

## La banca trasladará al cliente a medio plazo una factura de 640 millones al año

- ▶ Hacienda recaudará más al no aplicar parte de las bonificaciones actuales a las familias
- ▶ El nuevo decreto librerá de pagar el impuesto a fondos, promotoras y socimis

MONCHO VELOSO  
 MADRID

La decisión del Gobierno de cargar a partir de ahora a las entidades el impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) no ha cogido por sorpresa a la banca. Esta daba por hecho que, bien a raíz de una sentencia del Tribunal Supremo bien por una nueva legislación, acabaría haciéndose cargo del tributo. Eso sí, los bancos avisaban de que de una forma u otra, ese coste se acabará trasladando en parte o del todo al cliente a medio plazo.

Los bancos señalan que cada uno tomará una decisión en función de su estrategia comercial. La fuerte competencia va a hacer que las entidades, por miedo a perder operaciones en favor de sus rivales, sean muy cautas a la hora de aplicar bruscas subidas en el precio de las hipotecas. Además, la cuantía media del tributo (2.000 euros) sobre la cifra total de un préstamo hipotecario no justifica grandes alzas.

«La competencia es fuerte y el coste no se va a trasladar de golpe, pero a medio plazo es innegable que lo haremos al igual que otros sectores repercuten, por ejemplo, las subidas del precio del petróleo», señala un directivo, recordando que los supervisores presionan a las entidades para que mejoren su rentabilidad, para lo cual es fundamental contener los costes. «No podemos dar hipotecas que no sean rentables, no se puede vender por debajo del coste», indicó hace dos semanas la consejera delegada de Bankinter, María Dolores Dancausa, precisando que el banco tomaría medidas para seguir siendo competitivo.

La agencia Moody's cifró en 640 millones el coste anual de asumir el tributo. El sindicato de técnicos de Hacienda (Gestha) eleva esa cifra a 1.147 millones. El Banco de España no ha valorado la medida del Gobierno, pero fuentes de la institución señalan que cualquier modificación en la ley hipotecaria puede tener consecuencias económicas en los precios y las cantidades de la financiación por tratarse de un mercado con millones de usuarios.

«Lo más probable es que se trate de una medida inocua que afecte en último término al ciudadano, pues en un sistema hipotecario tan competitivo como el actual, el mercado no puede asumir ese coste, al menos en estos momentos, por lo que acabará recayendo en el cliente igualmente, ya sea a modo de impuesto, de endurecimiento de las condiciones o de diferencial», indica el director general financiero de Neinor Homes, Jordi Argemí.

### Tipos y comisiones

El efecto de trasladar ese coste sería neutro para el cliente respecto a la situación actual si no fuese porque, de hacerlo con una subida de tipos, a lo largo de la vida del crédito el usuario pagará más. El comparador «Kelisto.es» calcula de que una subida de solo 0,10 puntos en el tipo de la hipoteca supondría pagar un 10% más que cuando el cliente pagaba el tributo.

Alguno banco ya ha aplicado ligeras subidas de tipos de unos 0,10 puntos. Si no es con un incremento de los tipos, que además se produciría en un momento de repunte del Euribor que también encarecerá los préstamos, los bancos podrían optar por repercutir ese coste al cliente vía comisiones. Ahora bien, en ese caso serán muy cautelosos ya que hacerlo a través de comisiones podría hacer que esos recargos sean declarados abusivos posteriormente por la Justicia.

«Creo y espero que no», respondió ayer sobre ese posible encarecimiento del crédito el presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, apelando a la competencia actual en el mercado y a «la responsabilidad de las entidades», dijo. Además, no es descartable que la reforma de la ley hipotecaria que está en

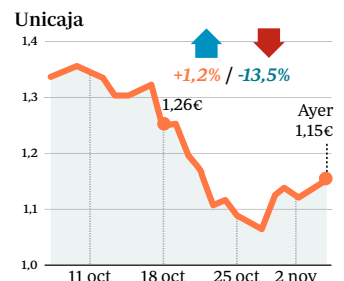
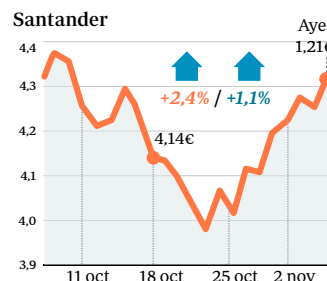
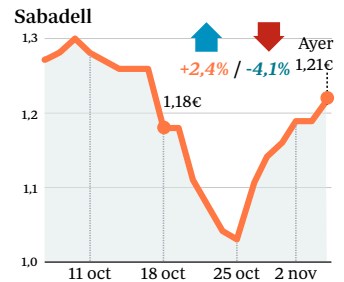
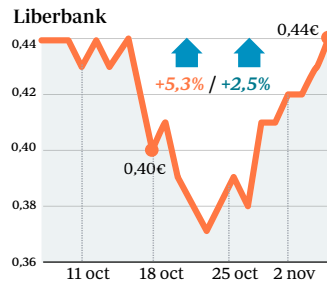
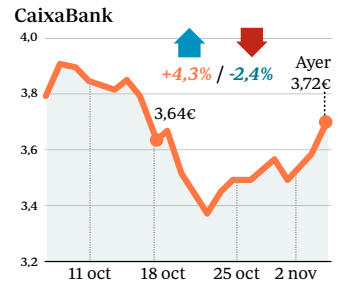
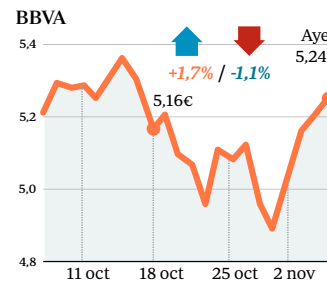
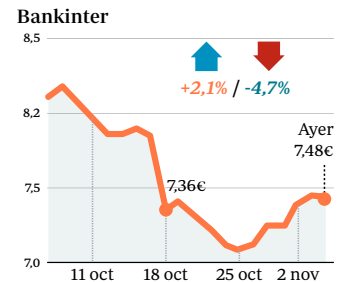
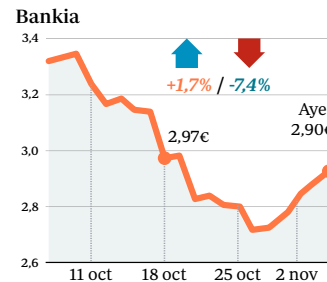
**Justicia de la UE**  
 Las asociaciones de consumidores avanzan que recurrirán ante el TJUE la decisión del Supremo

