

¿Quién debe pagar el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y Actos Jurídicos documentados (AJD) en un préstamo hipotecario?

El pasado 28 de febrero el Tribunal Supremo (TS), ha emitido una nota de prensa, que comunica la resolución de dos recursos de casación, relacionados con las cláusulas previstas en escrituras de préstamos hipotecarios, por las cuales se atribuye al consumidor el pago de la totalidad de gastos e impuestos derivados de la operación.

Este Tribunal aclara únicamente lo relativo al pago del ITP y AJD, y establece lo siguiente:

por la constitución del préstamo, el pago corresponde al prestatario, que el propio TS ha establecido en reiteradas ocasiones que es el sujeto pasivo del impuesto; y

por el timbre de los documentos notariales, el pago del impuesto correspondiente a la matriz se abona por partes iguales entre prestamista y prestatario, y el que corresponda a las copias, por aquel que las solicite.

Recordemos quien es el sujeto pasivo, según lo establecido por el art. 29 de la Ley del ITP y AJD y el art.68 del Reglamento del ITP y AJD.:

?Será sujeto pasivo el adquirente del bien o derecho y, en su defecto, las personas que insten o soliciten los documentos notariales, o aquellos en cuyo interés se expidan.?

?Cuando se trate de escrituras de constitución de préstamo con garantía se considerará adquirente al prestatario.?

No obstante tenga en cuenta lo siguiente?

Reducción del Impuesto de AJD en la adquisición de la vivienda habitual

Si usted adquiere una vivienda nueva, además del IVA o ITP, deberá satisfacer también el impuesto sobre AJD, que en muchas Comunidades Autónomas es del un 1% del valor del inmueble (1,5% en Andalucía).

Si dicho inmueble va a constituir su vivienda habitual, sepa que varias Comunidades Autónomas han reducido la tributación en determinados casos: cuando el comprador sea joven (menor de entre 30 y 35 años, según la Comunidad), o bien cuando se trate de una familia numerosa o de una persona discapacitada. De este modo, en Andalucía, los jóvenes sólo pagan un 0,3%.

Si adquiere una vivienda nueva, compruebe si cumple los requisitos que haya establecido su Comunidad Autónoma para tributar menos por AJD.

El incumplimiento de los requisitos exigidos en la regulación de los beneficios determina la obligación de ingresar la parte del impuesto que se hubiera dejado de ingresar como consecuencia de la aplicación del beneficio fiscal.