

Sentencia histórica sobre la fiscalidad hipotecaria

La venta de hipotecas se paraliza hasta que el Supremo aclare su fallo

Las entidades ya han decidido subir más de 10 puntos básicos el precio del crédito

El tribunal dará una respuesta el 5 de noviembre

Á. GONZALO / J. PORTILLO
MADRID

Los clientes bancarios interesados en la contratación de una hipoteca no saben a qué atenerse. La banca tampoco. El nuevo episodio protagonizado ayer por el Tribunal Supremo volvió a sumir en el caos la venta de hipotecas.

El Supremo comunicó este lunes que ha fijado para el próximo 5 de noviembre el pleno para aclarar definitivamente quién tendrá que pagar a partir de ahora el impuesto sobre la constitución de las hipotecas, después de que la semana pasada la Sala de lo Contencioso-Administrativo determinase en una sentencia que será el banco y no el cliente el que debe abonar esa cantidad. Los magistrados subrayan que la sentencia del día 16 es firme y no será revisada pero la doctrina se clarificará abordando casos similares.

Este anuncio volvió a sorprender al sector financiero y a los clientes, y han visto cómo se han paralizado las firmas de nuevas hipotecas. La banca, de hecho, se teme que esta tendencia se mantendrá así hasta que el alto tribunal no emita su decisión definitiva en 14 días.

La inseguridad jurídica que ha generado el Supremo ha caído como una losa en las oficinas bancarias, afirman fuentes financieras. "Solo estamos firmando aquellas hipotecas vinculantes que teníamos programadas hace tiempo. Nuevas no hemos realizado o concretado ninguna", coinciden en declarar varias fuentes de grandes bancos.

De momento, la mayoría de las entidades están ahora dando instrucciones a sus oficinas para que se siga con el criterio anterior al fallo del Supremo del pasado jueves, y sea el cliente quien asuma el coste del impuesto de actos jurídicos documentados

(AJD). De esta forma, han decidido mantener nuevamente sus actuales ofertas hipotecarias, en algunos casos retiradas entre el jueves y el viernes, hasta que se aclare el criterio de la sentencia de la pasada semana.

Entienden que hasta que la sentencia que cambia el criterio de quién debe hacerse cargo del impuesto de las hipotecas no se publique en el BOE no entra en vigor, por lo que desde ayer han vuelto a la situación anterior y a aplicar la regulación de 1995.

La banca entiende que el comunicado del lunes del Supremo tampoco aclara si se mantendrá que los bancos asumirán este impuesto, aunque entienden que al final será así. Aseguran, sin embargo, que mientras que no haya jurisprudencia, y la sentencia no se publique en el BOE, no tiene que hacerse cargo de este impuesto.

Pese a ello, solo se están firmando las hipotecas de clientes que ya han quedado con el notario para completar los trámites de la compra de su casa y prefieren pagar el impuesto. Aunque en estos casos se está incluyendo una cláusula en la que se especifique que en caso de que al final sea la banca la que deba asumir este coste, le devolverán dicha tasa. Las entidades, no obstante, aseguran que es el cliente el que prefiere esperar a contratar ahora un crédito hipotecario, pese a los intentos de la banca a que se vuelva a la normalidad en las oficinas y se concedan préstamos para la compra de una vivienda.

Los grupos financieros siguen manteniendo que el cambio de criterio que analizará el Supremo solo hará referencia a la eliminación de toda posibilidad de reclamar la retroactividad de este impuesto, y confirmará que sea la entidad financiera la que pague el tributo de AJD.



Sede del Tribunal Supremo, en Madrid.

PABLO MONGE

Aunque los criterios por los que defiende el Supremo que debe ser el banco el que se haga cargo del tributo no les convence. Aseguran que el beneficiario de la firma de una hipoteca es tanto el banco como el cliente, ya que el primero hace negocio, pero también asume un riesgo al prestar un dinero ("y si no, que analicen los balances de la banca desde la crisis, llenos de inmuebles por impagos", señala un ejecutivo).

El cliente, por su parte, también es beneficiario de la operación, porque recibe unos fondos para la compra de la vivienda, añaden las mismas fuentes. Eso sí, recalcan que "como la generalidad de las modificaciones en la legislación tributaria, el cambio que se produce en la normativa del IAJD y en su interpretación jurisprudencial solo debe ser

aplicable a las operaciones que se formalicen a partir de la fecha de dicho cambio, es decir a partir de la fecha de la sentencia". Eso sí, las entidades financieras ya han aprobado en sus comités de directivos la próxima subida del precio de las hipotecas, en unos 10 puntos básicos, que compensen el coste del impuesto de AJD. Según sus cálculos, el pago de esta tasa por los actos jurídicos documentados "se come el margen de dos años de una hipoteca. Y si no subidos el diferencial venderíamos a pérdidas", subraya un ejecutivo de una entidad.

El caos del Supremo ha llevado a Jueces para la Democracia (JpD) y la Unión Progresista de Fiscales (UPF) a pedir la dimisión del presidente de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, Luis María Díez-Picazo.

La banca ha vuelto a ofertar sus préstamos anteriores al día 16, con el cobro del impuesto de AJD por parte del cliente

Qué esperar el 5N

► ¿Retroactividad? El Supremo aclaró ayer que el fallo del jueves de la Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, que fija que es el banco y no el cliente quien debe pagar el impuesto de actos jurídicos documentados (AJD) de la hipoteca es firme y no puede ser revisada en el pleno convocado el 5 de noviembre.

También son firmes otros dos fallos iguales pendientes de notificar. Lo que hará el pleno es analizar otras causas similares para aclarar la doctrina, después de que la Sala Primera, de lo Civil, sentenciara justo lo contrario el pasado febrero, cuando cargó el tributo sobre el consumidor. ¿Qué se puede esperar que aclare el Supremo?

"Es probable que determine los efectos retroactivos que tendrá la decisión, pero para las Administraciones tributarias, lo cual resulta razonable" por el monto en juego, expone Patricia Gabeiras, socia directora del bufete Gabeiras & Asociados. "Es prudente y razonable y ello no significa ni que a priori se vaya a ayudar a la banca ni prejuzgar los efectos que tendrá o no la sentencia de lo contencioso-administrativo en el ámbito civil", advierte la abogada. A partir de ahí, eso sí, es probable que el nuevo fallo acabó trasladado por consumidores o bancos ante el Tribunal de Justicia de la UE (TJUE).