

**NUM-CONSULTA:** V0006-12

**ÓRGANO:** DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

**FECHA DE SALIDA:** 29.05.2012

**NORMATIVA:**

- Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados (TRITPAJD).
- Artículo 15.4 del Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado.

**DESCRIPCIÓN-HECHO**

Escritura que recoge la modificación de los derechos reales de garantía - fundamentalmente su plazo de duración- cuando el sujeto pasivo es una Sociedad de Garantía Recíproca.

**CUESTIÓN FORMULADA**

La consultante, Sociedad de Garantía Recíproca, plantea la posibilidad de la aplicación del tipo bonificado del 0,1%, no sólo a la constitución y cancelación de los derechos reales de garantía, sino también a su modificación –fundamentalmente su plazo de duración-

## CONTESTACIÓN COMPLETA

En relación con su consulta, este Centro Directivo informa lo siguiente:

### Normativa:

- Artículo 7.1 letra B) del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de el impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados:

"Son transmisiones patrimoniales sujetas:

...

B) La constitución de derechos reales, préstamos, fianzas, arrendamientos, pensiones y concesiones administrativas, salvo cuando estas últimas tengan por objeto la cesión del derecho a utilizar infraestructuras ferroviarias o inmuebles o instalaciones en puertos y en aeropuertos.

Se liquidará como constitución de derechos la ampliación posterior de su contenido que implique para su titular un incremento patrimonial, el cual servirá de base para la exigencia del tributo."

- Artículo 31.2 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados:

"Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribirles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme al previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma."

- Artículo 45.I.B.18 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del impuesto sobre transmisiones patrimoniales onerosas y actos jurídicos documentados:

"Las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase, en cuanto al gravamen gradual de la modalidad Actos Jurídicos Documentados que grava los documentos notariales"

- Artículo 15.4 del Decreto Legislativo 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado:

"En las primeras copias de escrituras o actas notariales que formalicen la constitución y cancelación de derechos reales de garantía, cuando el sujeto pasivo sea una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, sujetas al impuesto sobre actos jurídicos

documentados, en su modalidad de documentos notariales, el tipo de gravamen aplicable será del 0,1%".

- Artículo 12 de la Ley 58/2003, del 17 de diciembre, General Tributaria:

"No se admitirá la analogía para extender más allá de sus términos estrictos el ámbito del hecho imponible, de las exenciones y demás beneficios o incentivos fiscales"

**Respuesta:**

De conformidad con la normativa señalada, en la modalidad de actos jurídicos documentados del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, cuando el sujeto pasivo sea una sociedad de garantía recíproca con domicilio social en Galicia, se aplicará el tipo de gravamen reducido del 0,1% a la constitución o la cancelación de derechos reales de garantía, estando exenta la cancelación de hipotecas, pero en ningún caso se recoge la aplicación del referido tipo de gravamen o de exención para los documentos notariales que formalicen la modificación de la eficacia de derechos reales de garantía ya constituidos.

Respecto a la sujeción a la modalidad de actos jurídicos documentados y la fijación de la base imponible, por carecer este Centro Directivo de competencias para la contestación de consultas relativas a la normativa estatal de aplicación, se reproduce parcialmente la contestación a la consulta vinculante, V1487/2008, de la Dirección General de Tributos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas:

*"La cuota gradual de AJD-DN está regulada en el artículo 31.2 del TRLITPAJD, que determina lo siguiente:*

*"Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme al previsto en la Ley 21/2001, de 27 de diciembre, por la que se regulan las medidas fiscales y administrativas del nuevo sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma.*

*Sí la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos."*

*Del párrafo primero del precepto transcrito se deducen los requisitos que conforman el presupuesto de hecho gravado por la cuota gradual, que son cuatro siguientes:*

- Que se trate de primeras copias de escrituras y actas notariales.*
- Que tengan por objeto cantidad o cosa valuable.*
- Que contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil, de la Propiedad Industrial y de Bienes Muebles.*
- Que no estén sujetos ni al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ni a los conceptos comprendidos en el artículo 1.1 y 2 del Texto Refundido de la Ley del impuesto, es decir, a las modalidades de transmisiones patrimoniales onerosas y de operaciones societarias.*

