

Exención AJD en las novaciones de créditos hipotecarios: comentarios a la resolución vinculante de la dirección general de tributos de 10 de mayo de 2011

INTRODUCCIÓN

El objeto de la presente nota es analizar la reciente Resolución Vinculante de la Dirección General de Tributos ("**DGT**") de 10 de mayo de 2011, número V1156-11 ("**la Resolución**"), en relación con la aplicación de la exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITPAJD**"), en su modalidad Actos Jurídicos Documentados ("**AJD**"), prevista en el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios ("**Ley 2/1994**") a las escrituras públicas de novación de créditos hipotecarios.

RESUMEN DE LA RECIENTE RESOLUCIÓN DE LA DGT (V1156-11)

a) Antecedentes

La Ley 2/1994 establece en su artículo noveno una exención de AJD para aquellas escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactadas de común acuerdo entre el deudor y el acreedor, cuando este último sea una entidad financiera y siempre que la modificación afecte a las condiciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo del préstamo, o a ambas.

A este respecto, la DGT ha emitido varias resoluciones vinculantes (entre otras, V1829-09 de 6 de agosto de 2009, V1542-10 de 9 de julio de 2010 y V0825-11 de 30 de marzo de 2011) en las que ha interpretado que dicha exención no es extensible a la novación de créditos hipotecarios ya que la literalidad de la Ley cubre exclusivamente a los préstamos hipotecarios. En opinión de la DGT, una extensión de la exención a los supuestos de novación de los créditos hipotecarios supondría contravenir el artículo 14 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, por el cual se establece la prohibición de la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales.

Contenido

Introducción

Resumen de la reciente resolución de la DGT (V1156-11)

Conclusión

Anexo 1

Para cualquier consulta sobre esta publicación, por favor contacte:

Pablo Serrano de Haro
Partner

Álvaro Muñoz
Senior Associate

To email one of the above, please use
firstname.lastname@cliffordchance.com

Clifford Chance, Paseo de la Castellana
110, 28046 Madrid, Spain
www.cliffordchance.com

Si bien en nuestra opinión la citada doctrina es discutible, atendiendo a la finalidad última de la exención fiscal, en los últimos años hemos advertido a nuestros clientes del riesgo de que, al amparo de las citadas resoluciones, la Comunidad Autónoma competente decidiera liquidar el impuesto, en las novaciones de créditos hipotecarios.

b) Resolución de la DGT

La Resolución de la DGT aquí analizada ha matizado su criterio, mantenido hasta ahora, al dejar abierta la posibilidad de extender la mencionada exención a las novaciones que afecten al interés y/o al plazo de contratos de financiación que, si bien inicialmente fueron formalizados como créditos hipotecarios, se hayan convertido en préstamos hipotecarios por los hitos sucedidos a lo largo de la duración de dichos contratos.

A este respecto, la DGT hace una exposición, según su criterio, de las características diferenciadoras de los préstamos y los créditos, que pueden resumirse en la tabla adjunta como Anexo 1.

Señaladas dichas diferencias, la DGT se apoya en una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado ("**DGRN**") de 18 de junio de 2001, para admitir que existen **figuras contractuales mixtas que difícilmente se podrían clasificar exclusivamente bien como créditos o bien como préstamos**.

Según la DGRN, una de esas figuras sería el crédito en el que se condiciona la disponibilidad para ciertos fines y en la que se fija un plazo, transcurrido el cual, desaparece dicha disponibilidad. A partir de ese momento las cantidades dispuestas deberán devolverse siguiendo un régimen de amortización periódico y con devengo de intereses en términos coincidentes con los préstamos sujetos a amortización por cuotas.

En este supuesto, en el momento inicial existiría una relación jurídica compleja en tanto la entrega no ha tenido lugar o está abierta la disponibilidad. Sin embargo, una vez culmina aquella o se cierra la facultad de disponer, esa relación se transforma en una idéntica a la del préstamo ordinario, con un acreedor exento ya de obligaciones que a partir de entonces tan sólo recaen sobre el deudor. Dicha transformación necesariamente ha de repercutir en la hipoteca que garantiza el crédito en cuestión (garantía de una obligación futura o condicional y hasta un máximo de responsabilidad), la cual pasará a ser una hipoteca ordinaria (garantía de una obligación ya existente y de cuantía determinada).

De acuerdo con lo anterior, **la DGT concluye que, en tanto en cuanto el negocio jurídico mantenga su carácter original de contrato de crédito por existir todavía obligaciones recíprocas de las partes, deberá calificarse como tal y no tendrá derecho a la aplicación de los beneficios fiscales regulados en la Ley 2/1994 para los préstamos**. Ahora bien, de igual manera y por idéntico motivo, **en el momento en que el contrato pase a tener las características del préstamo (conversión de crédito en préstamo) de forma irreversible, sí tendrá derecho a la exención de las operaciones de subrogación y de novación modificativa regulada en la citada Ley 2/1994 y siempre que cumplan los requisitos en ella exigidos**.

CONCLUSIÓN

La Resolución supone un cambio en el criterio restrictivo que hasta el momento sostenía la DGT, pues admite la aplicación de la exención atendiendo a la verdadera naturaleza jurídica de aquellos créditos hipotecarios que con el tiempo, dadas sus características, se hayan transformado en préstamos hipotecarios.

Si bien resulta relevante destacar esta nueva línea interpretativa seguida por la DGT, debe acogerse con la cautela necesaria, dada la complejidad que en la práctica puede suponer el análisis de si los requisitos exigidos concurren en una operación determinada. Por ello, consideramos imprescindible realizar un análisis caso por caso de la situación concreta del crédito hipotecario, con carácter previo a la novación, para determinar si dicha exención podría resultar aplicable o no.

Por último, recordar de nuevo la rigidez de las modificaciones que se benefician de la exención de AJD en las novaciones (tipos de interés y/o alteración del plazo), y la importancia de analizar en cada situación el riesgo impositivo que conlleva la modificación de otras cláusulas y las diferentes alternativas para mitigarlo y si es posible eliminarlo.

ANEXO 1

Criterios principales señalados por la DGT en su consulta para diferenciar estas figuras

| Préstamo | Crédito |
|--|---|
| Contrato real que se perfecciona con la entrega de la cantidad prestada, y unilateral por cuanto de él solo resultan obligaciones para el prestatario (devolución de la cantidad prestada en fecha y plazos pactados, junto con los intereses acordados) | Contrato consensual bilateral por cuanto asumen obligaciones tanto la entidad financiera acreditante (mantener el límite del crédito disponible en los términos convenidos) como el cliente acreditado (obligación de reintegrar el crédito dispuesto, junto con los intereses y comisiones que procedan) |
| La entidad financiera pone a disposición del cliente una cantidad fija y el cliente adquiere la obligación de devolverla más las comisiones e intereses pactados en el plazo acordado. | La entidad financiera pone a disposición del cliente, en una cuenta de crédito, una cantidad máxima de dinero de la que el cliente puede hacer disposiciones y reposiciones parciales o totales. |
| El cliente deberá pagar intereses sobre la cantidad total concedida. | Sólo se pagan intereses sobre el capital utilizado, quedando el resto del dinero a disposición del cliente pero sin devengo de intereses. |
| No admite renovación salvo supuestos de novación, debiendo celebrar al vencimiento del plazo un nuevo contrato de préstamo. | Admite la posibilidad de renovación y ampliación del máximo disponible cuantas veces se necesite. |

This Client briefing does not necessarily deal with every important topic or cover every aspect of the topics with which it deals. It is not designed to provide legal or other advice.

www.cliffordchance.com