

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFC058094

DGT: 01-02-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0394/2016

SUMARIO:

ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Préstamos hipotecarios. *Préstamo hipotecario para financiar la compra de una vivienda a una SAREB.* No se ha establecido exención alguna en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en relación al préstamo hipotecario concedido para financiar la compra de la vivienda, cuando ésta ha sido adquirida de una SAREB, de forma que la operación deberá tributar por la cuota variable del documento notarial de AJD sin exención alguna.

PRECEPTOS:

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 45.

Ley 58/2003 (LGT), arts. 8 y 14.

RD 828/1995 (Rgto ITP y AJD), art. 88.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante está interesado en la compraventa de una vivienda a una SAREB, financiada con un préstamo solicitado a una entidad financiera.

Cuestión planteada:

Si está vigente alguna exención en el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados en relación al préstamo hipotecario concedido para financiar la compra de la vivienda, cuando ésta ha sido adquirida de una SAREB.

Contestación:

En materia de exenciones rigen los principios de reserva de ley y de prohibición de la analogía, según resulta de los artículos 8 y 14 de ley General Tributaria, Ley 58/2003, de 17 de diciembre.

Artículo 8. *Reserva de ley tributaria.*

“Se regularán en todo caso por ley:

(...)

d) El establecimiento, modificación, supresión y prórroga de las exenciones, reducciones, bonificaciones, deducciones y demás beneficios o incentivos fiscales”.

Artículo 14. *Prohibición de la analogía.*

“No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales”.

Por tanto, solo podrán aplicarse aquellas exenciones que estén expresamente establecidas por ley (principio de reserva de ley tributaria), y específicamente establecidas para el supuesto de que se trate (principio de prohibición de la analogía).

En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados las exenciones o beneficios fiscales, aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen, transmisiones patrimoniales onerosas, operaciones societarias y actos jurídicos documentados, se contienen en el artículo 45 del Texto Refundido, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre). Dicho precepto se desarrolla en el artículo 88 del Reglamento del Impuesto aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, (BOE de 22 de junio)

Sin embargo, en ninguno de los preceptos citados se establece exención alguna para el supuesto que se examina, por lo que debe concluirse que la operación planteada por el consultante debe tributar por la cuota variable del documento notarial de Actos Jurídicos Documentados, sin exención alguna.

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.