contenido valuable de la escritura de novación, que reunía todos los requisitos establecidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD, que se fijaba en “el importe de la obligación o capital garantizado, (el saldo pendiente de pago a fecha de la escritura de modificación), más los intereses, costas y gastos que se establezcan”.

El citado criterio se sustenta en que, según el artículo 122 de la Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria): “La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.”, lo que determina que la obligación garantizada va disminuyendo a medida que se amorticen parcialmente los préstamos, puesto que el principal pasa a ser el que quede pendiente de pago en cada momento, debiendo calcularse a tal momento el importe de los intereses, costas y gastos que se hubieran pactado.

En suma, debe afirmarse que, en la cesión de préstamos hipotecarios, la base imponible estará integrada por la total cantidad garantizada, constituida por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la cesión y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos, que se hubieran establecido.

CONCLUSIONES:

Primera: En las escrituras que documenten préstamos o créditos con garantía, la base imponible estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses

Segunda: En la cesión de préstamos o créditos hipotecarios la base imponible estará integrada por la total cantidad garantizada, debiendo entenderse por tal la constituida por el importe del préstamo pendiente de amortización en la

fecha de la cesión y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos, que se hubieran establecido. A estos efectos, es irrelevante que el préstamo o crédito esté garantizado por una única hipoteca o por varias.