

Revés del Supremo a los bancos: son ellos y no el cliente quienes deben pagar el impuesto de las hipotecas (EL PAÍS, 18-10-2018)

El tribunal cambia de postura y dice ahora que la banca es responsable de abonar el tributo sobre actos jurídicos documentados

Reyes Rincón

Íñigo de Barrón

Madrid 18 OCT 2018 - 19:32 CEST



Varias sucursales de diferentes bancos en una calle de Sanchinarro, en Madrid. Jaime

Nuevo golpe a los bancos en sus peleas con los clientes por gastos que les cargaron y ahora reclaman como abusivos. El Tribunal Supremo [se corrige a sí mismo: modifica su jurisprudencia](#) anterior y establece que quien debe abonar el impuesto sobre actos

jurídicos documentados en las escrituras ante notario de las hipotecas es la entidad que presta el dinero, no el cliente como hasta ahora. Supone cambiar el criterio que el propio Supremo señaló en febrero.

La Sala de lo Contencioso-Administrativo ha llegado a esta nueva conclusión en una sentencia del 16 de octubre, de la que ha sido ponente el magistrado Jesús Cudero. En su resolución, el Supremo interpreta a favor del prestatario (es decir, el cliente que se hipoteca) la ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados. Esta será la doctrina que aplique desde ahora el alto tribunal, que ha querido así acabar con las discrepancias que había sobre esta materia dentro del propio Supremo.

Aparentemente, el asunto se había zanjado en febrero pasado, cuando el pleno de la Sala Civil avaló que fuera el cliente el que pagara el impuesto por la firma de la hipoteca. Sin embargo, para entonces, el tema estaba también sobre la mesa de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, que es la encargada de resolver las dudas sobre la interpretación de las leyes y que hasta ahora había mantenido el mismo criterio que fijó en febrero la Sala Civil. Pero los jueces de lo Contencioso consideraron que había que revisar esa interpretación y admitieron a trámite un recurso de la empresa municipal de la vivienda de Rivas Vaciamadrid contra una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad que consideró que correspondía al cliente de la hipoteca pagar el impuesto de la escritura pública.

Ese recurso es el que ha desembocado en la sentencia notificada este martes y que establece la nueva doctrina del Supremo. Para ello el tribunal tiene en cuenta una teoría de la que ya advertían expertos y abogados que defendían la misma tesis que ahora ha fijado el Supremo: que el único interesado en que se inscriba un préstamo con escritura pública es el banco, porque solo con esa inscripción podrá después ejecutar la hipoteca si, por ejemplo, hay impagos. Eso es un privilegio que se otorga a quien presta el dinero en una hipoteca y por eso debe pagar los costes de su inscripción, señalan los jueces.

¿Qué impuesto es? ¿Se puede reclamar?

La sentencia no dice nada específicamente sobre la retroactividad de esta decisión. Según las fuentes jurídicas consultadas los bancos tendrán que hacerse cargo de este impuesto en las hipotecas que se firmen a partir de ahora. Para las anteriores, se da por seguro que el cliente podrá reclamar los impuestos pagados en los últimos cuatro años (el plazo de prescripción de los pagos de impuestos), pero no está claro si la reclamación tendrá que hacerse ante la Agencia Tributaria o ante los bancos. La sentencia se ha notificado a primera hora de este jueves y ni el Gobierno ni las entidades se han manifestado aún sobre cómo tendrá que reclamar el cliente.

[El impuesto de actos jurídicos documentados](#) grava determinados documentos notariales o mercantiles, entre ellos las escrituras del préstamo hipotecario. La cuota es un porcentaje del importe del préstamo (en realidad, sobre la llamada responsabilidad hipotecaria), y se gestiona por parte de las comunidades autónomas. Las hay que aplican un tipo del 0,5% como País Vasco y otras como Andalucía o Aragón que cobran el 1,5%. La mayoría tiene bonificaciones especiales para algunos colectivos (discapacitados, por ejemplo).

Sin tener en cuenta las excepciones, significa que, por ejemplo, para una hipoteca media concedida en España, de 120.000 euros, el dinero abonado por ese impuesto oscilaría entre los 600 euros y los 1.800 euros. Sin embargo, el impuesto se calcula sobre la responsabilidad hipotecaria (que es superior a la hipoteca en sí). Con lo que esa cantidad puede quedar duplicada. Además, todo dependerá, obviamente, de la comunidad y del importe de la hipoteca: a mayor préstamo, más tiene que pagarse. El impuesto lo recaudan las comunidades autónomas directamente, porque son las que tienen las competencias sobre el mismo. Es su principal impuesto propio y el año pasado les permitió recaudar cerca de 8.000 millones de euros.

Los bancos, perplejos ante el giro

La sentencia del Supremo ha dejado perplejos a los bancos. "Estamos estudiando el texto con detalle", coincidían varias fuentes consultadas por la mañana. Bancos, cajas y cooperativas de crédito han afirmado hoy en un comunicado conjunto que no han percibido "cantidad alguna" en concepto de impuesto de actos jurídicos documentados. El cliente pagaba directamente el impuesto a las comunidades autónomas. Recuerdan que ellos han cumplido siempre con la normativa vigente, "aprobada hace más de 20 años", y con la reiterada jurisprudencia

En febrero pasado, cuando el Supremo consideró que la banca podía cargar al cliente el impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, los cálculos de la casa de análisis Kepler Cheuvreux, apuntaban que el sector había esquivado un impacto potencial de unos 6.000 millones de euros en reclamaciones judiciales.

La asociación de defensa de clientes bancarios Asufin estima que si los ocho millones de titulares de hipotecas reclamaran la devolución del impuesto de actos jurídicos documentados, los litigios podrían llegar a los 24.000 millones, ya que consideran que el importe medio por hipoteca es de 3.000 euros. Tanto Asufin como Facua, también dedicada a la defensa del consumidor, han emitido comunicados de apoyo a la sentencia. Han exigido que el Consejo General del Poder Judicial y las comunidades autónomas "doten de medios a los juzgados especializados ante la avalancha de demandas que se espera", apuntó una nota de Asufin.

Fuentes bancarias enmarcaron "esta inusual rectificación de una sentencia del Supremo, en el creciente ambiente social, que llega a todos los estamentos, contrario a la actividad de la banca tras la crisis".

Voto particular de la sentencia

La sentencia anula (por ser contrario a la ley) un artículo del reglamento del impuesto que establecía que el cliente es el sujeto pasivo del impuesto (el que debe pagarlo). En concreto se trata del artículo 68.2 de dicho reglamento, aprobado por el real decreto 828/1995, de 25 de mayo.

La decisión cuenta con un voto particular discrepante, emitido por el magistrado Dmitry Berberoff, que postula el mantenimiento de la jurisprudencia anterior. Hay otro voto particular, del magistrado Nicolás Maurandi, que como la mayoría del tribunal considera que es el banco el que tiene que pagar este impuesto , pero defiende que la sentencia debió incidir en la existencia de dos impuestos dentro del de actos jurídicos documentados.