*En cuanto al segundo de los requisitos, "que tengan por objeto cantidad o cosa valuable", el apartado 3 del mismo artículo 32 precisa qué debe entenderse por tal del siguiente modo: Se entenderá que el acto es de objeto no valuable cuando durante toda su vigencia, incluso en el momento de su extinción, no pueda determinarse la cuantía de la base. Si ésta no pudiese fijarse al celebrarse el acto, se exigirá el impuesto como si se tratara de objeto no valuable, sin perjuicio de que la liquidación se complete cuando la cuantía quede determinada." En consecuencia, resulta necesario examinar la regulación de la base imponible de la cuota gradual para comprobar si en las escrituras públicas que documenten la ampliación del plazo de un préstamo hipotecario puede determinarse, en algún momento de la vida del referido préstamo hipotecario, la cuantía de la base imponible.*

*La base imponible de la cuota gradual de AJD-DN está regulada en el artículo 30 del TRLITPAJD, cuyo apartado 1, párrafo primero, dispone lo siguiente:*

*"En las primeras copias de escrituras públicas que tengan por objeto directo cantidad o cosa valuable servirá de base el valor declarado, sin perjuicio de la comprobación administrativa. La base imponible en los derechos reales de garantía y en las escrituras que documenten préstamos con garantía estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. Sí no constare expresamente el importe de la cantidad garantizada, se tomará como base el capital y tres años de intereses."*

*Del precepto transcrito se deduce con toda claridad que en el caso de las escrituras públicas que documenten préstamos con garantía hipotecaria, la base imponible estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado,*

*comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. A este respecto, debe tenerse en cuenta que en la constitución de un préstamo hipotecario -que requiere escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad-, siempre que se cumplan los cuatro requisitos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD, ya se devengará la cuota gradual de AJD-DN, siendo la base imponible la suma total asegurada por todos los conceptos.*

*En consecuencia, si se concierta una ampliación del plazo del préstamo hipotecario, parece que, en principio, la escritura pública en que se formalice la ampliación del plazo no tendría por objeto cantidad o cosa valuable, pues, el contenido valuable -la suma total garantizada- ya tributó en la constitución del préstamo hipotecario. O, dicho de otro modo, como se indica en la resolución de la Dirección General de Tributos de 14 de octubre de 1994 -citada por la entidad consultante- "... el acto de contenido valuable que motiva la inscripción registral es la hipoteca, y el impuesto se exige sobre la base de las cantidades garantizadas por el derecho real de hipoteca".*

*Ahora bien, esta afirmación sólo es cierta si la base imponible no se modifica, es decir, la escritura pública de ampliación del plazo del préstamo hipotecario no tendrá por objeto, a efectos de la cuota gradual de AJD-DN, cantidad o cosa valuable si la suma total garantizada por todos los conceptos no varía, que es lo que parece ser que ocurría en la operación objeto de la citada resolución de 14 de octubre de 1994, como se afirmaba en ella.*

*Sin embargo, esto no debe ser así en el caso contrario, que es lo habitual, pues la ampliación del plazo conlleva en general el devengo de nuevos intereses y, en consecuencia, una modificación de la suma total garantizada. Y si se modifica la*

*suma total garantizada, sí tendrá la escritura pública un contenido valuable, precisamente el correspondiente a la modificación de la suma total garantizada, que no ha tributado previamente.*

*Por último, como un argumento definitivo e incontestable al postulado de que la escritura pública que documenta la ampliación del plazo de un préstamo hipotecario tiene por objeto cantidad o cosa valuable se encuentra en la mera existencia de la exención de la cuota gradual de AJD-DN regulada en el artículo 9 de la Ley 2/1994, transcrito anteriormente, pues si existe una exención de la cuota gradual para la novación modificativa de los préstamos hipotecarios que cumplan los requisitos de la referida Ley 2/1994, uno de cuyos supuestos es la alteración del plazo del préstamo hipotecario, es precisamente, porque tales escrituras públicas están sujetas a la cuota gradual, ya que en caso de no sujeción –por falta de contenido valuable– no se precisaría exención alguna.*

#### **CONCLUSIONES:**

*Primera: Las escrituras públicas que documenten la ampliación del plazo de los préstamos con garantía hipotecaria tienen por objeto cantidad o cosa valuable. El acto de contenido valuable que motiva la inscripción registral es la hipoteca. El impuesto se exige sobre la base de las cantidades garantizadas por el derecho real de hipoteca y la base imponible estará constituida por el importe de la obligación o capital garantizado, comprendiendo las sumas que se aseguren por intereses, indemnizaciones, penas por incumplimiento u otros conceptos análogos. En la ampliación del plazo del préstamo hipotecario, el contenido valuable que constituirá la base imponible de la cuota gradual de AJD-DN será el correspondiente a la modificación de la suma total garantizada, que no ha tributado previamente.”*