El impuesto sobre actos jurídicos documentados en las novaciones modificativas de préstamos hipotecarios: criterio del Tribunal Supremo

Mariana Díaz-Moro Paraja

Asociada senior del Área de Fiscal de GA_P

Remedios García Gómez de Zamora

Abogada senior del Área de Fiscal de GA_P

Pilar Álvarez Barbeito

Profesora titular de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de La Coruña
Consejera académica de GA_P

El Tribunal Supremo aclara los supuestos en los que resultará exigible la cuota variable del impuesto sobre actos jurídicos documentados (IAJD) respecto de escrituras públicas que documenten novaciones modificativas de préstamos hipotecarios y especifica, en esos casos, cómo ha de determinarse la base imponible del tributo.

El Tribunal Supremo, en su reciente Sentencia de 13 de marzo del 2019 (rec. núm. 6694/2017), se manifiesta en casación sobre la procedencia del gravamen —a través de la cuota variable de la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados— de una escritura pública en la que se modifica un préstamo hipotecario respecto de su plazo, tipo de interés y otras cláusulas financieras. Además, y en caso de ser así, el tribunal aclara cuál ha de ser la forma en la que debe determinarse entonces la base imponible, esto es, si ésta ha de fijarse de acuerdo con el importe total de la responsabilidad hipotecaria garantizada o, por el contrario, si dicha cuantificación ha de efectuarse atendiendo sólo al contenido económico de las cláusulas financieras cuya modificación se acuerda.

Advertencia legal: Este análisis sólo contiene información general y no se refiere a un supuesto en particular. Su contenido no se puede considerar en ningún caso recomendación o asesoramiento legal sobre cuestión alguna.

N. de la C.: En las citas literales se ha rectificado en lo posible —sin afectar al sentido— la grafía de ciertos elementos (acentos, mayúsculas, símbolos, abreviaturas, cursivas...) para adecuarlos a las normas tipográficas utilizadas en el resto del texto.

Pues bien, a la vista del análisis de tales aspectos, son varias las conclusiones que pueden extraerse sobre el criterio mantenido en la citada sentencia:

- Las dos primeras derivan de la interpretación que el tribunal sostiene a partir de lo establecido en el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, precepto que en su redacción aplicable *ratione temporis* establece la exención de la cuota gradual del impuesto en su modalidad de actos jurídicos documentados para las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre la entidad financiera acreedora y el deudor en las que 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».

A partir de dicho tenor literal, el tribunal concluye, en primer lugar, que única y exclusivamente estarán exentas del citado tributo las escrituras de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados entre acreedor y deudor que tengan por objeto el tipo de interés o el plazo inicialmente pactados.

- En segundo lugar —concluye también el tribunal—, el hecho de que el citado precepto establezca tal exención obliga a entender que dicha ley parte de que las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor están sujetas al mencionado impuesto. Por tanto, al margen de los referidos supuestos de exención, cualquier otra modificación del préstamo hipotecario derivada de su novación puede resultar gravada por el impuesto sobre actos jurídicos documentados, extremo que habrá de dirimirse atendiendo a los requisitos que a esos efectos exige la normativa reguladora del tributo respecto de las primeras copias de una escritura o de un acta notarial. Esto es, que dichos documentos tengan por objeto una cantidad o cosa valuable; que contengan actos o contratos inscribibles en el Registro de la Propiedad, el Registro Mercantil, el Registro de la Propiedad Industrial o el Registro de Bienes Muebles, y, por último, que recoja actos o contratos no sujetos al impuesto de sucesiones y donaciones o a algunos conceptos comprendidos en el impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Por tanto, cuando las escrituras públicas de novación de préstamos hipotecarios modifiquen, además del tipo de interés o plazo, otras cláusulas financieras —como la ampliación o reducción de capital, el método o sistema de amortización y cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo, o la prestación o modificación de las garantías personales—, así como cualquier otro pacto o condición, su sujeción al impuesto sobre actos jurídicos documentados dependerá del cumplimiento de los requisitos mencionados anteriormente para la concurrencia del hecho imponible, destacando el tribunal la relevancia que entre ellos tienen el relativo a tener por objeto cantidad o cosa valuable y el de inscribibilidad. Además, respecto de este último, el tribunal recuerda que la inscribibilidad debe entenderse «como acceso a los Registros, en el sentido de que basta con que el documento sea susceptible de inscripción, siendo indiferente el que la inscripción efectiva no llegue a producirse, o que la inscripción sea obligatoria o voluntaria, incluso que la inscripción haya sido denegada por el registrador por defectos formales».

- En tercer lugar, y teniendo en cuenta lo anterior, el tribunal alude al modo en el que habrá de calcularse la base imponible del impuesto en los casos en que la novación conlleve la sujeción al impuesto, recordando, en lo que ahora interesa, que el artículo 30 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dispone que «en las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa». Pues bien, teniendo en cuenta que, en palabras del tribunal, esta expresión «carece de contenido material» en sí misma, ello exige que se la deba dotar de contenido en cada caso concreto y atendiendo al contenido material de cada hecho imponible susceptible del citado gravamen.

En ese sentido —aclara—, en una simple novación modificativa que no implica la extinción de la relación jurídica preexistente y, por tanto, no exige la constitución de una nueva, sino que se limita a modificarla —como sucede en los casos de modificación de las cláusulas financieras mencionadas anteriormente, respecto de las cuales el artículo 4.3 de la Ley 2/1994 señala expresamente que no supondrán, en ningún caso, una alteración o pérdida del rango de la hipoteca inscrita excepto cuando impliquen un incremento de la cifra de responsabilidad hipotecaria o la ampliación del plazo del préstamo por este incremento o ampliación—, el valor que se documenta no es la totalidad de la convención que se modifica, sino aquellas condiciones que se ven transformadas sobre las que estrictamente se extiende la escritura pública.

Por tanto, concluye el tribunal que en esos casos la base imponible del impuesto sobre actos jurídicos documentados no habrá de determinarse atendiendo al importe total de la responsabilidad hipotecaria, sino que dicha cuantificación se hará en atención al contenido material del hecho imponible, que en caso de la simple novación modificativa de préstamo hipotecario incorporada a escritura pública se concreta en el contenido económico de las cláusulas financieras valuables que delimitan la capacidad económica susceptible de imposición.

En resumen, cabe hacer referencia al denominado contenido interpretativo de la sentencia, que podría sintetizarse como sigue: (a) a efectos de determinar la sujeción a la cuota gradual del impuesto sobre actos jurídicos documentados de una escritura de novación de un préstamo o crédito hipotecario, resulta preceptivo analizar, en primer lugar, el cumplimiento de los requisitos legales para que se produzca la sujeción al impuesto, a saber y fundamentalmente, la inscribibilidad y el contenido valuable de las cláusulas financieras (ello sin perjuicio de la posible aplicación de la exención cuando se trate de novaciones que afecten al tipo de interés y al plazo, cuya sujeción sería indudable) y, (b) asumida la sujeción al impuesto en las condiciones apuntadas y la aplicación de la exención para novaciones de tipo de interés y plazo, la base imponible del impuesto no vendrá determinada por la totalidad de la responsabilidad hipotecaria garantizada, sino por el contenido económico de la cláusula o cláusulas financieras inscribibles que se modifiquen. Queda por determinar, a efectos prácticos, cómo se computará esta base imponible, cómputo que, en todo caso, deberá tomar en consideración la capacidad económica que se pone de manifiesto.