

Cláusulas suelo: así tributará el dinero que le devuelvan

EL PROCESO/ La cantidad indebidamente deducida por compra de vivienda habitual se añadirá a la cuota líquida del ejercicio en el que hubo sentencia o acuerdo.

Mercedes Serraller. Madrid

“Hacienda estará presente y tendrá el papel que tiene que tener”, ha asegurado Cristóbal Montoro, ministro de Hacienda sobre la devolución de las cláusulas suelo. “La devolución de la cláusula es compleja y Hacienda va a estar en esa devolución porque es ineludible e inevitable que esté”, ha añadido. Este proceso comenzó en 2010, cuando se produjo la primera sentencia judicial que declaró nula una cláusula suelo y el Fisco ha ido perfilando su actuación a través de consultas de la Dirección General de Tributos (DGT).

El criterio que ha seguido hasta ahora Hacienda concierne en su mayoría a los casos de sentencias judiciales, los más abundantes, y a los acuerdos entre banco y cliente. A partir de ahora, se abre una nueva vía, la del sistema “extrajudicial” para que los afectados puedan alcanzar un acuerdo con las entidades en el plazo de tres meses para su devolución, según anunció ayer el ministro de Economía, Luis de Guindos.

Fuentes de Hacienda han indicado que la Agencia Tributaria analizará muy de cerca la deducción por compra de vivienda habitual en el IRPF de la que hayan podido disfrutar los afectados. Dicha deducción impactó en la cuota hipotecaria que pagaron. Si ahora reciben una parte de lo pagado de más por las cláusulas suelo, la deducción que se aplicaron también debería ser menor, por lo que deberían devolver el exceso a Hacienda.

Así, hasta ahora, el criterio de Hacienda ha sido el siguiente: los contribuyentes que se dedujeron de más por compra de vivienda habitual al incorporar las cláusulas suelo en la base de la deducción deben añadir las cantidades indebidamente deducidas a la cuota líquida del IRPF del ejercicio en el que se dicte la sentencia, sumando también los correspondientes intereses de demora. Así lo ha establecido la consulta vinculante de la Dirección de Tributos V2429-16.

A esto se suma que los intereses que satisfaga el banco al contribuyente por lo que cobró indebidamente de más se deben incluir en la base del



Movilización de afectados por las cláusulas suelo.

ahorro como ganancia patrimonial, con lo que tributarán al 19%.

En el caso de que lo pagado por las cláusulas suelo se haya imputado como gasto deducible de los rendimientos del capital inmobiliario, habrá obligación de presentar declaraciones complementarias en el IRPF por los ejercicios en los que se hayan deducido.

Por el contrario, si la deducción de estas cantidades se hubiera practicado en el seno de una actividad económica, las cuantías percibidas habrá que integrarlas en el ejercicio en el que se dicte la sentencia y sin que haya que recu-

Asesores fiscales cuestionan el criterio de que haya que regularizar los ejercicios prescritos

ficar las declaraciones presentadas anteriormente.

Estas vías se mantendrán para quienes sigan acudiendo a los tribunales. A la espera de que se concrete el mecanismo que ultima el Gobierno, cabe concluir que en el nuevo marco de la regularización con Hacienda deberá imputarse en la declaración del ejercicio de 2017, dado que previsible-

mente las devoluciones tendrán lugar este año. El Ejecutivo proyecta que el proceso empiece en breve y dure un máximo de tres meses.

La sentencia del Tribunal de Justicia de la UE del pasado 21 de diciembre permite no sólo reclamar las cantidades desde mayo de 2013 como hasta ahora, sino exigir las desde la firma del contrato de préstamo. Se trata de un marco temporal mucho mayor en el que entrarán ejercicios prescritos en el caso de numerosos contribuyentes.

El criterio de Hacienda ha sido que se añadieran las cantidades indebidamente deducidas a la cuota líquida del ejercicio en el que hubo sentencia o acuerdo, lo que podría mantener ahora a pesar de que la prescripción se fija en cuatro años. Asesores fiscales consultados cuestionan esta doctrina, la misma que si el contribuyente se deduce indebidamente –lo que aquí se achaca a los bancos–, y consideran que no hay que regularizar los ejercicios prescritos.

Como ya se estableció en el caso de las preferentes, los intereses de la mora procesal percibidos por el contribuyente tendrán que declararse como ganancias patrimoniales a integrar en la base del ahorro y las costas procesales percibidas también constituirán ganancia patrimonial.

LA AEDAF OPINA

La silenciosa subida del IRPF mediante la revisión catastral

El procedimiento general de revisión del valor catastral previsto en la Ley del Catastro Inmobiliario es la ponencia de valores, que deberá realizarse, en todo caso, a partir de los 10 años desde la anterior.

