

El Tribunal Supremo aclara la tributación en AJD de las novaciones de los préstamos y créditos hipotecarios cuando no se ve afectada la responsabilidad hipotecaria.

Tras un largo y complejo periplo judicial, la Sala Tercera del Tribunal Supremo ha aclarado la tributación que por la cuota variable de la modalidad AJD del ITPAJD corresponde a las escrituras públicas que documentan la novación de préstamos y créditos hipotecarios cuando no se ve afectada la responsabilidad hipotecaria preexistente, y sí solo las condiciones financieras de ese préstamo o crédito.

La Comunidad Autónoma de La Rioja, con el respaldo de la Dirección General de Tributos estatal, primero, y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de La Rioja, después, viene liquidando esas escrituras a partir del siguiente criterio: la base imponible del impuesto viene dada por el total importe de la responsabilidad hipotecaria nacida del préstamo o crédito inicial, aunque la misma no sea objeto de modificación como consecuencia de la novación. Es decir, liquida esas escrituras de novación como si de un préstamo o crédito hipotecario nuevo se tratara. Y no es preciso reseñar el reflejo que ello tiene en el importe de las cuotas tributarias liquidadas.

A mi juicio, era -y es- esta una postura claramente contraria a Derecho: si el hecho imponible lo constituye la novación de un préstamo o crédito hipotecario y, en concreto, la novación de sus condiciones financieras, la base imponible no puede venir dada por una variable que, como la responsabilidad hipotecaria preexistente, es ajena a ese hecho imponible por no haber sido objeto de novación. O dicho de otra forma, la base imponible de una novación no puede estar conformada por un elemento no novado. En este sentido, tendrá que ser el eventual contenido económico que tengan las cláusulas financieras novadas el que determine la base imponible de su novación.

Y esta es la postura que, finalmente, ha consagrado el Tribunal Supremo, afirmando que “la base imponible se debe determinar en atención al contenido material del hecho imponible, que en caso de la simple novación modificativa de préstamo hipotecario incorporada a escritura pública se concreta en el contenido económico de las cláusulas financieras valuables que delimitan la capacidad económica susceptible de imposición”.

De esta forma, el Tribunal Supremo otorga la razón al contribuyente. Sin duda una gran noticia, no solo porque los contribuyentes dejarán de padecer unas liquidaciones desorbitadas, sino porque además el Tribunal Supremo ha demostrado estar a la altura de las circunstancias.

Adolfo Alonso de Leonardo-Conde

Abogado. Soriano y Zueco Abogados.



soriano & zueco
a b o g a d o s

