

25 años de un tributo silencioso que encarece las escrituras

La tasa de AJD fue creada en 1993 por Felipe González para dar más capacidad económica a las autonomías, aunque en realidad solo supone el 2% de todos sus ingresos

■ **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 llamados 'gastos asociados' 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 propieta-

rio tiene que hacer frente desde 1993.

Aquel año, el gobierno socialista 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 especificó que debía pagarlo el cliente. En estos 25 años casi nadie ha mostrado su disconformidad. El prestatarlo lo ha asumido abnegadamente, más aún cuando algunos fallos del Supremo y el Constitucional avalaban que así lo hiciera. Sólo la sentencia del alto tribunal del 16 de octubre pasado abrió el camino para que lo abonaran los bancos.

La necesidad de generar ingresos para unas comunidades autónomas que apenas tenían una década de vida se hacía patente con la cesión de competencias desde el Estado en los años 90 del siglo pasado. 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%), Navarra (0,5%) y País Vasco, donde está exento para la vivienda habitual.

Este impuesto les ha proporcionado a las autonomías una recaudación que en el mejor año del 'boom' inmobiliario superó los 3.000 millones de euros. A partir del año 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 **Colegio de Economistas (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.