

BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE

Referencia: NFC050025

DGT: 31-01-2014

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0261/2014

SUMARIO:

ITP y AJD. Actos jurídicos documentados. Documentos notariales. Derechos reales de garantía. Préstamos hipotecarios. Novación. Beneficios fiscales Ley 2/1994. La supresión o modificación de una cláusula suelo debe entenderse como una modificación relativa al tipo de interés del préstamo. Así, la escritura pública en la que se formalice la novación modificativa del correspondiente préstamo hipotecario concertado con una entidad financiera está sujeta a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITP y AJD. No obstante, como la novación se refiere a las condiciones del tipo de interés, si el préstamo hipotecario está concertado con una de las entidades financieras a que se refiere el art. 1 Ley 2/1994, la escritura pública en que se formalice la operación estará exenta de la referida cuota gradual.

PRECEPTOS:

Ley 2/1994 (Subrogación y modificación de préstamos hipotecarios), arts. 1 y 9.
RDLeg. 1/1993 (TR Ley ITP y AJD), art. 31.2.

Descripción sucinta de los hechos:

Al consultante, prestatario de un crédito hipotecario, se le plantea por la entidad prestamista la posibilidad de eliminar la "cláusula suelo" a partir de una determinada fecha y practicar una deducción de la actual, reduciendo el interés de forma temporal hasta alcanzar la fecha de eliminación total de la cláusula.

Cuestión planteada:

Si en caso de documentarse lo anterior en escritura pública se consideraría una modificación del préstamo hipotecario, habida cuenta de que subsistirían todos los demás acuerdos y pactos de la escritura y solo se suprimiría la cláusula suelo y, en consecuencia, si sería de aplicación la exención prevista en el artículo 9 de la Ley 2/1994.

Contestación:

En relación a la cuestión planteada debe tenerse en cuenta lo dispuesto en las siguientes normas:

Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (BOE de 4 de abril de 1994)

“Artículo 1º- *Ámbito*.

“1. Las Entidades financieras a las que se refiere el artículo 2.º de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario, podrán ser subrogadas por el deudor en los préstamos hipotecarios concedidos, por otras Entidades análogas, con sujeción a lo dispuesto en esta ley.

2. La subrogación a que se refiere el apartado anterior será de aplicación a los contratos de préstamo hipotecario, cualquiera que sea la fecha de su formalización y aunque no conste en los mismos la posibilidad de amortización anticipada.”

“Artículo 9. *Beneficios fiscales*

Estarán 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, a la alteración del plazo del préstamo, o a ambas.”

Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITP y AJD), aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre)

Artículo 31.2

“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 contratos”.

Conforme a este último precepto, para la aplicación de la cuota variable del documento notarial, deben concurrir “conjuntamente” todos los requisitos exigidos en el mismo:

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, Mercantil, de la Propiedad Industrial o Registro de Bienes Muebles

Contener actos o contratos no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los número 1 y 2 de esta Ley (modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Operaciones Societarias)

En la mayoría de las hipotecas se fija el tipo de interés en función de un tipo de referencia (Euribor, IRS, IRPH) más un diferencial que varía en función de la entidad, conociéndose como cláusula suelo aquella en la que se fija un porcentaje mínimo aunque el interés surgido del tipo de referencia más el diferencial sea inferior. Por tanto, dado que el supuesto objeto de consulta lo constituye la supresión o modificación de la cláusula suelo, debe entenderse como una modificación relativa al tipo de interés del préstamo.

Luego, conforme al artículo 31.2 del Texto Refundido, la escritura pública en la que se formalice la novación modificativa de un préstamo hipotecario concertado con una entidad financiera está sujeta a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITPAJD, pero dado que la novación se refiere a las condiciones del tipo de interés, si el préstamo hipotecario está concertado con una de las entidades financieras a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, la escritura pública en que se formalice la operación estará exenta de la referida cuota gradual.

CONCLUSION

La escritura pública en la que se formalice la novación modificativa de un préstamo hipotecario concertado con una entidad financiera está sujeta a la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales, del ITPAJD, pero si la novación modificativa de dicho préstamo hipotecario se refiere a las condiciones del tipo de interés, como en el caso de la modificación de la cláusula suelo, y el préstamo hipotecario está concertado con una de las entidades financieras a que se refiere el artículo 1 de la Ley 2/1994, la escritura pública en que se formalice la operación estará exenta de la referida cuota gradual.

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.