**Subida en Bolsa**  
 La banca se disparó ayer en Bolsa y redujo sus pérdidas de los últimos 15 días a 1.739 millones

**Efecto final**  
 Si el banco sube el tipo en 0,1 puntos, el cliente pagará un 10% más que cuando abonaba el impuesto de AJD

### Evolución en Bolsa de los bancos

Ayer / Desde la sentencia del Supremo



marcha y en la que los grupos parlamentarios quieren aclarar el reparto de los gastos hipotecarios, entre otras cosas, acabe estableciendo también límites a las comisiones que los bancos puedan cobrar a los consumidores en estos préstamos para la vivienda.

Las asociaciones de consumidores ya han avisado de que llevarán ante el Tribunal de Justicia de la UE la decisión del Supremo de volver a la doctrina anterior con la esperanza de que acabe dándoles la razón como hizo en el caso de las cláusulas suelo. El presidente del Consejo General de Economistas (CGE), Valentín Pich, defendió ayer que el impuesto de AJD «no tiene ningún sentido en un mundo digital» y auguró que los bancos lo repercutirán al usuario.

Esa decisión del Supremo ha dado un empujón en Bolsa a la banca española: si el temor a una retroactividad del impuesto a raíz de la sentencia del 18 de octubre hundió la cotización del

sector, la rectificación del Alto Tribunal ha permitido recuperar parte de la capitalización bursátil perdida. Con la subida de ayer, los números rojos acumulados en Bolsa desde el día 18 por los ocho bancos cotizados se limitaron a 1.739 millones. Incluso dos entidades, el Santander y Liberbank, han recuperado lo perdido en esas dos semanas.

### Efectos colaterales

La decisión del Ejecutivo de fijar por decreto que sea la banca quien asuma el impuesto fue anunciada por Sánchez como un gesto a los ciudadanos de a pie, pero también librerá de abonarlo a grandes compañías. Según fuentes financieras, la mayor parte de las promociones de vivienda nueva son desarrolladas por grandes promotoras, fondos de inversión y socimis que para financiar el desarrollo de esas promociones también se hipotecan, de forma que tampoco abonarán el tributo.

## *España, país que más impuestos cobra por las hipotecas*

España es el país con el impuesto por la firma de hipotecas más alto de toda Europa, por encima de Francia, Italia y Portugal, donde también existe este tributo y es el cliente el que lo paga, pero con tipos más reducidos. Es más, en otros países como Alemania, Reino Unido y Holanda ni siquiera existe este tipo de gravamen.

La cantidad a abonar por el tributo de Actos Jurídicos Documentados (AJD) depende del importe de la hipoteca y de la autonomía, con tipos que van del 0,5% al 1,5%. Así, el impuesto medio ronda los 2.250 euros. En concreto, ese porcentaje que varía de una comunidad a otra se aplica sobre la responsabilidad hipotecaria (principal más intereses y otros costes), lo que supone una cuantía entre 1,4 y 1,5 veces el crédito.

Esto contrasta con los casos de Portugal e Italia, donde el impuesto se aplica sobre el importe del crédito, y de Francia, donde se aplica sobre una cuantía equivalente a 1,2 veces el préstamo. Además, si en España cada región puede fijar su tipo impositivo, llegando al 1,5%, en Portugal se paga un 0,6% de la hipoteca en todo el territorio, en Italia un 0,25% y en Francia el 0,05%.

Otro posible beneficiado de la medida será Hacienda. Las autonomías no solo se han librado, gracias al Alto Tribunal, de devolver 5.000 millones por el tributo. Ahora podrían además ver incrementada su recaudación. El motivo es que el impuesto de AJD incluye bonificaciones personales por edad, minusvalía y familia numerosa, algo que el banco no podrá aplicar. A la espera de conocerse el detalle del decreto, si estas bonificaciones se pierden, las Haciendas regionales, que en 2017 recaudaron 2.051 millones por el AJD, ingresarán más.

La pérdida de esas bonificaciones podría perjudicar a las familias que ahora se benefician de ellas. Si los bancos les repercuten el tributo, no van a distinguir por familia numerosa o discapacidad como si hacía el impuesto, de forma que esos clientes acabarán pagando más.