

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFJ084468

### TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL

Resolución de 29 de noviembre de 2021

Sala 4.<sup>a</sup>

R.G. 6860/2019

#### SUMARIO:

**ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Préstamos hipotecarios.** *Escritura pública de cesión de crédito hipotecario. Base imponible.* La transmisión de un préstamo hipotecario por una entidad bancaria está sujeta al IVA y exenta de dicho impuesto. La sujeción a este impuesto conlleva la no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, del ITP y AJD, ahora bien, la no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas de la citada operación permite la sujeción de la escritura pública en la que se formaliza la transmisión del préstamo hipotecario a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, al cumplir los requisitos establecidos en el art. 32.1 del RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD).

Respecto a la determinación de la base imponible sostiene el obligado tributario que debe coincidir con el precio satisfecho por la cesión. Sin embargo, la liquidación toma como base imponible comprobada la responsabilidad total cubierta por la hipoteca constituida como garantía del mismo, que constara en el momento de la cesión.

Conforme a lo preceptuado en el art 10.2.c) del RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD) y a lo señalado por el Tribunal Supremo que ha declarado que: «En la modalidad tributaria de actos jurídicos documentados, cuando la documentación notarial que genera la liquidación formaliza la cesión de un crédito hipotecado en el que una parte de su importe ha sido ya satisfecha al acreedor, la base imponible está constituida por el capital pendiente de amortizar en el momento de la cesión, incluyendo gastos, indemnizaciones u otros conceptos y, por tanto, la garantía hipotecaria efectiva pendiente», el Tribunal resuelve que, habida cuenta que el préstamo tenía, en la fecha de la cesión, un principal pendiente de amortizar coincidente con el principal inicial, resulta ajustada a Derecho la liquidación, debiéndose desestimar el presente recurso de alzada y confirmar la resolución impugnada. **(Criterio 1 de 1)**

#### PRECEPTOS:

RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), arts. 1, 7, 10, 28, 30, 31 y 32.  
Ley 37/1992 (Ley IVA), art. 4.

En Madrid, se ha constituido el Tribunal como arriba se indica, para resolver el recurso de alzada de referencia.

Se ha visto el presente recurso de alzada contra la resolución del Tribunal Económico - Administrativo Regional de Andalucía en el expediente de reclamación 29/02351/2018.

#### ANTECEDENTES DE HECHO

##### Primero.

El 04/06/2018 se interpuso la reclamación económico-administrativa número 29/02351/2018 contra la liquidación ..., por importe de 208.510,29 euros, practicada por la cuota gradual del gravamen documental del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados por la Oficina Liquidadora de ... en el expediente ... relativo a la escritura pública número de protocolo ... de fecha ... de 2017 del notario de Madrid, D. ..., en la que se documentó la cesión a la reclamante del crédito hipotecario allí indicado, ascendiendo el precio de tal cesión a 4.600.000 euros. La referida escritura había sido presentada dentro del plazo reglamentario previo ingreso de la cantidad de 69.000 euros por la cuota gradual del gravamen documental (1,50% de 4.600.000 euros).

##### Segundo.

Mediante resolución de 25/04/2019, notificada el 08/10/2019, el Tribunal Regional rechazó motivadamente todas las alegaciones del interesado, excepto la relativa a la resolución sancionadora al no apreciar el elemento subjetivo de la culpabilidad. Los motivos del rechazo de las pretensiones del interesado se contienen en los Fundamentos de Derecho cuarto a séptimo de la resolución, en los cuales se dice lo siguiente:

"CUARTO.- El artículo 149 (Condiciones de enajenación del crédito hipotecario) de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: El crédito o préstamo garantizado con hipoteca podrá cederse en todo o en parte de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1526 del Código Civil. La cesión de la titularidad de la hipoteca que garantice un crédito o préstamo deberá hacerse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El deudor no quedará obligado por dicho contrato a más que lo estuviere por el suyo.

El cesionario se subrogará en todos los derechos del cedente.

QUINTO.- La Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda, en contestación a numerosas consultas vinculantes, entre otras las de 7 de julio de 2017 (V1771-17) y 29 de junio de 2018 (V1915-18) mantiene el siguiente criterio en relación con la base imponible en el caso de cesión de un crédito hipotecario, según recoge textualmente en la segunda de ellas: En suma, debe afirmarse que, en la cesión de préstamos hipotecarios, la base imponible estará integrada por la total cantidad garantizada, constituida 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, teniendo presente que no se podrán incluir intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento y otros conceptos análogos que no sean considerados legales o hayan sido declarados no conformes a derecho por sentencia firme.

SEXTO.- La doctrina del referido Centro Directivo no vincula a este Tribunal, pero sí se muestra criterio coincidente con el mismo en base al artículo 149 de la Ley Hipotecaria.

SÉPTIMO.- En el caso que nos ocupa resulta que, como se indicó en el Antecedente de Hecho Segundo, el préstamo tenía, en la fecha de la cesión, un principal pendiente de amortizar coincidente con el principal inicial, por lo que resulta ajustada a Derecho la liquidación."

