

Nº 4 / Enero 2017

---

## Cláusulas suelo

---

El pasado sábado, 21 de enero de 2017, se publicó en el BOE el **Real Decreto- Ley 1/2017**, de 20 de enero, **de medidas urgentes de protección de consumidores en materia de cláusulas suelo**.

Como consecuencia del reciente pronunciamiento del **Tribunal de Justicia de la Unión Europea**, de **21 de diciembre de 2016**, en la que se da la razón al consumidor, considerando **abusivas las cláusulas suelo** y obligando a **restituir la situación de hecho y de derecho desde el momento inicial**, se ha articulado un **procedimiento extrajudicial, de carácter previo a la interposición de la demanda judicial, sencillo, voluntario y sin coste adicional para el consumidor, persona física, pero imperativo para la entidad de crédito**, que facilita el llegar a un **acuerdo con la entidad de crédito** que permite solucionar sus diferencias, mediante la restitución de las cantidades pagadas en aplicación de las cláusulas suelo, contenidas en contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria.

De acuerdo con la **sentencia del Tribunal Supremo núm. 241/2013, de 9 de mayo**, se consideran como **criterios a destacar de una cláusula suelo** los siguientes:

- La creación de la **apariencia de un contrato de préstamo a interés variable** en el que las oscilaciones a la baja del índice de referencia, repercutirán en una disminución del precio del dinero.
- La **falta de información suficiente** de que se trata de un elemento definitorio del objeto principal del contrato.
- La creación de la **apariencia de que el suelo tiene como contraprestación inescindible la fijación de un techo**.
- Su eventual ubicación entre una **abrumadora cantidad de datos** entre los que quedan enmascaradas y que diluyen la atención del consumidor.
- La **ausencia de simulaciones de escenarios diversos**, relacionados con el comportamiento razonablemente previsible del tipo de interés en el momento de contratar, en fase precontractual.
- La **inexistencia de advertencia previa clara y comprensible** sobre el coste comparativo con otros productos de la propia entidad.

## Efectos en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF)

Adicionalmente, se regula el **tratamiento fiscal de las cantidades percibidas por la devolución de las cláusulas suelo**, derivado de los acuerdos celebrados con las entidades financieras, a cuyos efectos **se modifica la normativa del IRPF**.

La modificación de la Ley del IRPF tiene como finalidad regular los efectos fiscales derivados de la **devolución**, por parte de las entidades financieras, de los **intereses previamente satisfechos por los contribuyentes, como consecuencia de las cláusulas de limitación de tipos de interés** de préstamos concertados con aquellas, tanto si la devolución de tales cantidades deriva de un acuerdo celebrado entre las partes, como si **es consecuencia de una sentencia judicial o de un laudo arbitral**.

1. Las **cantidades devueltas** derivadas de acuerdos celebrados con entidades financieras, bien **en efectivo**, bien mediante la adopción de **medidas equivalentes de compensación**, previamente satisfechas a aquellas en concepto de **intereses** por la aplicación de cláusulas de limitación de tipos de interés de préstamos, **no deben integrarse en la base imponible del impuesto**.

2. **Tampoco** se integrarán en la base imponible **los intereses indemnizatorios** relacionados con los mismos.

**Por tanto, no procede incluir en la declaración del IRPF ni las cantidades percibidas como consecuencia de la devolución de los intereses pagados ni los intereses indemnizatorios reconocidos, por aplicación de cláusulas suelo de interés.**

3. No obstante, establece unos **supuestos de regularización**, en los casos en que dichos intereses hubieran formado parte de la **deducción por inversión en vivienda habitual** o deducciones establecidas por las Comunidades Autónomas, o hubieran sido objeto de **deducción como gastos del capital inmobiliario o de actividad económica**.

4. Cuando el contribuyente hubiera aplicado, en su momento, la **deducción por inversión en vivienda habitual** o de **deducciones autonómicas** por las cantidades percibidas, **perderá el derecho** a su deducción.

En este caso, **deberá incluir los importes deducidos** en la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del **ejercicio en que se hubiera producido la sentencia, el laudo arbitral o el acuerdo** con la entidad, en los términos previstos en el artículo 59 del Reglamento del IRPF, pero **sin inclusión de intereses de demora**.

5. No será de aplicación esta regularización respecto de las cantidades que se destinen **directamente por la entidad financiera, tras el acuerdo con el contribuyente afectado, a minorar el principal del préstamo**. Es decir, si la entidad financiera, en lugar de devolver al contribuyente las cantidades pagadas lo que hace es **reducir el principal del préstamo, no habrá que regularizar** las deducciones practicadas anteriormente correspondientes a esos importes.

Por su parte, la reducción del principal del préstamo tampoco generará derecho a aplicar la deducción por inversión en vivienda habitual.

