

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ065781

TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 9 de marzo de 2017

Vocalía 9.^a

R.G. 5719/2015

SUMARIO:

ITP y AJD. Beneficios fiscales. Transmisiones de activos y pasivos, y concesión de garantías, cuyo sujeto pasivo es la SAREB. Es cierto que si bien como se afirma en el acuerdo de liquidación la exención controvertida viene regulada en la letra B) del art. 45 del RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD) relativa a las exenciones objetivas, la realidad es que la exención prevista en el apdo. 24 participa más de la naturaleza de una verdadera exención subjetiva al venir referida a una entidad propiamente dicha -y única-, así como por la amplitud con la que se define las operaciones a la que debe extenderse el beneficio fiscal, no resultando de la lectura literal del precepto razón alguna para entender que el legislador quisiera limitar a determinados operaciones el indicado beneficio fiscal. A juicio de este Tribunal, la referencia que la norma fiscal hace a la norma creadora de la entidad, y que en definitiva es la razón por la que la Oficina Liquidadora entiende que debe limitarse el beneficio fiscal, lo es para individualizar explícitamente al sujeto destinatario de la exención, y no para entender que deban limitarse a las operaciones de adquisición de activos de las entidades bancarias. A lo anterior debe añadirse que el objeto de la entidad SAREB es la "tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que transmitan las entidades de crédito" por lo que, cuando son objeto de traspaso operaciones crediticias a SAREB, dentro de la exención deben incluirse las operaciones de gestión y administración de dichos activos crediticios, entre las que deben incluirse su ejecución y posterior adjudicación de los propios activos financiados o sus garantías, mediante operaciones de dación en pago, ejecución de garantías o compraventas, como única solución ante casos de impago de los créditos cedidos inicialmente a SAREB, no siendo defendible mantener que dichas operaciones no son parte de la gestión y administración de las operaciones que resultan impagadas. Refuerza lo anterior la propia interpretación finalista de la norma dirigida a evitar costes fiscales indirectos en el proceso de traspaso o intercambio de activos financieros e inmobiliarios derivados del proceso de reestructuración bancaria, resultando incoherente con dicha finalidad declarar la exención de los inmuebles directamente adquiridos de las entidades financieras y no los adquiridos de las entidades deudoras de los créditos dudosos o fallidos cedidos previamente de los bancos a la entidad SAREB. **(Criterio 1 de 1)**

PRECEPTOS:

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

Ley 9/2012 (Reestructuración y resolución de entidades de crédito), arts. 35, 36 y disp. adic. séptima.

En la Villa de Madrid, en fecha 9 de marzo de 2017, en las reclamaciones económico-administrativas que penden, ante este Tribunal Económico-Administrativo Central, promovidas por D. **Mx** en nombre y representación de la **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB)**, con NIF número A86602158, y con domicilio a efectos de notificaciones en Madrid, Paseo de la Castellana 89, C.P. 28046 contra liquidaciones a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados dictadas por la Oficina Liquidadora de Arganda del Rey.

ANTECEDENTES DE HECHO**Primero.**

Con fecha de 9 de Septiembre de 2014 fueron dictadas liquidaciones a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la Oficina Liquidadora de Arganda del Rey por

importes de 1895,78 euros, 664,70 euros, 44.406,33 euros y 42.138,16 euros como consecuencia de la operación formalizada en escritura de fecha 11 de diciembre de 2013 otorgada ante el Notario D. **Mx** con numero de protocolo ... consistente en la operación de venta por las que **G, S.L., A, S.L. e I, S.L.**, transmiten las fincas que son descritas en la indicada escritura a "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, Sociedad Anónima (Sareb)", realizándose el pago mediante retención del precio por el comprador por la asunción de determinadas deudas, así como por la cancelación de la deuda vigente del vendedor con la entidad bancaria ... y demás circunstancias que en la citada escritura se detallan.

Segundo.

Con fecha de 10 de Septiembre de 2014 fueron dictadas liquidaciones a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la Oficina Liquidadora de Arganda del Rey por importes de 46.166,13 euros, 7858,51 euros, 18.117,63 euros y 38.698,97 euros como consecuencia de la operación formalizada en escritura de fecha 11 de diciembre de 2013 otorgada ante el Notario D. **Mx** con numero de protocolo ... consistente en la operación de compraventa otorgada por **A, SL y G, S.L.** a favor de "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la reestructuración bancaria, S.A." (SAREB)».

En dicha escritura se hace constar que determinados contratos de financiación adeudados por dichas entidades se dan por vencidos en ese acto como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago por la vendedora, resultando el saldo vencido, líquido y exigible adeudado por la vendedora por todos los conceptos de los contratos de financiación en la fecha de la escritura, a la cantidad que en la misma se detalla. Que los contratos de financiación de las fincas fueron transmitidos a SAREB en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. **Jx**, el día 21 de diciembre de 2012, número ... de protocolo y que la parte vendedora ha manifestado a SAREB su incapacidad para proceder al pago de la deuda total.

