

Tras el fallo del Supremo, el Gobierno anuncia que realizará reformas legales para que sean los bancos quienes tengan que pagar el impuesto de actos jurídicos documentados

LOS CONSUMIDORES AHORRARÁN, DE MEDIA, 1.455 EUROS EN EL IMPUESTO DE LAS HIPOTECAS

Varias entidades han admitido que el coste de asumir el impuesto provocará una subida en el precio de las hipotecas, un encarecimiento que podría suponer un gasto mucho mayor para el cliente que el propio impuesto de Actos Jurídicos Documentados según un análisis realizado por Kelisto.es

- El Gobierno aprobará mañana un decreto ley para reformar la normativa vigente y hacer que sean los bancos quienes tengan que abonar el impuesto de actos jurídicos documentados (AJD)
- Quienes contraten una hipoteca tras los cambios legales podrán ahorrar, de media, 1.455,28 euros¹, lo que supone más del 50% de los gastos iniciales de este tipo de préstamos²
- Los futuros hipotecados de Baleares, Cataluña y Andalucía son los que más ahorrarán con la decisión del Supremo³
- Los bancos actualmente cobran un diferencial medio del 1,13%⁴ en sus hipotecas variables, un coste que podría subir tras la decisión del Supremo
- Un encarecimiento del interés de las hipotecas de solo 0,10 puntos supondría gastar un 10% más que lo que el consumidor desembolsaba cuando tenía que pagar el impuesto de AJD⁵

Madrid, 7 noviembre 2018: El presidente del Gobierno, Pedro Sánchez, ha anunciado hoy que el Ejecutivo aprobará mañana un Real Decreto Ley que permitirá reformar la normativa vigente para hacer que sean los bancos quienes deban pagar el impuesto de actos jurídicos documentados (AJD) que se abona al contratar una hipoteca, una decisión que supondrá **un ahorro medio de 1.455,28 euros para el consumidor¹**, según los cálculos de Kelisto.es, la web del ahorro. Sin embargo, las consecuencias de la decisión del Gobierno solo afectarán a quienes contraten una hipoteca a partir de ahora y tendrán un impacto distinto en función del lugar en la que se compre la vivienda, ya que el impuesto de AJD varía en cada Comunidad Autónoma.

El pasado 18 de octubre, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo estableció que los bancos son quienes deben pagar el impuesto de AJD en las escrituras ante notario de las hipotecas. Esta decisión modificaba su propia jurisprudencia anterior ya que, en febrero, el alto tribunal había establecido que bancos y clientes debían pagar a medias todos los gastos iniciales de las hipotecas, salvo este tributo, que debía recaer en el cliente, pero no concretaba si su aplicación tenía carácter retroactivo. Pocas horas después, el propio Supremo anunciaba dejar sin efecto su decisión y esperar a que el Pleno de la sala confirmara su sentencia en el día de hoy por su “enorme repercusión económica y social”.

“Después de que el Supremo anunciara ayer que el impuesto vuelve a estar en manos de los clientes, el Ejecutivo ha anunciado cambios en el reglamento que regula el impuesto de actos jurídicos documentados para conseguir dar la vuelta a la situación y hacer que sean las entidades quienes abonen este tributo. Según los cálculos elaborados por Kelisto, esta decisión permitirá que los futuros hipotecados ahorren, de media, los 1.455,28 euros que les hubiera tocado pagar por este impuesto¹, un coste que representaba más de la mitad de los gastos iniciales de este tipo de préstamos²” comenta la Redactora Jefe de Kelisto.es, Estefanía González.

TABLA 1: Reparto de los gastos de la compra de una vivienda a partir de ahora

¿CÓMO SE REPARTEN LOS GASTOS INICIALES DE LAS HIPOTECAS?					
CONCEPTO	COSTE TOTAL (€)	ANTES		TRAS LOS CAMBIOS LEGALES	
		¿Cuánto paga el cliente? (€)	¿Cuánto paga el banco? (€)	¿Cuánto paga el cliente? (€)	¿Cuánto paga el banco? (€)
Tasación	300	150	150	150	150
Notaría	500	250	250	250	250
Registro	150	75	75	75	75
Gestoría	300	150	150	150	150
Impuesto de AJD	1.455,28	1.455,28	0	0	1.455,28
TOTAL	2.705,28	2.080,28	625,00	625,00	2.080,28

Fuente: estimaciones de Kelisto.es a 31/10/2018 para una hipoteca media según los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) correspondientes al mes de agosto de 2018 (últimos datos disponibles). Para el cálculo del gasto medio el impuesto de AJD, se ha realizado una media ponderada teniendo en cuenta el importe medio de las hipotecas de cada comunidad autónoma, el tipo general del impuesto de AJD en cada comunidad autónoma y el número de hipotecas concedidas en cada una de ellas.