Excepcionalmente, se pueden actualizar (que no revisar) los valores a petición de los Ayuntamientos a través de las Leyes de Presupuestos, cuando hayan transcurrido cinco años desde la ponencia de valores y existan diferencias sustanciales entre los valores de mercado y los que sirvieron de base para fijar los vigentes, correspondiendo al ministro de Hacienda y Función Pública apreciar la concurrencia de estos requisitos. Consecuencia de esta habilitación y de la reciente publicación, a través de un Real Decreto-ley (no de la Ley de Presupuestos) de los coeficientes de actualización para 2017, 2.452 municipios españoles variarán el valor catastral de sus inmuebles en 2017, tres cuartas partes al alza y una cuarta parte a la baja, lo que no significa que en estos últimos no se pueda llegar a pagar más por el IRPF, como veremos.

El artículo 85 LIRPF establece una imputación del 2% del valor catastral de los inmuebles que no sean vivienda habitual, no estén arrendados o no estén afectos a actividades económicas. Este porcentaje se reduce al 1,10% para inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante una ponencia de valores colectiva de carácter general y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en los diez períodos anteriores.

Este precepto fue modificado el 1 de enero de 2015 para eliminar la aplicación del 1,10% a los inmuebles cuyo valor catastral hubiera sido revisado después del 1 de enero de 1994.

Desde 2015, se exige una ponencia de valores, posterior a 2005, para aplicar el 1,10%, lo que ha supuesto una elevación automática al 2% de las rentas a imputar de muchísimos contribuyentes, ya que no se está cumpliendo con la obligación de revisión decenal de los valores catastrales, resultando, además, que las actualizaciones mediante coeficientes no permiten la aplicación del porcentaje reducido.

El Ministerio de Hacienda y Función Pública está perjudicando a esos contribuyentes con su inacción, al no actuar a través de la Dirección General del Catastro. No se puede penalizar fiscalmente a los contribuyentes como consecuencia de un incumplimiento de la Administración. Debería modificarse el IRPF para establecer la imputación del 1,10% cuando se modifique o actualice el valor catastral, ya sea mediante ponencia de valores o por la aplicación de coeficientes, pues el resultado es el mismo. Igualmente, si se incumple el plazo decenal de revisión, el porcentaje debería ser el reducido, penalizando a la Administración incumplidora.

La conclusión es que actualizado el valor catastral a la baja por la vía de los coeficientes, sin embargo, el importe a pagar puede ser superior, ya que se aplica una imputación de renta del 2% y no del 1,10%, por lo que la rebaja, realmente, supone una subida silenciosa en el IRPF.

La conclusión es que actualizado el valor catastral a la baja por la vía de los coeficientes, sin embargo, el importe a pagar puede ser superior, ya que se aplica una imputación de renta del 2% y no del 1,10%, por lo que la rebaja, realmente, supone una subida silenciosa en el IRPF.

La conclusión es que actualizado el valor catastral a la baja por la vía de los coeficientes, sin embargo, el importe a pagar puede ser superior, ya que se aplica una imputación de renta del 2% y no del 1,10%, por lo que la rebaja, realmente, supone una subida silenciosa en el IRPF.

La conclusión es que actualizado el valor catastral a la baja por la vía de los coeficientes, sin embargo, el importe a pagar puede ser superior, ya que se aplica una imputación de renta del 2% y no del 1,10%, por lo que la rebaja, realmente, supone una subida silenciosa en el IRPF.

La conclusión es que actualizado el valor catastral a la baja por la vía de los coeficientes, sin embargo, el importe a pagar puede ser superior, ya que se aplica una imputación de renta del 2% y no del 1,10%, por lo que la rebaja, realmente, supone una subida silenciosa en el IRPF.

La conclusión es que actualizado el valor catastral a la baja por la vía de los coeficientes, sin embargo, el importe a pagar puede ser superior, ya que se aplica una imputación de renta del 2% y no del 1,10%, por lo que la rebaja, realmente, supone una subida silenciosa en el IRPF.

Hasta 1.000 millones en juego

La sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea del pasado 21 de diciembre permite no sólo reclamar las cantidades desde mayo de 2013 como hasta ahora, sino exigir las desde la firma del contrato de préstamo. Se trata de un marco temporal mucho mayor en el que entrarán ejercicios prescritos en el caso de numerosos contribuyentes y que sumaría unos 4.000 millones más a los cerca de 5.000 que ya debía devolver la banca. Dado que los casos de deducción por compra de vivienda habitual son los más numerosos y los que más preocupan a Hacienda (ver información adjunta) y que el contribuyente se dedujo en su declaración de la Renta el 15% de un máximo de 9.040 euros anuales, desde el Consejo General de Economistas Reaf-Regaf estiman de forma aproximada que Hacienda podría aspirar a ingresar hasta 1.000 millones de euros en todo el proceso, en lo que cabría añadir el 19% de los intereses de demora.