

PUBLICITAT

► Webs

Translate

Dissabte, 8 gener 2022

L'econòmic
EL PUNT **AVUI**+

Identifica't

Subscriu-te

 Cercar

PORTADA FOCUS EMPRESSES GRAN ANGULAR EMPRENEDORS OPINIÓ BORSA EINES MÉS

OPINIÓ PROFESSOR DE FINANCES D'EADA BUSINESS SCHOOL –
11 novembre 2018 2.00 h

La maleïda sentència





Pisos nous en construcció a la rotonda de la Devesa de Girona. ARXIU / OSCAR PINILLA.



La sentència, de moment, ha provocat que les entitats financeres s'hagin deixat més de 5.500 milions de capitalització borsària. Personalment, trobo lògica la sentència del 16 d'octubre, ja que l'interessat a

XAVIER SÁNCHEZ – PROFESSOR DE FINANCES D'EADA BUSINESS SCHOOL

Es va haver d'esperar fins al 6 de novembre per poder entendre la situació creada per una resolució, com a mínim, contradictòria. De moment, ha provocat que les entitats financeres s'hagin deixat més de 5.500 milions de capitalització borsària. Personalment, trobo lògica la sentència del 16 d'octubre, ja que l'interessat a inscriure l'operació, elevar-la a escriptura pública, cobrar el deute i, per tant, aconseguir garanties com ara la hipotecària, per tal d'assegurar la devolució del préstec, és el banc. Passem a valorar, doncs, la repercussió econòmica que té aquesta sentència en els dos actors protagonistes, és a dir, hipotecats i bancs.

Deutors hipotecaris.

**inscriure
l'operació, elevar-
la a escriptura
pública, cobrar el
deute i, per tant,
aconseguir
garanties com ara
la hipotecària, per
tal d'assegurar la
devolució del
préstec, és el banc**

Fins ara, quan contractàvem una hipoteca, a part de pagar la comissió d'obertura, les assegurances obligatòries, la notaria, el registre i un llarg *viacrucis* d'inacabables despeses, també havíem de pagar un impost anomenat AJD (actes jurídics documentats, de què un seria la constitució de la hipoteca), que feia augmentar les despeses. Aquest impost a Catalunya és d'un 1,5%. Però, compte!, que encara venen més revolts. Aquest 1,5% no s'aplica a l'import del préstec que ens hagin concedit (150.000 €, posem per cas), sinó que s'aplica sobre el límit de responsabilitat hipotecària. En què difereix de l'import del préstec? Dintre del límit de responsabilitat hipotecària, a part d'incloure

l'import del préstec concedit, s'inclouen també les despeses judicials, els interessos de demora i les comissions derivades d'un possible impagament d'aquest préstec amb garantia hipotecària. I fins quan puja aquest import? Sol variar depenent de l'entitat financera, entre un 150-200% de l'import del préstec (a efectes de valorar l'impacte, posem 175% de mitjana). Per tant, podríem establir la següent fórmula: cost AJD (actes jurídics documentats de la hipoteca) = $1,75 \times \text{import mitjà de la hipoteca} \times 1,5\%$ de tipus AJD = $1,75 \times 150.000 \times 1,5\% = 3.937,50$ Euros. Els catalans, ens estalviarem de mitjana 4.000 euros. Però, com es pot esperar, no tot seran flors i violes. Els bancs faran les actuacions que calgui per evitar perdre aquests diners que ara els tocaria posar de la seva butxaca. Com ho faran? No trigarem a saber-ho, ja que és clar que aquests 4.000 euros els pagarem de manera indirecta:

pagant comissions d'obertura o diferencials sobre l'euríbor molt més elevats que els actuals. La banca sempre guanya, ja que si, pel que fos, la banca no pogués repercutir-ho als clients, el que és clar és que es complicaria molt que entrés en un negoci, amb un cost d'entrada de 4.000 euros de mitjana. Seria l'adeu a les hipoteques, i això, cregui'm, amic lector, tampoc passarà.

I els qui tenim hipoteca de fa dies? De moment, la sentència diu que s'anul·la l'article 68.2 del reglament de l'impost i s'estableix que el subjecte passiu (qui ha de pagar) és el prestatari o qui rep els diners de la hipoteca. No parla de quins efectes retroactius es poden aplicar.

Diversos escenaris.

1. "No retroactivitat". El banc haurà de pagar l'impost a partir de la data de la sentència. 2.-Reclamació a Hisenda, perquè es tracta d'uns ingressos indeguts que ha cobrat Hisenda dels clients-prestataris. Com que les reclamacions d'ingressos indeguts prescriuen al cap de quatre anys, sota aquest supòsit, es podrien reclamar les hipoteques constituïdes després del 2014. Aquest fet ha estat confirmat pel Sindicat de Tècnics del Ministeri d'Hisenda (Gestha), que hi afegeix que els ciutadans podran reclamar no sols els ingressos indeguts en aquest període, sinó també els interessos de demora. Posteriorment, Hisenda reclamaria a les entitats financeres.

Confirmació d'una sentència anterior.

Podríem reclamar a Hisenda respectant el termini dels quatre anys i judicialment als bancs, sense termini de prescripció, mitjançant l'acció de nul·litat. Contemplant la situació, el més probable és que el Suprem acabi

reafirmant-se, però afegint un període de retroactivitat relativament petit o, com a màxim, un termini de quatre anys, fent-ho coincidir amb el període de reclamació d'ingressos indeguts a Hisenda.

Com afectarà els bancs? Segons l'INE, els últims quatre anys, s'han signat a l'Estat espanyol prop d'1,5 milions de préstecs hipotecaris. Estem parlant d'una mitjana d'entre l'1-1,5%, el que suposaria, doncs, fer-se càrrec d'uns 1.500-2.000 milions si triomfa la tesi que els ingressos indeguts cobrats per Hisenda els tornin als particulars i els cobrin dels bancs.

Però les alarmes saltarien si es confirmés la sentència anterior, sense més condicionants, perquè s'obriria la porta a poder reclamar l'impost de la totalitat de les hipoteques subscrites, mitjançant l'acció de nul·litat de ple dret que no té termini de prescripció.

De moment, els bancs han retirat de les seves pàgines web la informació disponible de les hipoteques, en espera que el Tribunal Suprem s'aclareixi.



Escriure un comentari

Identificar-me. Si ja sou usuari verificat, us heu d'identificar.

Vull ser usuari verificat. Per escriure un comentari cal ser usuari verificat.

Nota: Per aportar comentaris al web és indispensable ser usuari verificat i acceptar les **Normes de Participació**.

PUBLICITAT

PUBLICITAT

PUBLICAT A

L'ECONÒMIC 11-11-2018, Pàgina 42

PUBLICITAT