6. En el supuesto de que el contribuyente hubiera incluido, en declaraciones de años anteriores, los importes ahora percibidos como **gasto deducible (capital inmobiliario o actividad económica)**, estos perderán tal consideración debiendo presentarse **declaraciones complementarias de los correspondientes ejercicios, quitando dichos gastos, sin sanción ni intereses de demora ni recargo** alguno.

El plazo de presentación de las declaraciones complementarias será el comprendido entre la fecha de la sentencia, laudo o acuerdo y la finalización del siguiente plazo de presentación de autoliquidación por este impuesto.

7. Estas regularizaciones, ya sean de las deducciones de vivienda o autonómicas como de los gastos deducibles, solo serán de aplicación a los **ejercicios** respecto de los cuales **no hubiera prescrito** el derecho de la Administración para determinar la deuda tributaria.

**En resumen**, en función de si el contribuyente hubiera aplicado deducción de vivienda, o deducciones autonómicas, o deducción de gastos y del año en que se produzca el acuerdo, sentencia o laudo, la forma de regularizar y los ejercicios afectados varían.

En concreto nos podemos encontrar con los siguientes supuestos:

- a. **El contribuyente había aplicado la deducción por inversión en vivienda habitual o deducciones establecidas por las Comunidades autónomas**, por las cantidades percibidas:
  1. **Sentencia, laudo o acuerdo del año 2016:** En este caso la regularización de las cantidades deducidas se realizará en la declaración del año 2016 (que se presentará en abril, mayo y junio de 2017) y afectará, con carácter general, a las deducciones de los años 2012, 2013, 2014 y 2015.  
  
En el caso que entre las cantidades devueltas haya intereses del año 2016, estos ya no se tendrán en cuenta para aplicar la deducción en vivienda dicho año.
  2. **Acuerdo con la entidad financiera, sentencia o laudo del año 2017:** En este caso la regularización de las cantidades deducidas se realizará en la declaración del año 2017 (que se presentará en abril, mayo y junio de 2018) y afectará, con carácter general, a las deducciones del año 2013, 2014, 2015 y 2016.
  3. No obstante, si la sentencia o acuerdo es anterior a la finalización del plazo de presentación de la declaración del IRPF del año 2016 (30 de junio de 2017), los intereses del año 2016 no se tendrán en cuenta para aplicar la deducción en vivienda y, por tanto, la regularización no afectará a dicho ejercicio.

b. **El contribuyente había incluido las cantidades ahora percibidas como gasto deducible en ejercicios anteriores:**

1. El acuerdo con la entidad financiera, la sentencia o el laudo, se ha producido desde **el 6 de abril de 2016 hasta el 4 de abril de 2017**. En este caso, deberá presentar declaraciones complementarias con carácter general de los años 2012, 2013, 2014 y 2015, en el plazo de presentación de la declaración del IRPF del año 2016 (abril, mayo y junio de 2017).

Si entre las cantidades devueltas hubiera intereses abonados en el ejercicio 2016, el contribuyente ya no incluirá como gastos deducibles dichos importes en su declaración.

2. El acuerdo con la entidad financiera, la sentencia o el laudo se ha producido **después del 4 de abril de 2017**. En este caso deberá presentar declaraciones complementarias, con carácter general, de los años 2013, 2014, 2015 y 2016 en el plazo de presentación del IRPF del año 2017 (abril, mayo y junio de 2018).

No obstante, si el acuerdo o la sentencia es anterior a la finalización del plazo de presentación de la declaración del IRPF de 2016 (30 de junio de 2017), los intereses del año 2016 no se tendrán en cuenta como gasto deducible y, por tanto, no tendrá que presentar declaración complementaria de dicho ejercicio.

- c. Por último, si el contribuyente ya hubiese regularizado dichas cantidades por tener una sentencia anterior podrá **instar la rectificación de sus autoliquidaciones** solicitando la devolución de los intereses de demora satisfechos y, en su caso, la modificación de los intereses indemnizatorios declarados como ganancia.

Quedamos, como siempre, a su disposición para aclararles cualquier duda sobre el particular o cualquier otro tema que sea de su interés.

En Barcelona, a 24 de enero de 2017



Miembro de



Gran Vía Carlos III, 94 3ª Planta  
08028 Barcelona  
Telf.: 93.330.80.51 Fax: 93.411.28.07  
E-mail : [info@moreraasesores.com](mailto:info@moreraasesores.com)  
Web: <http://moreraasesores.com>

*Los contenidos de esta circular son de carácter general e informativo por lo que, dada la complejidad de la legislación vigente, no se debe actuar sin recurrir previamente al correspondiente asesoramiento profesional. Morera Asesores & Auditores recomienda encarecidamente la consulta a nuestros profesionales antes de tomar una decisión o realizar una determinada actuación.*