Que SAREB, ante el incumplimiento de las obligaciones citadas, ha aceptado la oferta de la vendedora, y ha manifestado su disposición para la adquisición de las fincas por su valor actual de mercado que se detalla en la escritura aplicándose éste a la cancelación parcial de los contratos de financiación.

Tercero.

Con fecha de 11 de septiembre de 2014 fueron dictadas liquidaciones a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la Oficina Liquidadora de Arganda del Rey por importes de 230.572,02 euros, 62.569,23 euros, 35.739,77 euros, 1.157.958,62 euros, 44908,16 euros, 178.341,68 euros y 4447,22 euros, como consecuencia de la operación formalizada en escritura de fecha 11 de diciembre de 2013 otorgada ante el Notario D. **Mx** con numero de protocolo ... de Compraventa Otorgada por **A, S.L, G, S.L., P, SL, e I, SL**, a favor de "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (Sareb)", en la que se hace constar que los contratos de financiación existentes a la fecha se dan por vencidos en ese acto como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones de pago por la vendedora, por lo que el saldo vencido, líquido y exigible adeudado por las vendedoras por todos los conceptos de los indicados contratos de financiación se fija en la cantidad que en la indicada escritura se especifica.

Que los contratos de financiación de las fincas fueron transmitidos a SAREB en virtud de escritura autorizada por el Notario de Madrid, D. **Jx** el 25 de febrero de 2013 con el número ... de orden de su protocolo, complementada por la autorizada por el Notario de Madrid D. **Lx**. Que SAREB, ante el incumplimiento de las obligaciones acepta la oferta de la vendedora para la adquisición de determinadas fincas por su valor actual de mercado, aplicándose este importe a la cancelación parcial de los indicados contratos de financiación.

Cuarto.

En las indicadas liquidaciones se hace constar por la Oficina Liquidadora como motivación, que la exención contenida en el apartado 24 de la letra B) del artículo 45 del R.D.Leg. 1/1993 de 24 de septiembre debe entenderse, dada la ubicación de dicha norma en el apartado B) del artículo 45, como una exención objetiva, y no como una exención subjetiva que se señalan en la letra A) de dicho precepto. Es por ello que la ley al incluir dicha norma con remisión a lo previsto en la Ley 9/2012 en el apartado B), determina que dicha exención debía enmarcarse exclusivamente en la adquisición de activos procedentes de otras entidades financieras, respecto a

aquéllos inmuebles que hayan sido adquiridos previamente por la entidad de crédito a la sociedad del sector inmobiliario, pero no a los inmuebles que la entidad SAREB adquiera de forma directa. A tales efectos debe tenerse en cuenta que el artículo 17 de la mencionada ley 9/2012, de 14 de noviembre, define el objeto social de la nueva sociedad que se crea en los siguientes términos: *"El objeto exclusivo de la SAREB será la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que, de conformidad con lo dispuesto en la sección 38 de este capítulo le transmitan las entidades de crédito a las que se refiere la disposición adicional novena de la ley 9/2012, de 14 de noviembre, que figuren en el balance de las mismas o en de cualquier entidad sobre la que se ejerza control en el sentido del artículo 42 del Código de Comercio (...)."*

Por ello, sólo los activos procedentes directamente de la reestructuración bancaria y provenientes de las entidades financieras podrán beneficiarse de dicha exención, pero no aquéllos adquiridos de terceras entidades como es el caso en el que el transmitente, una empresa inmobiliaria, es el tercero deudor de ese activo financiero que fue transmitido con anterioridad por la entidad financiera a la SAREB.

Quinto.

Contra la indicada liquidación es interpuesta la presente reclamación económico administrativa, en la que la entidad reclamante tras exponer la normativa creadora de dicha entidad y exponer las razones de su creación así como el objeto y finalidad que la ley le atribuye, alega que la Disposición Final Decimoquinta de la Ley 9/2012 modificó el 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, añadiendo un apartado 24 en el artículo 45.1.B) el cual no establece condiciones para su aplicación, sino que de forma objetiva y genérica declara exentas las adquisiciones de activos cuando el sujeto pasivo sea la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, y que la referencia que la norma fiscal hace a la indicada Ley, ha de entenderse en el sentido de que la sociedad de gestión de activos a la que se refiere, no es otra que la regulada en la Disposición Adicional Séptima de la indicada Ley 9/2012, y no a otras sociedades de gestión de activos que por cualquier motivo puedan constituirse, sin que tenga dicha referencia suponga ninguna naturaleza restrictiva para la aplicación de la exención como interpreta la Oficina Liquidadora, sino meramente indicativa de la entidad a la que se refiere el beneficio fiscal.

