

Impuesto en las hipotecas (IAJD): El obligado al pago es el banco

Ante la polémica abierta sobre quién debe pagar el impuesto de las hipotecas (IAJD) el Gobierno dirime el conflicto mediante el Real Decreto-Ley 17/2018, de 8 de noviembre:
El obligado al pago del impuesto en las hipotecas es el prestamista (el banco).



Conrado Moreno Bardisa.
Socio Director de Bardisa y Asociados

1. ¿Cuáles son las claves para conocer el conflicto surgido en torno al Impuesto de las Hipotecas?
2. ¿Cómo afecta al consumidor esta modificación de la Ley del Impuesto de TP y AJD?

¿Cuáles son las claves para conocer el conflicto surgido en torno al Impuesto de las Hipotecas?

Cambio de criterio del Tribunal Supremo respecto al obligado al pago del impuesto

El pasado mes de octubre, la **Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo** (Sala Tercera) cambió el criterio que venía manteniendo sobre el **obligado al pago del impuesto**.

Mediante **Sentencia de 16 de octubre de 2018** declaró:

“el sujeto pasivo en el impuesto sobre actos jurídicos documen-

tos cuando el documento sujeto es una escritura pública de préstamo con garantía hipotecaria es el acreedor hipotecario, no el prestatario”

– **¿Cuál era el criterio anterior a esta sentencia?**

El único sujeto pasivo posible era el prestatario, es decir el cliente.

– **¿Cuál es el nuevo criterio del Supremo?**

A partir de la citada sentencia, según el Supremo, el obligado al pago de dicho tributo es el acreedor hipotecario, es decir el banco.



Repercusión social y económica. Nuevo cambio de criterio del Pleno de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo

Este cambio tan radical de doctrina por parte del Supremo, que pasa de considerar obligado al pago del impuesto de las hipotecas al consumidor a que lo sea el banco, ha ocasionado una enorme alarma social y económica.

Ante esta situación, se **reunió el Pleno de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo.**

Tras dos días de deliberación, mediante una nota informativa, la Sala Tercera del TS informa que ha acordado volver al criterio anterior:

“el sujeto pasivo del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en los préstamos hipotecarios es el prestatario.

El Pleno de la Sala Tercera del Supremo da marcha atrás y resuelve que **el obligado al pago del impuesto en las hipotecas es el cliente.**

De esta forma, el Supremo vuelve a la doctrina que había mantenido durante más de 20 años.

Reacción del Gobierno

Este nuevo cambio de criterio del Supremo lleva al Gobierno a dictar el **Real Decreto-Ley 17/2018, de 8 de noviembre.**

“No podrás reclamar lo abonado en concepto de AJD por tu hipoteca, ya que no hay posibilidad de retroactividad”

“Se modifica el artículo 29 de la ley del Impuesto de TP y AJD que declara que el obligado al pago del impuesto en las hipotecas son los bancos”

El artículo único de este RD modifica el Texto Refundido de la Ley del ITP y AJD de 24 de septiembre de 1993:

“Uno. Se modifica el artículo 29, que queda redactado como sigue:

«Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.

Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista».

Por tanto, el Gobierno zanja la controversia, reforma la ley del Impuesto de TP y AJD y declara que el **obligado al pago del impuesto en las hipotecas son los bancos.**

Primeras sentencias tras la modificación de la Ley del ITP y AJD:

Transcurridos apenas 15 días desde que el Gobierno reaccionara con la reforma de normativa, ya han aparecido las primeras sentencias que fallan en contra de la banca.

Un juzgado de Málaga ha declarado nula la cláusula financiera contenida en un préstamo hipotecario del Banco Santander. El Juez señala que el pago del impuesto de actos jurídicos documentados debe recaer en la entidad prestamista y, todo ello, conforme a la disposición del Gobierno.

Se estima que su criterio afectará a unas 12.000 demandas pendientes de resolver entre banca y consumidores en esta provincia. No obstante, queda pendiente conocer el criterio de la Audiencia Provincial.



¿Cómo afecta al consumidor esta modificación de la Ley del Impuesto de TP y AJD?

- Si antes de la reforma introducida por el Gobierno has firmado ante Notario la escritura de hipoteca, no podrás obtener ninguna ventaja de la nueva normativa.

No podrás reclamar lo abonado en concepto de AJD por tu hipoteca, ya que **no hay posibilidad de retroactividad**.

- Ahora bien, si todavía no has firmado tu hipoteca, esta modificación te beneficia.

El **banco asumirá el pago del impuesto** derivado de la firma de la escritura de hipoteca.

No obstante, **se prevé** que los bancos realicen un **incremento de las hipotecas**.

Con esta medida, los bancos trasladarán al cliente el coste que les supone abonar el impuesto de las hipotecas.

- Bien aumentando los diferenciales del crédito.
- Bien aumentando las comisiones.

Sin embargo, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) han asegurado que **no permitirá a los bancos que adopten conductas coordinadas o recomendaciones colectivas para repercutir el coste del Impuesto sobre AJD sobre los clientes**.

Tendremos que esperar a ver cómo se desarrollan los acontecimientos.

Pero te advertimos, que es de gran importancia que consultes en distintas entidades bancarias, antes de contratar una hipoteca, ya que las condiciones pueden variar mucho de unas a otras. ●

