

NUM-CONSULTA: V0002-16

ÓRGANO: SECRETARIA GENERAL TÉCNICA Y DEL PATRIMONIO

FECHA DE SALIDA: 04/02/2016

NORMATIVA:

Artículo 17.Seis del *Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado*, aprobado por el *Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio*.

DESCRIPCIÓN-HECHOS

Se va a proceder a otorgar una escritura de novación modificativa de préstamo hipotecario destinado a la financiación de la vivienda habitual en la que, además de modificar el tipo de interés y el plazo, se va a modificar también el valor de tasación del inmueble hipotecado.

CUESTIÓN FORMULADA

La consulta versa sobre la posibilidad de aplicar la deducción prevista en el apartado segundo del artículo 17.Seis del *Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado*, aprobado por el *Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio*, para las operaciones de subrogación y modificación de préstamos y créditos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual a la operación descrita.

CONTESTACIÓN COMPLETA

En virtud de las competencias atribuidas por el apartado 2.3 del artículo 5 del *Decreto 101/2014, de 1 de agosto, por el que se establece la estructura orgánica de la Consellería de Hacienda*, este centro directivo informa lo siguiente:

Normativa:

1. Apartado segundo del artículo 17. Seis del *Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado*, aprobado por el *Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio*:

(...)

2. *Se aplicará una deducción del 100% en la cuota del impuesto sobre actos jurídicos documentados en la modalidad gradual de actos jurídicos documentados a las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos o créditos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual, 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 la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y la modificación se refiera al método o sistema de amortización y a cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo o crédito.*

2. Artículo 88 de la *Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria*, consultas tributarias escritas:

1. *Los obligados podrán formular a la Administración tributaria consultas respecto al régimen, la clasificación o la calificación tributaria que en cada caso les corresponda.*

(...)

3. Artículo 55.2.a) de la *Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias*:

2. *No son objeto de delegación las siguientes competencias:*

a) *La contestación de las consultas reguladas en los artículos 88 y 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, salvo en lo que se refiera a la aplicación de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma en el ejercicio de sus competencias.*

(...)

Respuesta:

Con carácter previo, ha de advertirse que el consultante no es el obligado tributario en tal operación de novación modificativa por lo que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 88 de la *Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria* y apartados 1 y 2 del artículo 66 del *Reglamento general de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos*, aprobado por el Real decreto 1065/2007, de 27 de julio, no están legitimados para formular la consulta salvo que aporten documentación acreditativa de la representación del mismo.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe señalar que el Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio, en el apartado segundo del artículo 17. Seis (añadido por el artículo Tres de la *Ley 12/2011, de 26 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas*) establece que se aplicará una deducción del 100% en la cuota del impuesto sobre actos jurídicos documentados en la modalidad gradual de actos jurídicos documentados a las escrituras públicas de novación modificativa de préstamos o créditos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual, 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 la *Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, y la modificación se refiera al método o sistema de amortización y a cualesquiera otras condiciones financieras del préstamo o crédito.*

Por tanto, para determinar si procede o no la mencionada deducción en una escritura de novación modificativa de préstamo o crédito hipotecario concedido para la inversión en vivienda habitual cuando se modifica el valor de tasación del inmueble hipotecado, habrá que verificar si dicho valor de tasación está contenido dentro de las condiciones financieras del contrato.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 29 de la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, *los documentos contractuales y las escrituras públicas en las que se formalicen los*

préstamos contendrán, debidamente separadas de las restantes, cláusulas financieras cuyo contenido mínimo se ajustará a la información personalizada prevista en la Ficha de Información Personalizada. Las demás cláusulas de tales documentos contractuales no podrán, en perjuicio del cliente, desvirtuar el contenido de aquellas. (...)

La Ficha de Información Personalizada contenida en el Anexo II de la citada Orden recoge las siguientes secciones:

1. Entidad de crédito
2. Características del préstamo
3. Tipo de interés
4. Periodicidad y número de pagos
5. Importe de cada cuota hipotecaria
6. Tabla de amortizaciones
7. Vinculaciones y otros costes
8. Amortización anticipada
9. Derecho de subrogación
10. Departamento de atención al cliente
11. Servicio de reclamaciones del Banco de España
12. Incumplimiento de los compromisos vinculados al préstamo: consecuencias para el cliente
13. Información adicional, en el caso de ventas a distancia
14. Riesgos y advertencias

En este sentido, la anterior Orden de 5 de mayo de 1994, sobre transparencia de las condiciones financieras de los préstamos hipotecarios (vigente hasta el 29 de abril de 2012, y que fue sustituida por la de 28 de octubre de 2011), en su Anexo II “Cláusulas financieras de los contratos de préstamo hipotecario”, disponía como cláusula 5ª los “Gastos a cargo del prestatario”, especificando con mayor detalle que en la normativa vigente cuales podrían ser éstos:

En esta cláusula se especificarán todos aquellos conceptos de gasto futuros o pendientes de pago que sean o se pacten a cargo del prestatario.

Podrán incluirse los siguientes conceptos:

a) *Gastos de tasación del inmueble.*

(...)

En conclusión, a la novación de préstamos o créditos hipotecarios concedidos para la inversión en vivienda habitual que tenga por objeto la modificación del valor de tasación del inmueble hipotecado, al no figurar éste contenido en las cláusulas financieras de las escrituras públicas en las que se formalicen los préstamos, no le será de aplicación la deducción prevista en el apartado segundo del artículo 17. Seis del *Texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado*, aprobado por el *Decreto legislativo 1/2011, de 28 de julio*.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la *Ley 58/2003, de 17 de diciembre, general tributaria*.