

Hipoteca multidivisa: recuperar lo pagado de más



Manuel de Vicente-Tutor

Mucho se ha escrito sobre los tortuosos caminos de los deudores hipotecarios que, al hilo de aprovechar las diferencias de tipos de interés, se endeudaron en divisas diferentes del euro. Desgraciadamente, los deudores no eran plenamente conscientes del riesgo que asumían por la evolución del tipo de cambio, lo que derivó en una litigiosidad muy importante entre las entidades financieras y los deudores.

Recordemos de forma sucinta los hechos con un ejemplo. Una pareja de recién casados decide comprar su vivienda habitual y, para financiarla, acuden a una entidad financiera donde suscriben un préstamo hipotecario multidivisa. El tipo de interés es más bajo en otra divisa (por ejemplo, el yen), por lo que deciden que pagarán en yenes, aplicando el tipo de interés del mercado interbancario japonés. Al principio, se produce un alivio importante en las cuotas (que se cargan en euros) por la aplicación de un tipo de interés más bajo. Sin embargo, la apreciación del yen frente al euro provoca que la cantidad que debe es cada vez mayor. Incluso, a pesar de haber transcurrido años amortizando el préstamo, en ocasiones la cantidad debida como principal, en euros, es mayor que el importe del préstamo inicial.

La Dirección General de Tributos (entre otras, en consultas vinculantes V1623-11 y V2414-12) estableció como criterio que la diferencia entre el capital amortizado en euros según el tipo de cambio aplicable en el momento de la formalización del préstamo y el realmente pagado por el obligado tributario debería integrarse en la base imponible del ahorro, y no en la base imponible general.

La diferencia en el modo de tributación no es baladí. Una pérdida patrimonial integrada en la base del ahorro se compensa con ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de activos. El problema es cuando no se han transmitido bienes, o sí se han transmitido, pero obteniendo más pérdidas. En este caso, la Ley permite la compensación con rendimientos de capital mobiliario (intereses y dividendos), pero hasta un máximo del 25% de dichos rendimientos. La parte que no hubiera logrado aplicarse podría compensarse con ganancias patrimoniales generadas en los cuatro ejercicios siguientes o con rendimientos de capital mobiliario, con el límite del 25%. Transcurrido dicho plazo sin poderse compensar, se perdería el crédito fiscal generado por las pérdidas patrimoniales incurridas.

Como puede fácilmente apreciarse, en numerosos casos se producía un efecto doblemente perverso, pues se pagarían impuestos por los rendimientos del trabajo y de actividades económicas, sin minoración alguna por las pérdidas derivadas de la evolución desfavorable del tipo de cambio aplicable a las cantidades devueltas en la amortización de los préstamos hipotecarios multidivisa.

El perjudicial criterio administrativo establecido por la Dirección General de Tributos fue aplicado por la Agencia Tributaria y confirmado por los Tribunales Económico-Administrativos y por numerosos Tribunales Superiores de Justicia. Sin embargo, nuestro Alto Tribunal dictó una sentencia el pasado 26 de enero que, con un fundamento técnico impecable, devuelve la equidad a esta materia.

Crédito fiscal

El Abogado del Estado mantenía que la amortización o reembolso del préstamo suponía una transmisión y que, por ello, debía integrarse su resultado en la base

imponible del ahorro. Sin embargo, razona el Tribunal Supremo que no existe la pretendida transmisión en las diferencias derivadas de la fluctuación del tipo de cambio, por lo que deben integrarse en la base imponible general. Esto permitiría su compensación, con un límite del 25%, con los rendimientos del trabajo personal y los derivados de actividades económicas, de obtención mucho más habitual. Por tanto, la compensación en la base imponible general supone la generación de un crédito

fiscal al tipo marginal aplicado por el contribuyente, el cual puede superar el 50% en algunas comunidades autónomas.

En definitiva, se hace justicia fijando como doctrina legal que en el ámbito de la amortización de parte del capital pendiente de un préstamo hipotecario constituido en divisa, la ganancia o pérdida patrimonial generada merced a la diferencia del tipo de cotización con el que fue fijado inicialmente el préstamo, debe integrarse en la base general del impuesto. Sea bienvenida la interpretación dada por el Tribunal Supremo.

Dado el plazo de prescripción de cuatro años, los contribuyentes podrían proceder a rectificar sus autoliquidaciones presentadas por el IRPF, con solicitud de devolución de ingresos indebidos, respecto a los ejercicios 2016 a 2019, y de aquellos en que se hubiera interrumpido el plazo de prescripción. Y la devolución deberá efectuarse con intereses de demora a favor del contribuyente, no sujetos a tributación. Cuanto antes, mejor. Es hora de recuperar lo pagado de más.

Socio director del área fiscal y regulatoria, Equipo Económico

