

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC069417

DGT: 29-06-2018

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1914/2018

SUMARIO:

ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Derechos reales de garantía. Beneficios fiscales Ley 2/1994. La escritura pública en la que se formalice la novación modificativa de un préstamo hipotecario consistente en la modificación del tipo de interés, de común acuerdo entre deudor y acreedor y siempre que este sea una entidad financiera de las referidas en el art. 2 Ley 2/1981 (Mercado Hipotecario), está exenta de la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sin embargo, la escritura pública que documente la modificación del valor de tasación del inmueble hipotecado no está sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, por no concurrir en ella los cuatro requisitos exigidos por el art. 31.2 RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), ya que le falta el requisito de que la escritura tenga contenido valuable. [Vid., en el mismo sentido, resolución TEAC, de 10 de octubre de 2017, RG 6634/2014 (NFJ068436) y, en sentido contrario, consultas DGT, de 08-02-2017, nº V0338/2017 (NFC063881) y 07-05-2014, nº V1221/2014 (NFC051275)].

PRECEPTOS:

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

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

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante y su esposa están planteándose una novación del préstamo hipotecario que tienen concedido en la que no se modificaría ni el capital, ni el plazo de amortización, solo se modificaría el tipo de interés. Dado que la anterior tasación tiene más de seis meses, la entidad bancaria pide que se haga una nueva tasación de la vivienda.

Cuestión planteada:

Tributación de la escritura notarial de subrogación de hipoteca con modificación del tipo de interés y nueva tasación de la vivienda.

Contestación:

El artículo 31 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante TRLITPAJD), aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre de 1993), establece que:

“2. 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.

Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 %, en cuanto a tales actos o contrato.”

Por tanto, para tributar por la cuota variable del documento notarial a que se refiere el artículo 31.2, deben concurrir, conjuntamente, los siguientes requisitos:

Tratarse de una primera copia de una escritura o un acta notarial, tener por objeto cantidad o cosa valuable, contener actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Registro Mercantil, Registro de la Propiedad Industrial o Registro de Bienes Muebles y contener actos o contratos no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del TRLITPAJD, modalidades de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Operaciones Societarias

En el escrito de la consulta plantea la novación modificativa del préstamo hipotecario en cuanto a dos extremos, la modificación del tipo de interés y la sustitución de la tasación anterior por una nueva.

Modificación del tipo de interés.

Esta convención reúne todos los requisitos exigidos por el art. 31.2 del texto refundido para estar sometido al gravamen gradual del 0,50 por 100. Sin embargo, el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, a que se refiere el artículo 45.I.C).24ª del texto refundido del impuesto, declara exentas "...en la modalidad gradual de "Actos Jurídicos Documentados" las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos hipotecarios pactados de común acuerdo entre acreedor y deudor, siempre que el acreedor sea una de las entidades a que se refiere el artículo 1.º de esta Ley y la modificación se refiera a las condiciones del tipo de interés, inicialmente pactado o vigente. Conjuntamente con la modificación del tipo se podrá pactar la alteración del plazo."

Modificación del valor de tasación.

El Tribunal Económico Administrativo Central en resolución de fecha 10 de octubre de 2017 ha manifestado que: "El gravamen que nos ocupa tiene por objeto, como su propio nombre indica, un acto jurídico documentado en escritura pública, de ahí que deba partirse siempre del presupuesto de que el documento incorpore un acto de trascendencia jurídica y que dicha trascendencia jurídica venga valorada económicamente en el propio documento. En otras palabras, la evaluación económica a que se refiere el artículo 31.2 del TRITP no es sino una cuantificación monetaria del efecto jurídico creado por dicho documento.

Sin embargo, no toda mención de una cifra o valor en el documento implica que éste adquiera la condición de "evaluable" a efectos del impuesto, ya que esta última condición sólo concurrirá cuando la referencia del valor incluido en el documento tenga relación directa con los efectos jurídicos que produzca el acto o negocio documentado.

(...)

...la tasación a efectos de subasta no produce efecto jurídico alguno en la hipoteca inscrita: ni a los sujetos en sus derechos u obligaciones, ni se produce cambio alguno en el objeto hipotecado, ni se modifica la responsabilidad hipotecaria de la finca, la cual, cualquiera que sea el valor en que se tase la finca a efectos de subasta sigue respondiendo de la misma cifra de responsabilidad asignada. Se trata de un mero requisito procesal...

(...)

CUARTO. De todo lo anterior se desprenden las siguientes conclusiones:

- Cuando el documento- como ocurre en este caso- no incorpora un acto constitutivo de un negocio jurídico sino una declaración de voluntad relativa a un acto ya inscrito y que por tanto ya tributó en su constitución, sólo procederá una nueva tributación cuando el posterior documento tenga incidencia jurídico-económica en al acto inscrito.

(...)

- La escritura de tasación a efectos de subasta ni tiene carácter constitutivo de un negocio jurídico, ni tiene incidencia en la hipoteca, de ahí que dicho documento, al carecer de efectos jurídico-económicos en el acto inscrito, no es susceptible de evaluación a efectos de AJD."

Por lo tanto, al no contener contenido valuable le faltará uno de los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD, por lo que la escritura que recoja la modificación del valor de tasación no quedará sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en su modalidad de actos jurídicos documentados.

Este Centro Directivo ha venido pronunciándose en distintas resoluciones a favor de que la escritura que modificaba el valor de tasación tenía contenido valuable y, por tanto, tributaba por el concepto de actos jurídicos documentados, por lo que esta consulta supone un cambio de criterio en este tema.

CONCLUSION:

1. La escritura pública en la que se formalice la novación modificativa de un préstamo hipotecario consistente en la modificación del tipo de interés, de común acuerdo entre deudor y acreedor y siempre que este sea una entidad financiera de las referidas en el artículo 2º de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario, está exenta de la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

2. La escritura pública que documente la modificación del valor de tasación del inmueble hipotecado no está sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, por no concurrir en ella los cuatro requisitos exigidos por el artículo 31.2 del TRLITPAJD, ya que le falta el requisito de que la escritura tenga contenido valuable.

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.