

IMPUESTO SOBRE ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS. LA ASUNCIÓN DE LA DEUDA HIPOTECARIA POR EL COMPRADOR NO GENERA UN NUEVO PAGO DEL IMPUESTO

La Dirección General de Tributos termina con las dudas y confirma que la asunción de la deuda hipotecaria por el comprador no genera un nuevo pago del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

Con esta respuesta de la DGT se pone fin a la incertidumbre fiscal que afectaba tanto al sector inmobiliario como al bancario. Así, se termina con el **golpe fiscal en la compra de viviendas con subrogación hipotecaria**.

Tributos confirma que la asunción de la hipoteca por el comprador no genera un nuevo pago del **Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados**. En concreto, la DGT aclara en una consulta vinculante que la subrogación del deudor hipotecario que se produce en el contexto de una compraventa de un inmueble no está sujeta a la cuota gradual de la modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD) del **Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales**.

Tal y como concluye la DGT, "dicha subrogación no produce una inscripción distinta de la que origina la propia transmisión del inmueble" y ello "porque se entiende que **la única operación inscribible es el cambio de titularidad del bien transmitido que garantiza la hipoteca**", dado que "no se vería afectada la hipoteca en sí misma considerada, ya que permanece inalterada".

Para entender la relevancia de este pronunciamiento, es necesario recordar los requisitos que establece **el artículo 31.2 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y AJD para que un documento notarial quede sujeto a la cuota gradual de AJD**. Estos son: ser una primera copia de escritura o acta notarial; tener contenido económico evaluable; documentar actos o contratos inscribibles en registros públicos (como el de la Propiedad) y, finalmente, no estar sujeto a otras modalidades del Impuesto ni al **Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones**.

Tradicionalmente, el criterio de la DGT había sido que la subrogación de deudor hipotecario no tenía carácter inscribible propio y, por tanto, la escritura que la recogía no estaba sujeta a AJD. Sin embargo, **esta postura se vio sacudida tras una sentencia del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2020**. Esta sentencia consideró sujeta a AJD la liberación de codeudores de un préstamo hipotecario formalizada en escritura pública.

En aplicación de dicha jurisprudencia del Supremo, **Tributos emitió varias respuestas a consultas (V1148-22, V3397-20, V3116-20)** que llevaron a determinar la tributación por la cuota variable de AJD de la sustitución del deudor original de un préstamo hipotecario por uno nuevo en caso de transmisión del inmueble hipotecado. Aunque estas consultas se referían a supuestos como la extinción de condominio o la liquidación de sociedad de gananciales, contenían una mención genérica a la "transmisión del inmueble hipotecado" que generó una notable preocupación en el sector, al sembrar la duda sobre la tributación de la subrogación en compraventas.

Ahora, en la nueva consulta vinculante, la DGT justifica esta postura y distingue claramente el supuesto de la **subrogación de deudor en una compraventa de inmueble** de los hechos analizados por el Tribunal Supremo en su sentencia de 20 de mayo de 2020. La Dirección General de Tributos subraya que no existe la necesaria identidad de hechos y circunstancias entre ambos casos.

Una sola operación

A juicio de la DGT, la jurisprudencia del Supremo se refería a situaciones donde se produjo una redistribución de la responsabilidad hipotecaria a través de dos escrituras diferentes (extinción de condominio y liberación de codeudores), resultando en la adjudicación de un inmueble a una pareja que asumía los préstamos, liberando a otros propietarios. Por el contrario, **en una subrogación de deudor en el contexto de una compraventa, se realiza un único negocio jurídico inscribible sujeto a AJD: la compraventa del inmueble.**

Este reciente pronunciamiento de la Dirección General de Tributos es de gran importancia práctica. Proporciona seguridad jurídica a los contribuyentes en lo referente a la tributación por AJD de las compraventas con subrogación del comprador en la posición del deudor hipotecario. Asimismo, facilita el desarrollo normal de este tipo de operaciones, que son muy frecuentes tanto en el ámbito empresarial como entre particulares. **Con esta aclaración, se disipan las dudas que pesaban sobre estas transacciones.**

La hipoteca permanece inalterada

Un aspecto crucial y específico de la conclusión de la Dirección General de Tributos (DGT) es el **análisis detallado de la Sentencia del Tribunal Supremo de 2020** y por qué su doctrina legal no se aplica al caso.

El **Supremo** estableció en esa sentencia que la liberación de codeudores en un préstamo hipotecario, documentada en escritura pública (a menudo vinculada a operaciones como la disolución de condominio), sí está sujeta a **AJD**. Su razonamiento se basaba en que, aunque la hipoteca no cambie, se produce una modificación subjetiva de los responsables con acceso al registro. Esta sentencia llevó a la DGT a **modificar su criterio en casos idénticos de liberación de codeudores.**

Sin embargo, **en el caso de la subrogación de un comprador en la hipoteca del vendedor dentro de una compraventa**, la DGT argumenta que no existe una "identidad plena entre los hechos y circunstancias" con el supuesto analizado por el Supremo. A su juicio, la sentencia se refería a situaciones donde había una redistribución de responsabilidad entre varios codeudores preexistentes, a menudo formalizada en varias operaciones (como disolución de condominio y posterior novación/liberación).



Por el contrario, **en la subrogación objeto de la consulta, hay un único negocio jurídico principal: la compraventa.** La subrogación es simplemente la sustitución de un deudor por otro en el mismo préstamo hipotecario, sin una redistribución entre codeudores. La hipoteca sobre la finca permanece inalterada.

Esta falta de identidad en los supuestos de hecho es la razón fundamental por la que la DGT concluye que la doctrina del Tribunal Supremo sobre la liberación de codeudores no es aplicable a la subrogación del comprador en la deuda del vendedor en una operación de compraventa. Así es como Hacienda distingue en este caso los hechos para llegar a esta conclusión.

**PARA MAYOR INFORMACION, CONSULTE CON NUESTRO
EQUIPO DE PROFESIONALES**