Añade asimismo que aunque la exención quisiera restringirse exclusivamente a las operaciones que constituyen su objeto, no hay que olvidar que dentro de la exención deben incluirse las operaciones de gestión y administración de dichos activos crediticios, entre las que deben incluirse la ejecución y posterior adjudicación de inmuebles por dación en pago o compraventas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.

Concurren los requisitos de competencia, legitimación y formulación en plazo, que son presupuesto para la admisión de las presentes reclamaciones económico-administrativas, siendo la cuestión debatida la conformidad a Derecho del acuerdo de liquidación dictada por la Oficina Liquidadora de Arganda del Rey en relación con la interpretación que deba darse a la exención contenida en el art 45,1,B,24 del Texto Refundido del Impuesto.

Segundo.

Dispone el art 45,1,B,24 del TRITPAJD que: *"Las transmisiones de activos y, en su caso, de pasivos, así como la concesión de garantías de cualquier naturaleza, cuando el sujeto pasivo sea la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, regulada en la Disposición adicional séptima de la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de Entidades de Crédito, por cualquiera de sus modalidades."*

Dicha ley 9/2012 en su Disp, Adic. Séptima dispone la creación de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria:

“1. El FROB constituirá, bajo la denominación de Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A., una sociedad de gestión de activos destinada a adquirir los activos de aquellas entidades que el FROB determine, conforme a lo previsto en el capítulo VI de esta Ley.

2. Esta sociedad tendrá por objeto exclusivo la tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que le transfieran las entidades de crédito que se determinan en la disposición adicional novena de esta Ley, así como de aquellos que pudiera adquirir en el futuro. A los efectos del cumplimiento con su objeto, la sociedad actuará en todo momento de forma transparente.”

Es cierto que si bien como se afirma en el acuerdo de liquidación la exención controvertida viene regulada en el apartado B) del art.º 45 del Texto Refundido del Impuesto relativa a las exenciones objetivas, la realidad es que la exención prevista en dicho apartado 24 participa más de la naturaleza de una verdadera exención subjetiva al venir referida a una entidad propiamente dicha -y única-, así como por la amplitud con la que se define las operaciones a la que debe extenderse el beneficio fiscal, no resultando de la lectura literal del precepto razón alguna para entender que el legislador quisiera limitar a determinados operaciones el indicado beneficio fiscal.

A juicio de este Tribunal, la referencia que la norma fiscal hace a la norma creadora de la entidad, y que en definitiva es la razón por la que la Oficina Liquidadora entiende que debe limitarse el beneficio fiscal, lo es para individualizar explícitamente al sujeto destinatario de la exención, y no para entender que deban limitarse a las operaciones de adquisición de activos de las entidades bancarias. Cuestión distinta sería que la exención se hubiera remitido a los operaciones que se mencionan en dicha Disposición Adicional o a las reguladas en los arts 35 y 36 de la Ley relativas a transmisiones que obligatoriamente pueda imponer el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), que es lo que suele ocurrir en la técnica legislativa sobre beneficios fiscales cuando una exención objetiva se delimita en función de un tipo de operaciones.

A lo anterior debe añadirse que el objeto de la entidad SAREB es la "tenencia, gestión y administración directa o indirecta, adquisición y enajenación de los activos que transmitan las entidades de crédito" por lo que, como se razona por la entidad reclamante, cuando son objeto de traspaso operaciones crediticias a SAREB, dentro de la exención deben incluirse las operaciones de gestión y administración de dichos activos crediticios, entre las que deben incluirse su ejecución y posterior adjudicación de los propios activos financiados o sus garantías, mediante operaciones de dación en pago, ejecución de garantías o compraventas, como única solución ante casos de impago de los créditos cedidos inicialmente a SAREB, no siendo defendible mantener que dichas operaciones no son parte de la gestión y administración de las operaciones que resultan impagadas.

Refuerza lo anterior la propia interpretación finalista de la norma dirigida a evitar costes fiscales indirectos en el proceso de traspaso o intercambio de activos financieros e inmobiliarios derivados del proceso de reestructuración bancaria, resultando incoherente con dicha finalidad declarar la exención de los inmuebles directamente adquiridos de las entidades financieras y no los adquiridos de las entidades deudoras de los créditos dudosos o fallidos cedidos previamente de los bancos a la entidad SAREB.

Por lo expuesto,

EL TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA, en las presentes reclamaciones económico-administrativas interpuestas por **SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA (SAREB)**

ACUERDA

ESTIMARLAS.

Volver

Final del formulario

Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas

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