

**Real Decreto-Ley 19/2022, de 22 de noviembre, por el que se establece un Código de Buenas Prácticas para aliviar la subida de los tipos de interés en préstamos hipotecarios sobre vivienda habitual; se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y se adoptan otras medidas estructurales para la mejora del mercado de préstamos hipotecarios [BOE-A-2022-19403]**

**MODIFICACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES EN LOS SUPUESTOS DE PRÉSTAMOS Y CRÉDITOS HIPOTECARIOS**

El complejo contexto internacional, marcado por la agresión militar de Rusia contra Ucrania, ha provocado una intensa subida de los precios a nivel global, empujados por el componente energético y los alimentos. Estas presiones inflacionistas han llevado a un rápido giro en las políticas monetarias, que mantenían desde hace años una orientación excepcionalmente expansiva. En la zona euro, el Banco Central Europeo inició en julio de 2022 un ciclo de subidas en sus tipos de interés de referencia que se han trasladado con rapidez a los mercados monetarios y de deuda.

El endurecimiento de la política monetaria ha llevado a una dinámica alcista del euríbor, al que están referenciadas 3,7 millones de hipotecas en España. Este tipo ha subido más de trescientos puntos básicos en apenas diez meses, acercándose al 3 % tras haber permanecido seis años en terreno negativo. Esta alza en el principal índice de referencia está provocando un fuerte aumento en las cuotas hipotecarias mensuales de las familias que se irá extendiendo durante los próximos meses a medida que se produzcan las revisiones periódicas correspondientes.

Sin embargo, la exposición al riesgo de tipo de interés de la cartera hipotecaria se ha ido reduciendo durante los últimos años, aumentando el peso de los préstamos a tipo fijo. Con anterioridad a esta subida abrupta de los tipos de interés, tres de cada cuatro nuevas hipotecas se concedían ya a tipo fijo y el plazo medio residual ha bajado de los dieciocho años en 2017 a apenas diez a finales de 2021. En términos generales, esta circunstancia, entre otras, invita a no prever en este momento un impacto macroeconómico material, ni sobre el mercado hipotecario ni sobre la estabilidad financiera, por el progresivo aumento de los tipos de interés. No obstante, la subida del euríbor puede tener un impacto significativo en la situación financiera de aquellas familias con hipotecas a tipo variable, que se añade al incremento reciente de otros costes de bienes y servicios básicos como los alimentos o la energía que puede llevarlos a afrontar dificultades para el pago de la hipoteca o del resto de bienes y servicios básicos.

De ahí que el Real Decreto-Ley 19/2022 que analizamos introduzca la adopción de un conjunto de medidas que refuercen la protección del deudor hipotecario vulnerable,

permitan el alivio de la carga financiera de los deudores hipotecarios de clase media en riesgo de vulnerabilidad por la subida de tipos de interés y faciliten la adaptación al nuevo entorno de todas las familias con hipotecas a tipo variable. Entre estas medidas destaca la creación de un «Nuevo Código de Buenas Prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad» que se aplicará a las personas físicas que sean titulares de préstamos o créditos garantizados con hipoteca inmobiliaria sobre la vivienda habitual del deudor o del hipotecante no deudor, cuyo precio de adquisición no exceda de 300.000 euros, constituidos hasta el 31 de diciembre de 2022.

En materia fiscal lo que nos interesa es la modificación que introduce al texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

En concreto se modifica el número 23 del art. 45.I.B) que regula los beneficios fiscales aplicables en cada caso a las tres modalidades de gravamen. Así se establece que están exentas del pago del impuesto las escrituras de formalización de las novaciones contractuales de préstamos y créditos hipotecarios que se produzcan al amparo del Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y del nuevo Código de Buenas Prácticas que se introduce con el Real Decreto-Ley 19/2022, quedando exentas de la cuota gradual de documentos notariales de la modalidad de actos jurídicos documentados de este impuesto desde su entrada en vigor el 24 de noviembre de 2022.

Nora Libertad RODRÍGUEZ PEÑA  
Investigadora Postdoctoral Margarita Salas  
Área de Derecho Financiero y Tributario  
Universidad de Salamanca  
[nrodriguezp@usal.es](mailto:nrodriguezp@usal.es)