



Madrid | 29 octubre 2018

NOTA INFORMATIVA

Ante las numerosas noticias aparecidas durante los últimos días con relación al impuesto de los préstamos hipotecarios (o impuesto de Actos Jurídicos Documentados, en adelante AJD) y las dudas que pueda generar, las principales asociaciones bancarias consideramos importante aclarar algunas cuestiones:

¿Quién exige el pago de este impuesto? ¿Son los bancos los que reciben de los clientes el dinero correspondiente al mismo?

Como en el resto de impuestos, la exigencia del impuesto de AJD viene determinada por la regulación fiscal y su recaudación es para las arcas públicas.

Los bancos no han cobrado a sus clientes ninguna cantidad por este concepto. Los clientes han pagado el impuesto directamente a las haciendas de las Comunidades Autónomas como consecuencia de lo que establecía el Reglamento del impuesto.

Es decir, son las autoridades fiscales las que exigen el pago de este impuesto y quienes lo recaudan. Por lo tanto, los bancos no han recibido cantidad alguna.



Si es el banco el interesado en que exista la hipoteca ¿por qué tiene que pagar el impuesto el cliente?

En un préstamo hipotecario, el préstamo y la hipoteca forman una sola realidad económica. El interesado en el préstamo hipotecario es el cliente, que quiere financiación a largo plazo para comprar una vivienda, en unas condiciones muy favorables en términos de plazo y de tipos de interés. Sin hipoteca, el préstamo tendría unas condiciones menos atractivas, como las que tienen, por ejemplo, los préstamos al consumo, que no tienen una garantía hipotecaria detrás y, por tanto, no se conceden a plazos tan largos ni a tipos de interés tan bajos.

Hay mucha confusión en torno a si la decisión del Supremo tendrá o no carácter retroactivo. ¿Por qué el sector financiero afirma que no debería aplicarse retroactividad alguna?

Los bancos han actuado en todo momento de acuerdo a la ley, a la normativa fiscal vigente desde hace más de 23 años, en concreto de acuerdo al Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado en 1995. Este reglamento, así como numerosas sentencias del Tribunal Supremo (las últimas de noviembre de 2017 de la Sala Tercera, de lo Contencioso Administrativo y de marzo de 2018 de la Sala Primera, de lo Civil), establecen que es el prestatario, es decir el cliente, el que debe pagar el impuesto de AJD en la constitución de un préstamo hipotecario.

Todo el ordenamiento jurídico español en su conjunto ha entendido siempre que el sujeto pasivo de este impuesto era el cliente. Solo así se entiende, por ejemplo, que se establezcan bonificaciones por edad, minusvalía o familia numerosa, condiciones que sólo se pueden cumplir en los clientes, que la ley de subrogación hipotecaria exima el pago de este impuesto o que en el valor de la casa a efectos de calcular la plusvalía siempre se haya incluido ese impuesto como parte del mismo.



Además, si una sentencia nueva anula una norma vigente hasta la fecha, la ley establece que su aplicación será desde el día en que sea publicado el fallo, es decir, que no debe tener efecto retroactivo. En esto consiste el principio de seguridad jurídica y en eso se fundamenta nuestro estado de derecho, que es una garantía para todos, no sólo para las empresas sino para el conjunto de los ciudadanos.

Las entidades de crédito necesitan actuar con seguridad jurídica, sobre todo en el mercado hipotecario dado que los plazos de vigencia de los contratos son muy largos.

La regulación hipotecaria debe seguir permitiendo acceder a la propiedad de la vivienda habitual a todas las capas de la población.

¿Es España el único país que aplica este impuesto? ¿En el resto de países quién paga el impuesto?

En los países europeos en los que existen impuestos similares, el sujeto pasivo del impuesto (el que debe pagarlo) es el prestatario, es decir, el cliente. Así ocurre, por ejemplo, en Francia, Italia, Luxemburgo, Portugal y Austria.

También es así en las comunidades españolas con capacidad normativa en esta materia (País Vasco y Navarra), donde las leyes forales establecen que el sujeto pasivo es el cliente.