Los futuros hipotecados de Baleares, Cataluña y Andalucía, los que más ahorrarán tras la decisión del Supremo

Dado que el impuesto de AJD está cedido a las Comunidades Autónomas y, por tanto, cada una de ellas cobra la cantidad que considera oportuno (en una horquilla que va del 0,5% al 1,5%, y con determinadas bonificaciones para ciertos colectivos), el importe que podrán ahorrar los futuros hipotecados dependerá del lugar donde se encuentre la vivienda que desean financiar. En este sentido, Baleares (2.374,6 euros), Cataluña (2.006,9 euros) y Andalucía (1.617,6 euros) son las regiones donde el ahorro medio será mayor³.

En el extremo contrario se sitúan Ceuta (537,5 euros), Navarra (548,6 euros), Melilla (697,8 euros) y País Vasco (730,9 euros)³.

TABLA 2: Lo que podrán ahorrar de media los consumidores en AJD por Comunidad Autónoma

¿Cuánto se paga por el impuesto de AJD en cada comunidad autónoma?		
CC.AA	TIPO GENERAL DEL AJD	AHORRO MEDIO (€)
Balears, Illes	1,2	2.374,6
Cataluña	1,5	2.006,9
Andalucía	1,5	1.617,6
Cantabria	1,5	1.545,5
Galicia	1,5	1.420,3
Comunitat Valenciana	1,5	1.414,6
Aragón	1,5	1.388,8
Castilla y León	1,5	1.339,2

Extremadura	1,5	1.327,7
Madrid, Comunidad de	0,8	1.319,6
Murcia, Región de	1,5	1.191,9
Castilla - La Mancha	1,3	1.165,1
Asturias, Principado de	1,2	1.099,9
Rioja, La	1,0	905,5
Canarias	1,0	873,2
País Vasco	0,5	730,9
Melilla	0,5	697,8
Navarra, Comunidad Foral de	0,5	548,6
Ceuta	0,5	537,5

Fuente: Kelisto.es a 31/10/2018. Para el cálculo del impuesto del AJD de cada comunidad autónoma se ha tenido en cuenta, para cada una de ellas, el tipo general de este impuesto y el importe medio de una hipoteca para vivienda (según los datos del Instituto Nacional de Estadística, correspondientes a agosto de 2018, últimos datos disponibles).

El encarecimiento de las hipotecas neutralizaría el ahorro por el impuesto de AJD

“A la espera de los movimientos que empiecen a realizar los bancos en los próximos días, la decisión inicial del Supremo sobre el impuesto de AJD ya provocó que varias entidades afirmaran que este cambio de criterio podría provocar que subieran el interés que cobran por sus hipotecas. Si tras el anuncio del Ejecutivo se confirmaran las intenciones de las entidades, sería peor el remedio que la enfermedad: es decir, por pequeña que fuera la subida en los diferenciales, el gasto extra que esto supondría para el consumidor neutralizaría e, incluso, aumentaría el coste que el consumidor terminaría pagando por su hipoteca”, explica Estefanía González.

Partiendo de las ofertas que actualmente comercializan las entidades y tomando como referencia una hipoteca media en España, **el gasto en intereses que asume el consumidor se sitúa en 14.756,51 euros**. Si los diferenciales de esas ofertas **aumentaran en 0,10 puntos porcentuales, los intereses totales subirían hasta los 16.346,75 euros, es decir, 1.590,24 euros más de lo que se paga a día de hoy** - esto supone un coste de 134,96 euros más que si se abonara el impuesto de AJD (+9,27%)⁵.

Las consecuencias serían aún peores si la subida de los diferenciales fuese más pronunciada. Así, **con una subida de 0,20 puntos, los intereses totales a pagar se situarían en 17.954,39 euros, lo que supone un desembolso extra de 3.197,88 euros respecto al actual: es decir, 1.742 euros más que si se abonara el impuesto de AJD (+119,74%)**. Si el incremento llegara hasta los **0,50 puntos, los intereses totales ascenderían a 22.838,3 euros, lo que representa 8.081,79 euros más de lo que se paga actualmente: por tanto, se pagarían 6.626,51 euros más que abonando el impuesto de AJD (+455,34%)⁵.**

TABLA 3: Impacto de potenciales subidas en el diferencial vs coste del impuesto de AJD

¿Qué sale más a cuenta: pagar el impuesto de AJD o enfrentarse a una posible subida de las hipotecas?				
INTERÉS DE LA HIPOTECA	TOTAL DE INTERESES A PAGAR (€)	DIFERENCIA CON RESPECTO AL COSTE ACTUAL (€)	DIFERENCIA CON RESPECTO AL COSTE DEL IMPUESTO DE AJD (€)	DIFERENCIA CON RESPECTO AL COSTE DEL IMPUESTO DE AJD (%)
Con el interés medio actual (0,964%)	14.756,51			
Con una subida de 0,10 puntos (1,064%)	16.346,75	1.590,24	134,96	9,27

Con una subida de 0,20 puntos (1,164%)	17.954,39	3.197,88	1.742,60	119,74
Con una subida de 0,50 puntos (1,464%)	22.838,30	8.081,79	6.626,51	455,34

Fuentes y metodología: para realizar los cálculos de la tabla se ha partido de una hipoteca media en España: es decir, una hipoteca por importe de 122.423,65 euros a 24 años (según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística, correspondientes a agosto de 2018), con un diferencial del 1,13% (datos propios de Kelisto con información de las páginas web de las entidades a 30/10/2018 para hipotecas que permitan financiar el 80% del coste de una vivienda) y con las cifras del euríbor correspondiente al cierre de septiembre (-0,166%). Con dichas cifras, se ha calculado el total de los intereses a pagar a lo largo de la vida de la hipoteca. Pese a que el cálculo tiene en cuenta datos de hipotecas variables, el total de intereses está calculado para un supuesto en el que el interés no cambiara a lo largo de la vida de la hipoteca, dada la imposibilidad de conocer cómo evolucionará el euríbor en los próximos años.

