



## AJD EN MODIFICACIONES OBJETIVAS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS – DGT CV NÚM. V1935-13 DE 10 DE JUNIO

Noviembre 2013

La Dirección General de Tributos (DGT), en Consulta Vinculante número V1935-13, de 10 de junio, establece estrictos criterios tanto para la sujeción al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD) como para la determinación de su base imponible en diversos supuestos de modificaciones objetivas.

En particular, en la consulta planteada, se trata una escritura pública de novación y ampliación de préstamo hipotecario, donde se modifica, además de la ampliación del importe del préstamo inicial, el plazo, el tipo de interés y el método de amortización.

La DGT cita el informe de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN), de 20 de julio de 2012, en el que se afirma que son inscribibles en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria: a) la prórroga del plazo del préstamo, b) el establecimiento de un periodo de carencia, c) modificación del tipo de interés del préstamo, d) la modificación del sistema de amortización y e) el cambio de divisa. La DGRN asimismo confirma *“La inscripción de tales pactos, no supone por sí sola, una modificación o alteración en la responsabilidad hipotecaria”*.

Sobre esta base, la DGT entiende que **“la condición de que el contenido sea valuable no depende de que se modifique o no la garantía hipotecaria, sino de que la novación se pueda cuantificar, y por lo tanto las escrituras que se limitan a introducir modificaciones tales como el establecimiento de un periodo de carencia, la prórroga del vencimiento de la disponibilidad del crédito, las alteraciones en el calendario de disposiciones y en algún supuesto de modificación del tipo de interés aplicable, sin modificación de la responsabilidad hipotecaria, en la medida que son cuantificables, son valuables y por tanto estarán sujetas a la cuota gradual de actos jurídicos. En suma, aunque no se modifique la garantía hipotecaria, si la novación del crédito es cuantificable, tiene contenido valuable y tributará en cualquier caso”**.

Lo cierto es que este nuevo criterio de la DGT viene a modificar lo que venía siendo un criterio mayoritariamente aceptado por doctrina y jurisprudencia, cual era que una modificación objetiva de un préstamo hipotecario que no implicase una modificación de la responsabilidad hipotecaria no

había de tributar por IAJD, ya que el préstamo y sus modificaciones no son objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, sino la hipoteca, y si ésta no se modifica (pues no se modifica la responsabilidad hipotecaria), no había de existir tributación por este impuesto al faltar uno de los elementos básicos del hecho imponible, que el acto sea inscribible en el Registro de la Propiedad.

En nuestra opinión, no parece que del criterio expresado en la resolución de la DGRN (i.e., la inscripción de estos pactos no supone por sí sola una modificación de la responsabilidad hipotecaria), se pueda deducir que la condición de que sea valuable no guarda relación con la garantía o responsabilidad hipotecaria. Si esta última no se modifica, no existiría una modificación valuable a los efectos de la responsabilidad hipotecaria y no se habría de tributar por IAJD.

No es éste el criterio de la DGT, que en el caso particular de la consulta, establece que una ampliación del préstamo hipotecario (que por sí sola sólo tributaría por el importe del capital ampliado), tributaría por el total de la obligación garantizada si dicha ampliación va acompañada de cualquier otra modificación objetiva (método de amortización, tipo de interés, plazo) que sea cuantificable, aunque no varíe la responsabilidad hipotecaria.

Sin perjuicio de que los argumentos que se puedan esgrimir en contra de este criterio administrativo, lo cierto es que se ha de tomar en consideración en modificaciones de préstamos hipotecarios que puedan plantearse, siendo el criterio general que será recomendable agrupar o unificar todas las modificaciones objetivas que se vayan a realizar sobre un préstamo hipotecario a los efectos de no tributar por IAJD cada vez que se realiza una modificación objetiva. A modo de ejemplo, una modificación como la propuesta en el caso de la consulta (ampliación de principal junto con otras modificaciones), tributaría por IAJD una sola vez por el importe del total de la obligación garantizada mientras que en caso de realizarse de forma separada, se producirían dos tributaciones por IAJD, por la ampliación (siendo la base imponible el importe ampliado) y por las modificaciones (siendo la base imponible el importe total garantizado).

Finalmente, si las modificaciones objetivas han de tributar por IAJD aunque no se modifique la responsabilidad hipotecaria, cabe preguntarse si no se habría de adecuar la base imponible de las modificaciones al “contenido valuable” de la novación (como en el caso de las ampliaciones) y no al total de la responsabilidad hipotecaria “no afectada”, pues resultaría más acorde con el principio de capacidad económica que ha de regir la imposición tributaria.

---

Para más información contacte con los siguientes abogados:

Javier Prieto - Socio  
+ 34 91 566 63 03 (directo)  
[prieto@araozyrueda.com](mailto:prieto@araozyrueda.com)

Jéssica Cano - Asociada  
+ 34 91 566 63 44 (directo)  
[cano@araozyrueda.com](mailto:cano@araozyrueda.com)

Mariano Mateos - Asociado  
+ 34 91 566 63 50 (directo)  
[mateos@araozyrueda.com](mailto:mateos@araozyrueda.com)

Araoz & Rueda es un despacho español multidisciplinar con gran reputación y experiencia en todas las áreas del derecho de los negocios. Entre nuestras áreas de ejercicio: Societario, Fusiones & Adquisiciones, Capital Riesgo, Bancario & Financiero, Energía, Procesal, Concursal & Reestructuraciones, Arbitraje, Fiscal, Laboral, Administrativo, Competencia, Mercado de Capitales/Valores e Inmobiliario.

El contenido de esta comunicación es meramente informativo y no constituye en ningún caso un asesoramiento jurídico personalizado.