

**BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE**

Referencia: NFC054636

DGT: 27-04-2015

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1263/2015

**SUMARIO:**

**ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Préstamos hipotecarios.** *Cesiones de carteras de préstamos hipotecarios entre entidades financieras.* **Base imponible.** En las transmisiones de préstamos hipotecarios realizadas por entidades de crédito documentadas mediante escritura pública, cuando la transmisión no se enmarque en una operación de reestructuración, la base imponible de la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITP y AJD, estará constituida por la obligación o capital garantizado, esto es, por la total cantidad garantizada, que estará integrada por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la cesión y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos, que se hubieran pactado como garantía.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 30 y 31.

Decreto de 8 de febrero de 1946 (TR Ley Hipotecaria), art. 122.

**Descripción sucinta de los hechos:**

En las actuales circunstancias del mercado financiero resulta frecuente que las entidades de crédito transmitan a terceros carteras de préstamos hipotecarios, que se documentan mediante escritura pública. Al realizarse las transmisiones objeto de la presente consulta por entidades de crédito, se trata en todo caso de operaciones sujetas a IVA, lo que supone la no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD. Con ello, las escrituras que documentan dichas transmisiones, quedan sometidas a las cuotas fija y gradual del concepto Actos Jurídicos Documentados-Documentos Notariales, cuya base imponible se encuentra regulada en el apartado 1 del artículo 30 del TRLITP.

**Cuestión planteada:**

Si, en las transmisiones de préstamos hipotecarios realizadas por entidades de crédito, documentadas mediante escritura pública, cuando la transmisión no se enmarque en una operación de reestructuración, la base imponible de la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITPAJD, ha de determinarse por el importe de los préstamos que se encuentre pendiente de amortización en el momento de realizar su transmisión, más los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos que se hubieran pactado como garantía.

**Contestación:**

En relación con la cuestión planteada en el escrito de consulta, este Centro directivo informa lo siguiente:

El artículo 30 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993) –en adelante, TRLIPAJD– dispone lo siguiente en su apartado 1:

«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. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses».

Por su parte, el artículo 31 del TRLIPAJD regula la llamada cuota gradual en los siguientes términos:

«Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma».

En la cesión de una cartera de préstamos hipotecarios por entidades financieras, cabe indicar en primer lugar que, dado que el cedente es un empresario o profesional en el desarrollo de su actividad, la operación estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, lo que hace que no pueda estar sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD.

Establecido lo anterior, la escritura de la cesión de los citados préstamos hipotecarios, cumple todos los requisitos para estar sujeta a las dos cuotas –fija y gradual– de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales del ITPAJD, puesto que se trata de una escritura notarial, que contiene objeto, cantidad o cosa valuable, que es inscribible en el Registro de la Propiedad y que no está sujeta a las otras dos modalidades del ITPAJD ni al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Respecto a la cuota gradual de documentos notariales, partiendo de que, como se ha establecido en reiteradas ocasiones en resoluciones judiciales, la base imponible no es el precio satisfecho por la cesionaria (adquirente) de los créditos, sino el importe garantizado con la hipoteca, como establece el apartado 1 del artículo 30 del TRLITPAJD, transcrito anteriormente (“el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos...”).

A este respecto, debe aclararse si “la total cantidad garantizada”, que constituye la base imponible en las escrituras que documenten préstamos con garantía, se refiere a la cantidad pendiente de amortización en la fecha de la cesión –más los correspondientes intereses, costas, etc.–, o, por el contrario, la base imponible equivaldrá al importe total de la garantía constituida en su momento a favor del cedente por el deudor (prestatario).

En un informe de esta Dirección General, dirigido a una Comunidad Autónoma, el 13 de abril de 2010, se señaló, con relación a la modificación de plazos y otros aspectos de los préstamos hipotecarios que la base imponible estaría constituida “por el importe total garantizado, con independencia de que tal importe sea igual, mayor o menor que el que garantizaba el préstamo hipotecario o crédito hipotecario que se ha novado”, sin establecer una necesaria equivalencia entre la base imponible y el importe de la garantía constituida en su momento a favor del cedente por el (prestatario). Idéntico criterio se ha mantenido en sucesivas consultas, de las que cabe citar las siguientes: V0825-11, de 30 de marzo de 2011, V0612-13 y V0613-12, ambas de 22 de marzo de 2012, V1935-13 de 10 de junio de 2013 y V3049-13 de 11 de octubre de 2013. Para una mayor concreción, interesa reseñar la consulta V1221-14, de 5 de mayo de 2014, en la que, con relación a una escritura de compraventa y subrogación en la que se produce asimismo la novación del préstamo hipotecario, modificándose ciertas condiciones como el interés, el plazo y el valor de tasación del inmueble hipotecado, se planteaba cómo debía tributar la modificación del valor de tasación en caso de no estar bonificada por la Ley 2/1994, de 30 de marzo y, en concreto, cuál sería el contenido valuable y el tipo de la cuota gradual.

A este respecto, y una vez determinada la no aplicación de la bonificación establecida en el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, se establecía que la base imponible estaría constituida por el contenido valuable de la escritura de novación, que reúne todos los requisitos establecidos en el artículo 31.2 del texto refundido, que se fijaba en “el importe de la obligación o capital garantizado, (el saldo pendiente de pago a fecha de la escritura de modificación), más los intereses, costas y gastos que se establezcan”.

El citado criterio se sustenta en que, según el artículo 122 de la Ley Hipotecaria (Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria): “La hipoteca subsistirá íntegra, mientras no se cancele, sobre la totalidad de los bienes hipotecados, aunque se reduzca la obligación garantizada, y sobre cualquiera parte de los mismos bienes que se conserve, aunque la restante haya desaparecido; pero sin perjuicio de lo que se dispone en los dos siguientes artículos.”, lo que determina que la obligación garantizada va disminuyendo a medida que se amorticen parcialmente los préstamos, puesto que el principal pasa a ser el que quede pendiente de pago en cada momento, debiendo calcularse a tal momento el importe de los intereses, costas y gastos que se hubieran pactado.

En suma, cabe afirmar que, en la cesión de préstamos hipotecarios, la base imponible estará constituida por la obligación o capital garantizado, esto es, por la total cantidad garantizada, que estará integrada por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la cesión y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos, que se hubieran establecido.

**CONCLUSIÓN:**

Única: En las transmisiones de préstamos hipotecarios realizadas por entidades de crédito, documentadas mediante escritura pública, cuando la transmisión no se enmarque en una operación de reestructuración, la base imponible de la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITPAJD, estará constituida por la obligación o capital garantizado, esto es, por la total cantidad garantizada, que estará integrada por el importe del préstamo pendiente de amortización en la fecha de la cesión y los correspondientes intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos, que se hubieran pactado como garantía.

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