

tributos INFORM@

<p align="center">IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS</p>
--

PREGUNTA

La consultante suscribió en su día un préstamo hipotecario estableciéndose en la escritura pública un determinado valor de tasación a efectos de subasta. Se va a proceder a la modificación de dicho valor de tasación.

¿La modificación del valor de tasación está sujeta a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados y, en caso afirmativo, cuál sería la base imponible?

RESPUESTA

Para dar respuesta a esta pregunta hay que tener en cuenta la existencia de criterios divergentes plasmados, por un lado, en respuestas a Consultas Vinculantes emanadas de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda (en adelante DGT) y, por otro, en resoluciones del Tribunal Económico-Administrativo Central (en adelante TEAC). Divergencia que, en nuestra opinión, debe resolverse en favor de éste último.

Esta cuestión ha sido objeto de contestaciones a las consultas tributarias escritas evacuadas por la DGT, cuyo criterio se ha plasmado en las consultas vinculantes V1221-14, V0338-17, V1078-17. Conforme a las mismas, la escritura pública que documente la modificación del valor de tasación del inmueble hipotecado está sujeta a la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, por concurrir en ella los cuatro requisitos exigidos por el artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. El contenido valuable de escritura en que se modifica el valor de tasación, que determina la base imponible del impuesto, está constituido por el importe de la obligación o capital garantizado (el saldo pendiente de pago a fecha de la escritura en que se modifique el valor de tasación), más los intereses, costas y gastos que se establezcan.

tributos INFORM@

Por su parte, el TEAC en su Resolución de 12 de mayo 2009, Rec. 1646/2008, señalaba “Debe analizarse ... si la tasación a efectos de subasta que se recoge en la escritura pública... cumple la totalidad de los requisitos establecidos en el artículo 31.2 del Texto Refundido para la sujeción al gravamen. Pues bien, el documento notarial... no tiene por objeto cantidad o cosa valuable porque no contiene un negocio jurídico nuevo que recaiga sobre objeto evaluable”.

Criterio que el TEAC ha reiterado en su Resolución de 10 octubre 2017, Rec. 6634/2014, al declarar que “La escritura de tasación a efectos de subasta ni tiene carácter constitutivo de un negocio jurídico, ni tiene incidencia en la hipoteca, de ahí que dicho documento, al carecer de efectos jurídico-económicos en el acto inscrito, no es susceptible de evaluación a efectos de AJD.”

A partir de esta última resolución del TEAC de octubre de 2017, debemos entender que existe doctrina establecida de **modo reiterado** por el TEAC, con los efectos vinculantes para la Administración Tributaria del Estado y de las Comunidades Autónoma previstos en el art 239.8 LGT. Siendo previsible que las consultas tributarias que la DGT emita en adelante modifiquen su posición anterior recogiendo este criterio puesto que igualmente le vincula.

CONCLUSIÓN: La modificación en escritura pública del valor a efectos de subasta de un préstamo con garantía hipotecaria NO tributa por la cuota gradual de AJD.