

El Tribunal Supremo fija el criterio sobre la aplicación del impuesto de Actos Jurídicos Documentados en novaciones modificativas de los préstamos hipotecarios.

Uno de los criterios interpretativos que resuelve es la cuestión de determinar, en interpretación del artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios

La Sala de Lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha fijado doctrina sobre la aplicación del impuesto de Actos Jurídicos Documentados en escrituras públicas que documentan novación modificativa de un préstamo hipotecario, donde además de cláusulas que afecten al tipo de interés o al plazo, se incluyen otras cláusulas financieras, sin que afecte a la responsabilidad hipotecaria.

El tribunal explica que deberá examinarse caso por caso si en atención a las cláusulas incorporadas se reúnen los requisitos legales, en especial la inscribibilidad y que el contenido sea valuable. En los casos en que las nuevas cláusulas estén sometidas a gravamen, el tribunal concluye que la base imponible se aplicará sobre el contenido económico de las cláusulas financieras valuables que delimitan la capacidad económica susceptible de imposición.

La sentencia fija dos criterios interpretativos en esta materia. En primer lugar, resuelve la cuestión de determinar, en interpretación del artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, si las escrituras públicas de novación de préstamos hipotecarios en las que se modifican no sólo las condiciones referentes al tipo de interés y/o al plazo del préstamo, sino adicionalmente otro tipo de cláusulas financieras están sujetas y exentas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, modalidad actos jurídicos documentados.

Al respecto, la Sala indica que “cuando la escritura pública incorpora simplemente modificaciones sobre las cláusulas financieras, habrá de atenderse a éstas para constatar si cumpliéndose los requisitos legalmente exigidos, esencialmente el de inscribibilidad y tener por objeto cantidad o cosa valuable, está la misma sujeta o no al gravamen de AJD, extendiéndose la exención del art. 9 de la Ley 2/1994, en exclusividad a las cláusulas relativas al interés del préstamo, a la alteración del plazo del préstamo, o a ambas”.

La sentencia responde además a una segunda cuestión, en concreto si, en caso de que las escrituras públicas de novación de préstamos hipotecarios en las que se modifican no sólo las condiciones referentes al tipo de interés y/o al plazo del préstamo, sino adicionalmente otro tipo de cláusulas financieras no exentas del Impuesto, la base imponible viene determinada por el importe total de la responsabilidad hipotecaria garantizada o tan sólo por el contenido económico de las cláusulas financieras cuya modificación se acuerda”.

Sobre ello, el tribunal establece que “la base imponible se debe determinar 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”.

CGPJ