

DECISIÓ DEL PLE DEL TRIBUNAL SUPREM SOBRE LA DEVOLUCIÓ DE L'IMPOST D'ACTES JURÍDICS DOCUMENTATS DEL PRÉSTEC HIPOTECARI**Què suposa la decisió final del ple del Tribunal Suprem sobre l'impost d'actes jurídics documentats dels préstec hipotecaris?**

El propassat 6 de novembre de 2018 fou notícia que el ple de la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Suprem, després de dos dies de deliberacions, va decidir per 15 vots a favor i 13 en contra, que sigui el consumidor i no les entitats bancàries els qui hagin de fer front a l'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats (ITPAJD), en una Sentència que es va fer pública ahir dimarts 27 de novembre de 2018 i en la qual s'aprecia la fractura interna del Tribunal Suprem, arribant a qualificar el canvi en el sentit de la Jurisprudència que es venia aplicant fins ara "d'inapropiat i radical".

I és que aquesta decisió arriba, malgrat que el passat 16 d'octubre de 2018, la Secció 2a de la Sala Contenciosa-Administrativa del Tribunal Suprem va decretar que el Reglament que regula l'ITP i ADJ de 1995 havia de ser anul·lat perquè entenia que era el banc el beneficiari directe de la inscripció del préstec i, per tant, qui s'havia de fer càrrec del pagament de l'impost d'ADJ.

El nou Reial Decret Llei de 17/2018 de 8 de novembre

Arrel de la decisió del Ple de Tribunal Suprem que considera que ha de ser el client qui ha de pagar l'impost d'ADJ, el Consell de Ministres va aprovar el reial decret - llei 17/2018, de 8 de novembre, pel qual es modifica el text refós de la Llei de l'Impost sobre Transmissions Patrimonials i Actes Jurídics Documentats, aprovat pel reial decret legislatiu 1/1993, de 24 de setembre el qual modifica l'article 29 del text refós de la llei de l'impost de transmissions patrimonials i actes jurídics documentats en els següents termes: "*quan es tracti d'escriptures de préstec amb garantia hipotecària, es considerarà subjecte passiu el prestador*", això és, l'entitat (bancària habitualment) que concedeixi el préstec.

Al mateix temps, el reial decret Llei declara exempts del tribut les escriptures de préstec amb garantia hipotecària en les que el prestatari sigui una de les persones o entitats relacionades a la lletra a) de l'article 25 de l'esmentada llei, i que són l'estat i administracions públiques, seguretat social, les entitats sense fins lucratiu de l'article 2 de la llei 49/2002, les caixes d'estalvi i fundacions bancàries per les adquisicions directament destinades a la seva obra social, l'església catòlica i les esglésies amb acords de cooperació, partits polítics amb representació parlamentària, entre altres.

Conclusió

Així les coses, a dia d'avui, les hipoteques signades fins el dia 9 de novembre, l'impost l'haurà de pagar el prestatari, és a dir, el client, mentre que les signades amb posterioritat, l'impost ADJ l'haurà de pagar el banc per imperatiu legal.

No obstant cal dir que la clàusula d'imposició de despeses incorporada a les escriptures d'hipoteca continua sent nul·la, i, per tant, el consumidor podrà reclamar les despeses de notaria, registre i gestoria que li varen obligar a pagar quan va signar l'escriptura, més els interessos legals corresponents.

Per últim, estarem atents al que succeeixi en relació a aquest assumpte doncs pensem que les organitzacions de consumidors acudirán a la justícia europea i serà aquesta la que finalment determini si s'ha de retornar als consumidors l'impost pagat.

Estem a la seva disposició per a qualsevol dubte o aclariment.

Pau Vila Rutllant
Advocat

Tel. 972 21 06 73
assessoria@ribasalvarez.cat
Girona - Olot - Salt - Ripoll - Roses

www.ribasalvarez.cat
www.twitter.com/ribasalvarezgi
www.facebook.com/ribasalvarezgi