

CAMBIOS EN LAS HIPOTECAS

La banca pagará todos los gastos de las hipotecas, salvo la tasación

ACUERDO POLÍTICO EN LA LEY DE CRÉDITO INMOBILIARIO/ El Partido Popular, con el apoyo del PNV, propuso ayer que se reduzca a un tipo del 0% el impuesto de las hipotecas para primera vivienda.

Raquel Lander, Madrid

La banca no sólo deberá asumir el impuesto hipotecario en los nuevos préstamos, sino que también deberá hacerse cargo del resto de los llamados gastos de formalización con la única excepción de la tasación de la vivienda. Es decir, las entidades financieras cubrirán el coste de la gestoría, que es la que se encarga del papeleo administrativo, del registro y de la primera copia de las escrituras que se firman ante notario.

En una hipoteca tipo de 200.000 euros, estos gastos suelen rondar los 1.000 euros, dependiendo de la ciudad o municipio donde se encuentre el inmueble. En el caso de la tasación, el precio medio en España ronda los 300 euros, según Tinsa (ver pág. 14).

El nuevo reparto de gastos fue acordado ayer por los grupos parlamentarios que están negociando el texto que se elevará al Pleno del Congreso.

Este nuevo marco, que altera significativamente las reglas de juego que han operado en este mercado durante más de veinte años, será el que figurará en la nueva Ley Hipotecaria que se está tramitando en el Congreso.

CaixaBank se adelantó a ese acuerdo, ya que desde hace unos días asume por iniciativa propia todos los gastos (incluida la tasación) en los

LA EXCEPCIÓN ESPAÑOLA EN EL IMPUESTO HIPOTECARIO

	TRIBUTOS	TIPO	BASE IMPONIBLE	QUIÉN LO ASUME
Alemania	X	X	X	X
Holanda	X	X	X	X
R. Unido	X	X	X	X
Grecia	X	X	X	X
Italia	✓	0,25% (1) 2% (2)	Importe del préstamo	Cliente
Portugal	✓	0,60%	Importe del préstamo	Cliente
Luxemburgo	✓	0,5-1% (3) 0,05% (4)	N.D.	Cliente
Francia	✓	0,05%	Importe del préstamo x 1,2 veces	Cliente
Austria	✓	1-1,2%	N.D.	Cliente
España	✓	0,5-1,5% (según CCAA)	Importe del préstamo x 1,4-1,5 veces	Hasta ahora, el cliente. Desde el 12 nov., el banco

Fuente: Asociación Hipotecaria Española y elaboración propia

Expansión

contratos hipotecarios con particulares. Es decir, deja fuera a las promotoras de viviendas.

Estos cambios implican que el cliente que suscriba una hipoteca de 200.000 euros puede ahorrarse unos 4.000 euros en el momento de la firma del préstamo.

Sin embargo, los fiscalistas dan por seguro que ese ahorro no será real, porque los bancos intentarán trasladar ese sobrecoste al hipotecado. La publicidad de las sucursales y la oferta de Internet no han cambiado de momento.

Sin embargo, ya se han producido algunos movimientos, aunque los bancos los desligan del cambio de las reglas de juego en los gastos de formalización. Bankinter está cobrando comisión de apertura incluso a los empleados del banco, que tienen condiciones preferenciales en los productos de la casa.

Dos grandes entidades financieras han decidido que la mejor opción es subir el tipo fijo del primer año, que suele ser bastante superior al diferencial que se aplica el resto de la vida del préstamo. Las hipotecas variables más baratas cobran ese primer año entre el 1,7% y el 1,9%.

Otro grupo de bancos se está decantando por elevar el diferencial. Ibercaja ha subido el 0,15% el tipo a partir del se-

El coste de notaría, registro y gestoría rondan los 1.000 euros en un préstamo de 200.000 euros

Tasar una vivienda en una ciudad española cuesta de media 300 euros, según Tinsa

gundo año y Deutsche Bank, un 0,10% en sus hipotecas variables. Por su parte, CaixaBank ha encarecido un 0,40% el préstamo a tipo fijo, aunque ha eliminado la comisión de apertura.

Todo apunta a que la batalla competitiva se va a centrar más que nunca en la captación de los mejores clientes, a los que poder vincular con otros productos.

Tipo cero

En el marco de la negociación de la Ley Hipotecaria, el Partido Popular propuso ayer que el tipo del impuesto de Actos Jurídicos Documentados, que oscila entre el 0,5% y el 1,5% en función de la Comunidad Autónoma, sea cero en el caso de primera vivienda. La propuesta sólo ha sido secundada por el PNV.

Las haciendas forales vascas, que tienen normativa propia, ya contemplan la exención del impuesto. En 14 CCAA el gravamen supera el 1% y en la mayoría de las más pobladas, como Andalucía y Cataluña, es del 1,5%.

En el Congreso se trabaja con el objetivo de que la Ley Hipotecaria se apruebe antes de que acabe el año para evitar una multa millonaria de Bruselas, ya que se trata de una trasposición de una directiva que lleva dos años y medio de retraso.