### **Tercero.**

El día 15/11/2019 tuvo entrada en este Tribunal el presente recurso de alzada, interpuesto el 21/10/2019 contra la resolución del TEAR de Andalucía anteriormente mencionada, mediante escrito en el que reitera textual e íntegramente los mismos motivos de oposición alegados ante el TEAR. Los motivos en los que sustenta su disconformidad con el acto impugnado residen en la base imponible, respecto a la cual la reclamante aduce que asciende al precio establecido en escritura pública por el cual se cedió el crédito hipotecario, esto es, 4.600.000 euros y no al total de la cantidad garantizada existente en el momento de la cesión, como ha señalado el Tribunal Regional en la resolución objeto de impugnación.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **Primero.**

Este Tribunal es competente para resolver de conformidad con lo dispuesto en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (LGT), así como en el Reglamento general de desarrollo de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, en materia de revisión en vía administrativa (RGRVA), aprobado por Real Decreto 520/2005, de 13 de mayo. No concurre ninguna de las causas de inadmisibilidad previstas en el artículo 239.4 de la LGT y se cumplen, en especial, los requisitos de cuantía previstos en la Disposición Adicional decimocuarta de la LGT y el artículo 36 del RGRVA.

### **Segundo.**

Este Tribunal debe pronunciarse respecto a lo siguiente:

Si el acto impugnado es conforme a Derecho.

### **Tercero.**

Respecto a la sujeción al impuesto de la referida operación de cesión de crédito hipotecario debemos remitirnos al artículo 28 del R.D.Legislativo 1/1993, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del ITPAJD (en adelante LITPAJD), en versión aplicable *ratione temporis*, determina que estarán sujetas al ITPAJD, modalidad Operaciones Notariales, "las escrituras, actas y testimonios notariales, en los términos que establece el artículo 31". Por su parte el referido artículo 31.2 dispone la sujeción al impuesto de: "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 aprobada por la Comunidad Autónoma".

En definitiva, están sujetos a la modalidad de Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de Operaciones notariales, cuota variable, los otorgamientos de escrituras que reúnan los siguientes requisitos:

- Su objeto es cantidad valuable
- Los actos o contratos son inscribibles en un registro público
- No sujetos al Impuesto sobre Sucesiones ni a los conceptos del art. 1.1 o 1.2 de la propia LITPAJD (transmisiones onerosas y operaciones societarias).

La transmisión de un préstamo hipotecario por una entidad bancaria está sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido y exenta de dicho impuesto. La sujeción a este impuesto conlleva la no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados tal y como prevén tanto el apartado Cuatro del citado artículo 4 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido, como el apartado 5 del artículo 7 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. Ahora bien, la no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas de la citada operación permite la sujeción de la escritura pública en la que se formaliza la transmisión del préstamo hipotecario a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, al cumplir los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo 32 del Texto Refundido del impuesto.

#### Cuarto.

Respecto a la determinación de la base imponible sostiene el obligado tributario que debe coincidir con el precio satisfecho por la cesión Sin embargo, la liquidación toma como base imponible comprobada la responsabilidad total cubierta por la hipoteca constituida como garantía del mismo, que constara en el momento de la cesión.

Así las cosas, el art. 30 del RDLeg 1/93, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el TRLITPAJD, define la base imponible de la llamada cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, en el apartado 1 disponiendo que:

"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."

A lo que hemos de añadir que conforme a lo preceptuado en el art 10.1 c) del RDL 1/93: "c) Las hipotecas, prendas y anticresis se valorarán en el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otro concepto análogo. Si no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará por base el capital y tres años de intereses."

Debe señalarse que el Tribunal Supremo en Sentencia de 29 de Octubre de 2020 (rec 1555/19) ha declarado que:

"La cuestión con interés casacional objetivo consiste en: Determinar la interpretación que debe darse al artículo 30.1 de la Ley del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, en relación con el importe de la base imponible en aquellas operaciones de cesión de préstamos o créditos hipotecarios, dilucidando si aquella está constituida por el capital pendiente de amortizar, incluyendo gastos, indemnizaciones u otros conceptos, en el momento de la cesión, y por lo tanto la garantía hipotecada efectiva pendiente; o si, en cambio, debe atenderse a la garantía total hipotecaria en el momento inicial de la constitución del crédito.

En la modalidad tributaria de actos jurídicos documentados, cuando la documentación notarial que genera la liquidación formaliza la cesión de un crédito hipotecado en el que una parte de su importe ha sido ya satisfecha al acreedor, la base imponible está constituida por el capital pendiente de amortizar en el momento de la cesión, incluyendo gastos, indemnizaciones u otros conceptos y, por tanto, la garantía hipotecaria efectiva pendiente."

Ello supone, por tanto, que habida cuenta que el préstamo tenía, en la fecha de la cesión, un principal pendiente de amortizar coincidente con el principal inicial, resulta ajustada a Derecho la liquidación, debiéndose desestimar el presente recurso de alzada y confirmar la resolución impugnada.

Por lo expuesto

Este Tribunal Económico-Administrativo

## **ACUERDA**

DESESTIMAR el presente recurso, confirmando la resolución impugnada.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda.