

**BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE**

Referencia: NFC050292

DGT: 18-02-2014

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0437/2014

**SUMARIO:**

**ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Derechos reales de garantía. Beneficios fiscales Ley 2/1994. Equiparación entre préstamos y créditos. Cambio de criterio.** La exención contenida en el art. 9 de esa norma debe aplicarse a la financiación hipotecaria en general, cualquiera que sea el modelo de instrumentación (crédito o préstamo) utilizado.

Hasta ahora ha sido criterio reiterado de la DGT el negar la equiparación de los créditos a los préstamos hipotecarios a efectos de la aplicación de la exención prevista en la Ley 2/1994 (Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios), realizando una interpretación sistemática de dicha ley en base a la diferencia conceptual que en nuestro Derecho existe entre el contrato de préstamo y la cuenta de crédito. Sin embargo, dicho criterio debe modificarse a la vista del contenido de la Resolución TEAC, de 16 de mayo de 2013, RG 2180/2011 (NFJ051024) que, aun coincidiendo en las diferencias existentes entre ambas figuras y a pesar de que en la redacción original de la Ley 2/1994 no existía referencia explícita a los créditos hipotecarios, no detecta razón alguna que justifique, a la hora de interpretar la norma, la discriminación de estos por el simple hecho de que el prestatario hubiera podido disponer al tiempo de concertarse el contrato de todo o parte del capital o que la flexibilidad del contrato permita disponer nuevamente de financiación, considera que la exención contenida en el art. 9 de la Ley 2/1994 debe aplicarse a la financiación hipotecaria en general cualquiera que sea el modelo de instrumentación (crédito o préstamo) utilizado, conclusión esta última a la que ahora se suma este Centro Directivo.

**PRECEPTOS:**

Ley 2/1994 (Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios), art. 9.

**Descripción sucinta de los hechos:**

La entidad consultante es deudora de varias entidades; el importe actual de la deuda resulta de una serie de novaciones del contrato de financiación suscrito en el año 2.002. Se plantea realizar unas modificaciones en el contrato de financiación actual mediante dos escrituras públicas: en la primera de ellas quiere realizar una cancelación parcial de la deuda, una subrogación de una parte de la deuda con otra entidad y una cesión del crédito; en la segunda escritura incluye una novación modificativa del plazo y del tipo de interés.

**Cuestión planteada:**

Teniendo en cuenta que la calificación del instrumento financiero se denomina contrato de crédito o contrato de financiación, ¿se le podría aplicar a las escrituras la exención que establece el artículo 9 de la Ley 2/1994?

**Contestación:**

Hasta ahora ha sido criterio reiterado de la Dirección General de Tributos el negar la equiparación de los créditos a los préstamos hipotecarios a efectos de la aplicación de la exención prevista en la Ley 2/1994, realizando una interpretación sistemática de dicha ley en base a la diferencia conceptual que en nuestro Derecho existe entre el contrato de préstamo y la cuenta de crédito.

Sin embargo dicho criterio debe modificarse a la vista de lo dispuesto por el Tribunal Económico Administrativo Central (Resolución de 16 de mayo de 2013): “sin negar la corrección de la delimitación jurídica entre ambas figuras que realiza el Centro Directivo, este Tribunal considera conveniente puntualizar que en el ámbito del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados existe un tratamiento unitario para las figuras de préstamo y crédito; así, el art 15 del Texto Refundido del Impuesto (RD Leg 1/1993) aclara que: “Se liquidarán como préstamos personales las cuentas de crédito, el reconocimiento de deuda y el depósito retribuido”, equiparación que se reitera en los arts. 25 y 26 del Reglamento del Impuesto (RD 828/1995). En la práctica liquidatoria de este impuesto ha habido tradicionalmente una total equiparación entre ambas figuras jurídicas, tanto en cuanto a la definición de hecho imponible, base imponible, sujeto pasivo, tipo, así como a la aplicación genérica de exención contenida en el art 45,I,B 15 relativo a la constitución de préstamos, precepto que

si bien no menciona literalmente a los créditos, -y sin necesidad de la aclaración reglamentaria (art 25,3)- no ha planteado duda de su aplicación directa a los instrumentados mediante créditos bancarios”.

Por otro lado considera el Tribunal Económico Administrativo Central que debe tenerse en cuenta “que la distinción entre ambas figuras jurídicas (el préstamo con origen en la figura del mutuo o préstamo civil y la cuenta de crédito como figura mercantil típicamente bancaria) no se mantiene nítidamente en parte de los productos crediticios modernamente ofertados por la banca a particulares y empresas” y que por otro lado tal distinción no tiene sentido a la vista de la finalidad perseguida por la Ley 2/1994, como se refleja en su propia Exposición de Motivos y en la posterior evolución de la normativa.

Así, si bien es cierto que en dicha norma existe una continua referencia a los “préstamos” hipotecarios (arts. 1 y 2, 3, 8 y 9), a partir de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de la Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, y que afecta asimismo a la Ley 2/1994, en sus arts. 2, 4, 8 y 9, ya se mencionan expresamente ambas figuras; en la Exposición de Motivos de la Ley de 2007 se señala como función de la nueva Ley el fomento del “crecimiento del mercado de títulos hipotecarios, por un lado, y no se discrimine regulatoriamente entre las diferentes opciones de préstamo o crédito hipotecario”. Posteriormente, de la Ley 2/2009 de 31 de marzo, se deriva que el propio legislador entiende (la denominada interpretación “auténtica”) que la normativa anterior le era aplicable asimismo a los créditos. En igual sentido cabe indicar que el artículo 8 del Real Decreto Ley 6/ 2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, ha establecido una nueva exención en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados que se extiende a las escrituras de formalización de novaciones contractuales tanto de préstamos como de créditos hipotecarios.

Partiendo de esa idea directriz, el Tribunal Económico Administrativo Central, aun coincidiendo en las diferencias existentes entre ambas figuras y que en la redacción original de la Ley 2/1994 no existía referencia explícita a los créditos hipotecarios, no detecta razón alguna que justifique, a la hora de interpretar la norma, la discriminación de éstos por el simple hecho de que el prestatario hubiera podido disponer al tiempo de concertarse el contrato de todo o parte del capital o que la flexibilidad del contrato permita disponer nuevamente de financiación, por lo que considera que la exención contenida en el art 9 de la Ley 2/1994 debe aplicarse a la financiación hipotecaria en general cualquiera que sea el modelo de instrumentación (crédito o préstamo) utilizado.

Por otro lado, debe entenderse que la conclusión alcanzada no supone una extensión analógica de la norma, sino una integración interpretativa de la misma en base a lo dispuesto en el art 3,1 del Código Civil, el cual incluye como criterio de interpretación el de “la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas”.

#### CONCLUSIÓN:

La exención contenida en el art 9 de la Ley 2/1994 debe aplicarse a la financiación hipotecaria en general, cualquiera que sea el modelo de instrumentación (crédito o préstamo) utilizado.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.