

Veinticinco años del impuesto silencioso que encarece las escrituras

Felipe González aprobó el AJD en 1993 para mejorar la financiación de las comunidades autónomas

J.M. CAMARERO Madrid

Cualquier familia que se informe en un banco sobre las condiciones de una hipoteca comprobará cómo el coste de la misma se incrementa por los gastos asocia-

dos a la firma de la escritura entre los que el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) representa un 70% de ese importe extra al que cualquier futuro propietario tiene que hacer frente desde 1993.

Ese año, el Gobierno presidido por Felipe González puso en marcha el decreto que establecía el ahora conocido como impuesto de las hipotecas. En 1995, el decreto que desarrollaba el reglamento específico que debía pagarlo el cliente. En estos 25 años

casi nadie ha mostrado su disconformidad. El prestatario lo ha asumido abnegadamente, más aún cuando algunos fallos del Supremo y el Constitucional avalaban que así lo hiciera. Solo la sentencia del alto tribunal del 16 de octubre abrió el camino para que lo abonaran los bancos.

La necesidad de generar ingresos para unas comunidades que apenas tenían una década de vida se hacía patente con la cesión de competencias desde el Estado en los años 90. El AJD

siempre ha funcionado según la capacidad normativa de cada región: en la mayor parte de los territorios se aplica el tipo máximo posible del 1,5% sobre el valor de la hipoteca (incluidos intereses y gastos iniciales), salvo en Asturias y Baleares (1,2%), La Rioja (1%), Canarias y Madrid (0,75%) y País Vasco y Navarra (0,5%). En algunas comunidades hay exenciones o rebaja del tipo a colectivos desfavorecidos o cuando se trata de la primera vivienda.

Y les ha proporcionado una re-

caudación que en el mejor año del *boom* superó los 3.000 millones. A partir de 2009 sus ingresos comenzaron a descender al mismo tiempo que lo hacía la compraventa de viviendas. En 2015, según el dato más actualizado por el REAF, el AJD recaudó algo más de 1.700 millones. Aunque importante, la cifra apenas representa un 1,9% de todos los ingresos de las comunidades, con el IRPF y el IVA cedidos como los pilares de su recaudación fiscal anual.