Visítanos en kelisto.es

[Kelisto.es](http://kelisto.es) es una compañía independiente de cualquier tipo de grupo asegurador o entidad financiera y, por este motivo, todas las informaciones emitidas desde Kelisto.es son completamente imparciales y objetivas. Esto nos permite ser libres a la hora de informar al consumidor para que ahorre en sus facturas del hogar y lograr que las compañías sean más competitivas.

[Kelisto.es](http://kelisto.es) no promueve ninguna marca ni oferta por motivos comerciales; la información (ya sea del comparador o de los contenidos propios) se basa en hechos y datos, de manera que la plataforma es 100% objetiva.

Para más información:

Kelisto.es	Cohn & Wolfe
91 447 26 76 / 661 304 829 rrpp@kelisto.es Estefanía González, Redactora jefe Cristina Rebollo, Directora de Comunicaciones	91 531 42 67 kelisto@cohnwolfe.com Sara Parra Marta Velasco



FUENTES Y METODOLOGÍA:

1 Para el cálculo del gasto medio el impuesto de AJD, se ha realizado una media ponderada teniendo en cuenta el importe medio de las hipotecas de cada comunidad autónoma (datos del Instituto Nacional de Estadística, INE, correspondientes a agosto de 2018, los últimos disponibles), el tipo general del impuesto de AJD en cada comunidad autónoma y el número de hipotecas concedidas en cada una de ellas (INE).

2 Los gastos iniciales de las hipotecas están basados en estimaciones de Kelisto (para los de tasación, notaría, registro y gestoría) y en la metodología descrita en la Fuente 1 (para el impuesto de AJD).

3 Para el cálculo del impuesto del AJD de cada comunidad autónoma se ha tenido en cuenta, para cada una de ellas, el tipo general de este impuesto y el importe medio de una hipoteca para vivienda (según los datos del Instituto Nacional de Estadística, correspondientes a agosto de 2018, últimos datos disponibles).

4 Datos propios de Kelisto.es con información de las páginas web de más de una treintena de entidades a 30/10/2018 para hipotecas variables que permitan financiar el 80% del coste de una vivienda.

5 Para realizar estos cálculos se ha partido de una hipoteca media en España: es decir, una hipoteca por importe de 122.423,65 euros a 24 años (según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística, correspondientes a agosto

de 2018), con un diferencial del 1,13% (datos propios de Kelisto; ver Fuente 3) y con las cifras del euríbor correspondiente al cierre de septiembre (-0,166%). Con dichas cifras, se ha calculado el total de los intereses a pagar a lo largo de la vida de la hipoteca. Pese a que el cálculo tiene en cuenta datos de hipotecas variables, el total de intereses está calculado para un supuesto en el que el interés no cambiara a lo largo de la vida de la hipoteca, dada la imposibilidad de conocer cómo evolucionará el euríbor en los próximos años. Los datos del total de intereses en cada uno de los supuestos se han comparado con el coste medio del impuesto de AJD en España, que se calcula siguiendo la metodología del Fuente 1.

Sobre [Kelisto.es](#)

Kelisto.es es un servicio online gratuito e independiente para ayudar a los consumidores a ahorrar en sus facturas del hogar y defender sus derechos mediante investigaciones periodísticas, herramientas de comparación de precios y una gran comunidad activa de personas que buscan un consumo inteligente en ámbitos como seguros, comunicaciones, finanzas personales y energía.

[Kelisto.es](#) se lanza en España para revolucionar el espacio de los comparadores de precios con un concepto único en el mercado que, ante todo, quiere combatir la apatía del consumidor, ser un motor de cambio para el consumo inteligente y estimular el ahorro con el fin de fomentar la competitividad de los proveedores. Apostamos por un servicio imparcial, transparente y sencillo que ofrezca de una **manera rápida y eficaz** la información que se busca. Con este fin facilitamos:

- **Herramientas de comparación** de precios objetivas y fáciles de usar que permiten comparar un gran número de productos en un único lugar.
- **Artículos independientes de calidad** basados en la investigación más detallada y elaborados por profesionales y expertos.
- **Una comunidad activa de personas** donde se puede compartir información, denunciar problemas y ayudar a otros consumidores a ahorrar dinero.

[Kelisto.es](#) cuenta con un equipo de más de 20 personas y está respaldada por un grupo de inversión británico con una amplia experiencia previa en Internet.