



MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO
DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS
SECRETARÍA GENERAL
DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

I N F O R M E

S/REF.

N/REF. Transmis-IE-28206-09

DESTINATARIO: Asesor Técnico de la Dirección General de Tributos. Administración Tributaria Canaria. Gobierno de Canarias
Avda. Tres de Mayo, 2-3ª Planta. 38071 Santa Cruz de Tenerife.

ASUNTO:

Se remite informe.

En relación con el escrito de fecha 8 de julio de 2009 de la Dirección General de Tributos de la Consejería de Economía y Hacienda del Gobierno de Canarias, recibido el día 15 de julio del mismo año (nº registro 2009-28206), en el que se solicita el criterio de este Centro Directivo sobre la tributación de las escrituras públicas de subrogación de un préstamo hipotecario en las que se exige la constitución de fianzas personales, este Centro Directivo emite el siguiente informe:

DESCRIPCIÓN DE LOS HECHOS: La desconfianza de las entidades bancarias está dando lugar a que en las escrituras públicas de subrogación en un préstamo hipotecario se exija, además, la constitución de fianzas personales.

CUESTIÓN PLANTEADA: Si sería de aplicación el artículo 15 del texto refundido del ITP y AJD.

CONTESTACIÓN:

El apartado 1 del artículo 15 del texto refundido del ITP y AJD, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 22 de septiembre (BOE de 20 de octubre) establece que:

"1. La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo."

A su vez el artículo 25 del reglamento del ITP y AJD, aprobado por el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo (BOE de 22 de junio), respecto a la tributación de los préstamos con garantía determina en su apartado 1 que:

"1. La constitución de las fianzas y de los derechos de hipoteca, prenda y anticresis, en garantía de un préstamo, tributarán exclusivamente por el concepto de préstamo, cuando la constitución de la garantía sea simultánea con la concesión del préstamo o en el otorgamiento de éste estuviese prevista la posterior constitución de la garantía."



Nº PAGINA: 2

N/REF: Transmis-IE-28206-09

ASUNTO:

Se remite informe.

En los supuestos objeto de consulta, la fianza no se constituye simultáneamente con el préstamo hipotecario, sino en un momento posterior, con ocasión de su subrogación. Tampoco se indica que en su otorgamiento esté prevista la constitución de la fianza. Es más, de las manifestaciones de la consulta se deduce que la exigencia de la fianza es claramente posterior a la constitución del préstamo hipotecario, ya que es una condición exigida para dar el consentimiento a la subrogación. Por tanto, la fianza en la subrogación de un préstamo, constituida con posterioridad a la constitución del préstamo hipotecario, está sujeta a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas, ya que no resulta aplicable la llamada regla del "tratamiento unitario del préstamo", al no ser una novación extintiva del préstamo.

Si se produce la subrogación del adquirente en la posición del vendedor y en la obligación de devolución del crédito garantizado con hipoteca debe entenderse que la subrogación, al no producir inscripción distinta de la que origina la propia transmisión del inmueble, no verificaría los requisitos del artículo 31.2 y por tanto no estaría sujeta al gravamen gradual de actos jurídicos documentados. Únicamente se entiende que se trataría de un nuevo préstamo en las novaciones que den lugar a la sujeción del concepto de actos jurídicos documentados, aunque resultasen exentas del mismo en función del artículo 9 de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios. En estos casos, sí que se entendería que se daría el requisito de simultaneidad al tratarse de una nueva inscripción distinta de la originaria.

Madrid, 24 de julio de 2009
EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
IMPUESTOS PATRIMONIALES, TASAS Y
PRECIOS PÚBLICOS

José Javier Pérez Fadón Martínez

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA
REGISTRO GENERAL D.G. TRIBUTOS
SALIDA



Nº de Registro: 005974-09
Nº Consulta/Informe: IE0442-09
Fecha: 05/08/2009

MINISTERIO
DE ECONOMÍA
Y HACIENDA

DIRECCION
GENERAL DE
TRIBUTOS