

Fiscal

Actos Jurídicos Documentados: modificaciones a la Ley 2/1994 que recoge los beneficios fiscales aplicables a determinadas novaciones de préstamos hipotecarios

Análisis desde la perspectiva tributaria del impacto del Real Decreto-ley 19/2022 que recoge las medidas de protección de deudores hipotecarios, en relación con la exención en la modalidad de AJD (cuota gradual) aplicable a las novaciones modificativas de préstamos y créditos hipotecarios.

ÁREA FISCAL

Gómez-Acebo & Pombo

El pasado 24 de noviembre de 2022, entró en vigor una modificación normativa que afecta al ámbito de aplicación de los beneficios fiscales recogidos en el artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. En concreto, dicho precepto -que no se ve modificado- contempla la exención en la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (cuota gradual) aplicable a *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 de esta Ley y la modificación se refiera a las con-*

diciones del tipo de interés inicialmente pactado o vigente, a la alteración del plazo del préstamo, o a ambas.

Hasta dicha fecha, el referido artículo 1 de la Ley 2/1994, relativo a su ámbito de aplicación, se refería a entidades financieras y, para su identificación, la norma se remitía a la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Mercado Hipotecario. Con efectos a partir del 24 de noviembre de 2022 y tras la modificación introducida mediante el Real Decreto-ley 19/2022, de 22 de noviembre, dicho concepto ha sido reemplazado por el de prestamistas inmobiliarios, con lo que se ampliaría el ámbito subjetivo de aplicación de la exención antes referida.

El concepto de prestamistas inmobiliarios se define, a su vez, en el artículo 4.2) de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario como *toda persona física o jurídica que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de los préstamos a los que se refiere el artículo 2.1, letras a) y b)*. Por su parte, dicho precepto se refiere a (i) la concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un bien inmueble de uso residencial, y (ii) la concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor. A este respecto, cabe precisar que este artículo 2.1 de dicha Ley 5/2019, referido a su ámbito de aplicación, entiende que la actividad de concesión de préstamos hipotecarios se desarrolla con carácter profesional cuando el prestamista, sea persona física o jurídica, intervenga en el mercado de servicios financieros con carácter empresarial o profesional o, *aun de forma ocasional*, con una finalidad exclusivamente inversora. Asimismo, este precepto restringe el ámbito de aplicación de esta norma a aquellos contratos de préstamo en los que *el prestatario, fiador o garante sea una persona física*, como parece razonable tratándose de una norma que traspone una directiva cuyo objetivo es la protección de las personas consumidoras que tengan tal condición en préstamos o créditos hipotecarios.

Desde la perspectiva tributaria y realizando una interpretación conjunta de los referidos preceptos (el artículo 9 de la Ley 2/1994 que recoge los beneficios fiscales aplicables y que no es modificado, el artículo 1 de la misma norma que introduce el concepto de prestamista inmobiliario, y el artículo 4.2 de la Ley 5/2019 que lo define), cabe concluir que el beneficio fiscal aplicable a supuestos de modificación del tipo de interés y/o plazo en préstamos o créditos hipotecarios se amplía a aquellos casos en los que el acreedor sea una persona física o jurídica que realice dicha activi-

dad de financiación y califique como prestamista inmobiliario, por lo que se extendería su ámbito de aplicación, incluso aunque la concesión de los préstamos a que se refieren las letras a) y b) del artículo 2.1 de la Ley 5/2019 se realizase por el acreedor o prestamista inmobiliario de forma ocasional.

Una interpretación distinta pasaría por entender que, como consecuencia de la remisión que el artículo 1 de la Ley 2/1994 hace al artículo 4.2) de la Ley 5/2019 que, a su vez, lo hace al artículo 2.1 del mismo texto y que se refiere al ámbito de aplicación de esta última norma, se deba exigir ahora para la aplicación de la exención, no solo que el acreedor califique como prestamista inmobiliario, sino también que el prestatario, garante o titular de la garantía del préstamo novado haya de ser exclusivamente una persona física y que su objeto sea el recogido en las letras a) y b) del citado artículo 2.1 de la Ley 5/2019. Sin embargo, esta interpretación, no parece coherente con la finalidad de ambas normas, ni con el ámbito objetivo de aplicación de la exención, que no se ha visto modificado en lo que al instrumento (*préstamos hipotecarios*) se refiere. De prevalecer esta interpretación, habría de concluirse que, como consecuencia de las modificaciones introducidas, se reduce el ámbito de aplicación de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

En resumen, entendemos que la modificación introducida por el Real Decreto-ley 19/2022 a la Ley 2/1994 debería interpretarse en el sentido apuntado en primer lugar, a saber, considerando que se amplía el ámbito subjetivo de aplicación de la exención. Lo contrario, supondría que dejase de aplicar la exención a cualquier novación en la que el prestatario o deudor fuese una persona jurídica, lo cual podría tener un impacto muy relevante en determinadas refinanciaciones de préstamos y créditos hipotecarios otorgados a personas jurídicas. Además, en nuestra opinión, una modificación de tan importante

calado no parece que pueda realizarse de manera indirecta a través de un Real Decreto-ley en cuyo preámbulo nada se dice acerca de los motivos de la que, sería, una medida muy restrictiva. En esta línea, el preámbulo recoge una clara referencia al sentido y objeto de la norma al establecer que *se introducen modificaciones para mejorar la transparencia en cuanto a los gastos para los prestatarios y ajustar su ámbito de aplicación al de las hipotecas concedidas por las entidades autorizadas para la concesión de créditos con garantía inmobiliaria en la Ley 5/2019, de 15 de marzo. A mayor abundamiento, debe recordarse*

que este mecanismo permite fomentar la competencia para que los deudores hipotecarios puedan beneficiarse de las ofertas del mercado que mejor se ajusten a sus necesidades financieras.

Lo anterior, sin perjuicio del criterio interpretativo que pueda definir la Dirección General de Tributos respecto de las consecuencias derivadas de tal modificación, que hasta la fecha no se ha emitido y que entendemos resultaría conveniente para garantizar la necesaria seguridad jurídica en la aplicación de la norma.