Se amplía el recorrido de pleitos civiles por los gastos

Mercedes Serraller, Madrid

Una vez que el fallo del Tribunal Supremo (TS) del pasado 6 de noviembre pretende cerrar las reclamaciones por lo Contencioso-Administrativo en el impuesto de las hipotecas, la vía Civil emerge como la más viable para pleitear por el AJD de los últimos años, junto con el resto de gastos en los que haya incurrido el cliente en la transacción. Así lo refrendan los juristas a los que ha con-

sultado este diario, aunque muchos consideran además que sigue habiendo posibilidades en lo Contencioso, esto es, en los pleitos estrictamente fiscales. Pero es que la vía Civil emerge aún con más fuerza desde que el Congreso ha acordado que todos los gastos, menos la tasación, recaigan sobre el banco.

Ramón Casero, abogado de la Empresa Municipal de Vivienda de Rivas que ha

plantado los recursos al Supremo, lo certifica. A su juicio, se podría reclamar por lo Civil por los últimos 15 años. Juan Enrique Varona, catedrático de Derecho Financiero y Tributario de la Universidad de Cantabria, también ve recorrido para reclamar en pleitos civiles. Estos son los que alegan cláusulas abusivas de las hipotecas, que incluyen el pago del impuesto.

La mayoría de las senten-

El cambio legislativo reconoce lo que ya venían diciendo sentencias sobre los gastos

cias que reclaman la devolución de los gastos hipotecarios son favorables al consumidor. De hecho, en 2015 hubo una primera sentencia de la Sala de lo Civil del TS que dijo que el impuesto recae sobre la banca. Rafael

Ariño, socio director de Ariño & Villar Abogados, reseña que el cambio legislativo que impulsa el Congreso supone un reconocimiento a lo que ya viene estableciendo la jurisprudencia.

Ángel Sáez, socio director de Ros Petit, apunta también que el cambio legislativo puede ser impugnado porque se impone de manera unilateral la distribución de los gastos.

Los bancos perdieron el

98,3% de las 9.326 sentencias dictadas por los juzgados especializados en materia hipotecaria durante 2017, que dieron la razón a los clientes que reclamaban, según las cifras facilitadas por el CGPJ. La mayoría eran por cláusulas suelo, pero también incluyeron reclamaciones civiles por cláusulas abusivas, que se refieren a los gastos de la hipoteca, entre ellos, el impuesto del AJD.

Las nuevas reglas de juego de este mercado

R. Lander, Madrid

En apenas unos días, un Real Decreto-Ley que ha cambiado el sujeto pasivo del impuesto de Actos Jurídicos Documentados (AJD) y la nueva Ley Hipotecaria han modificado varios de los parámetros clave que han regido este mercado durante más de veinte años. A continuación enumeramos los aspectos más importantes.

1 Desde el 12 de noviembre y por ley, el impuesto hipotecario, que supone el 70% de los gastos de formalización hipotecarios, lo paga el banco. El Gobierno modificará el texto del Real Decreto-Ley para que la norma sea también de aplicación a las cajas rurales, que no aparecen expresamente mencionadas. El PP ha propuesto que este tributo sea eliminado (tenga tipo 0%) en las hipotecas para primera vivienda a través de la Ley Hipotecaria. De momento sólo le ha secundado el PNV. El gravamen que se aplica en España es, de largo, el más alto de Europa. Son muy pocos los países del entorno que recaudan impuestos con las hipotecas.

2 El coste de notaría, gestión y registro también correrá a cuenta del banco. Se trata de todos los gastos de formalización, salvo el de tasación. Encargar a un experto independiente la valoración de una vivienda cuesta de media en España 300 euros, según Tinsa. El precio depende de la superficie del piso y de la ubicación. En un inmueble céntrico de Madrid de 90 metros cuadrados, la tarifa promedio son 400 euros y en una ubicación parecida en Zaragoza, unos 300 euros. El resto de gastos rondan los 1.000 euros para un préstamo de 200.000 euros.

3 La nueva Ley Hipotecaria que se está tramitando en el Congreso obliga a los bancos a evaluar la solvencia del cliente que

El notario deberá asesorar gratis al hipotecado una semana antes de la firma del préstamo

La nueva ley endurece los desahucios y baja las comisiones por amortización

suscriba una hipoteca, pero no contempla sanciones si el análisis se demuestra erróneo.

4 La nueva normativa obliga a que el hipotecado tenga acceso a un borrador del contrato del préstamo siete días antes de la firma y a recibir asesoramiento gratis por parte de la notaría en la que firmará la hipoteca. El notario debe asegurarse de que el cliente entiende todas las cláusulas del contrato.

5 El nuevo esquema de juego complica y encarece los procesos de ejecución ante situaciones de impago. El texto que fue enviado al Congreso dice que sólo se podrá activar cuando el impago supere el 2% del capital concedido o el equivalente a 9 cuotas mensuales. Unidos Podemos quiere que esta redacción se suavice y sólo pueda instarse cuando la deuda no suponga más del 10% del préstamo.

6 La Ley Hipotecaria rebajará las comisiones que gravan las amortizaciones anticipadas del principal del préstamo y también los recargos que se aplican para aquellos clientes que quieran cambiar su hipoteca variable por otra a tipo fijo.

7 El nuevo marco normativo prohíbe por ley ligar la concesión de una hipoteca a la contratación de un seguro, pero sí permite al cliente beneficiarse de diferenciales más bajos por hacerlo.