

**5 de octubre de 2020**

**Aplicaciones técnicas del Estado 2172 sobre tipos de interés de operaciones de préstamo en España con el sector privado residente (Anejo 9 de la Circular 5/2012)**

- 
1. La información actualmente proporcionada por bancos y cajas de ahorros en el Estado 2172 “Tipos de interés de operaciones de préstamo en España con el sector privado residente” (en adelante “el estado”) regulado por el anejo 9 de la Circular 5/2012, de 27 de junio, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos, tiene por finalidad elaborar el índice de referencia oficial denominado “Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedido por las entidades de crédito en España” (Norma decimocuarta y anejo 8 de la citada Circular 5/2012).
  2. En uso de las competencias que el artículo 7.3 del Reglamento Interno del Banco de España, la Dirección General de Estabilidad Financiera, Regulación y Resolución ha considerado conveniente elaborar y difundir las siguientes “Aplicaciones Técnicas” para facilitar la confección del citado Estado 2172 “Tipos de interés de operaciones de préstamo en España con el sector privado residente”.

**A. INDICACIONES GENERALES**

3. Las referencias en estas aplicaciones técnicas a la Circular de transparencia se entenderán realizadas a la Circular 5/2012, de 27 de junio, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos.
4. Las referencias en estas aplicaciones técnicas a la Circular contable se entenderán realizadas a la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.
5. El estado proporciona, en tres columnas, información sobre: i) el tipo de interés, ii) el principal de las operaciones y iii) el número de operaciones. El tipo de interés se declara con dos cifras decimales redondeadas; el principal de las operaciones en euros redondeado al millar de euros y el número de operaciones en números enteros.
6. El estado contiene dos filas: “Préstamos con garantía hipotecaria a más de tres años para adquisición de vivienda libre” y “Préstamos personales (en póliza o en efectos financieros): a plazo de un año a menos de tres años”. Dado que la Ley 14/2013, de 27 de septiembre,

de apoyo a los emprendedores y su internacionalización estableció la supresión, con efectos desde 1 de noviembre de 2013, de la obligación del Banco de España de publicar el “Tipo activo de referencia de las cajas de ahorros”, la fila “Préstamos personales (en póliza o en efectos financieros) a plazo: de un año a menos de tres años” no tiene que cumplimentarse desde esa fecha.

7. El estado debe ser remitido mensualmente por los bancos, las cajas de ahorros, y las sucursales en España de entidades de crédito extranjeras, dentro de los quince primeros días de cada mes o en el primer día hábil posterior a dicha quincena, si el último día de la misma fuese inhábil (Apartado 4 de la norma decimosexta de la Circular de transparencia).
8. El estado recoge la operativa de las entidades en España. En consecuencia, las operaciones a declarar son las realizadas por las oficinas operativas de las entidades en España.
9. El tipo de interés solo se declara por las entidades que hayan iniciado o renovado al menos 10 operaciones en el mes (Nota 5 del anejo 9 de la Circular de transparencia).
10. Únicamente pueden ser declaradas en el estado las operaciones que, reuniendo los requisitos detallados en los apartados siguientes, se clasifican como “*Préstamos a Residentes en España. Hogares excluidas Instituciones Sin Fines de Lucro al Servicio de los Hogares (ISFLSH). Crédito a la vivienda. Euros*” en el estado UEM 2 “*Desglose por sujetos y residencia de algunos activos y pasivos (negocios en España)*”, regulado en el anejo 6 la Circular contable.

## **B. INDICACIONES ESPECÍFICAS**

### **11. Tipo de producto**

Se debe facilitar información sobre todas las financiaciones concedidas por la entidad que, reuniendo los requisitos detallados en los apartados siguientes, tengan la consideración de **préstamos** según la definición de la letra b apartado 1 de la norma 52 de la Circular Contable, con independencia del instrumento jurídico en el que se hayan formalizado (préstamos de disposición única o líneas de crédito).

### **12. Sector y naturaleza del prestatario**

Los titulares de las operaciones declaradas deben pertenecer al sector “*Hogares excluidas Instituciones Sin Fines de Lucro al Servicio de los Hogares (ISFLSH)*” tal y como se define en el numeral ii) de la letra c) del apartado 6 de la norma 66 de la Circular Contable.

En caso de varios titulares, el primer titular ha de pertenecer al sector “*Hogares*”.

### **13. Finalidad de la operación**

La operación debe tener como finalidad la adquisición o la autopromoción, en ambos casos para uso propio, de vivienda libre y sus anejos, con independencia de que se trate de primera o segunda residencia. Se excluyen aquellas operaciones cuyo objetivo es la adquisición de viviendas que cuenten con cualquier grado de protección pública.

Se consideran anejos las plazas de garaje y trastero adquiridos inseparablemente a la vivienda. En el caso de la autopromoción también se incluyen los terrenos adquiridos.

La financiación otorgada para la adquisición de una vivienda libre integrada en la cartera de adjudicados de una entidad declarante se incluye en la declaración.

También se incluyen los préstamos destinados a la adquisición parcial de la vivienda por parte de uno de los copropietarios en el caso de división de la cosa común (bienes adjudicados por herencias, disolución de sociedades conyugales...) siempre y cuando se trate de una nueva operación y no de la subrogación en una deuda preexistente.

No se declaran los préstamos cuya finalidad sea la rehabilitación de la vivienda, excepto si la rehabilitación está asociada a una adquisición de vivienda en la misma operación.

En el caso concreto de empresarios individuales no se incluye la operativa relacionada con su actividad empresarial.

#### 14. Origen de la operación

Las operaciones de préstamo hipotecario a tener en cuenta en la confección del estado son exclusivamente las operaciones iniciadas o renovadas en el mes de referencia de la declaración. Esto es las operaciones nuevas, concertadas en condiciones de mercado, que no han sido declaradas previamente por la entidad.

A los efectos de la confección de este estado son operaciones iniciadas o renovadas:

- Las operaciones de nueva formalización
- Las operaciones de renovación definidas en la letra d) del punto 18 del anejo 9 de la Circular contable<sup>1</sup>, por tratarse de una nueva operación
- Las operaciones de subrogación del deudor cuando la subrogación va acompañada de un nuevo desembolso. No obstante, las operaciones de subrogación del deudor en un préstamo promotor se incluyen siempre ya que no habrán sido previamente declaradas por la entidad al tratarse de una actividad empresarial
- Las operaciones de subrogación de acreedor en las que se introducen cambios en las condiciones financieras contractuales que hagan variar el tipo de interés de la operación subrogada.

Por el contrario, no se incluyen:

- Las operaciones adquiridas a otras entidades que ya fueron declaradas por estas en el momento de su formalización
- Las operaciones de refinanciación definidas en la letra a) del punto 18 del anejo 9<sup>2</sup>, por no haberse negociado en condiciones normales de mercado.
- Las operaciones refinanciadas definidas en la letra b) del punto 18 del anejo 9 de la Circular contable<sup>3</sup>, por no tratarse de una operación nueva.

---

<sup>1</sup> Operación de renovación: operación formalizada para sustituir a otra concedida previamente por la propia entidad, sin que el prestatario tenga, o se prevea que pueda tener en el futuro, dificultades financieras; es decir, la operación se formaliza por motivos diferentes de la refinanciación

<sup>2</sup> Operación de refinanciación: operación que, cualquiera que sea su titular o garantías, se concede o se utiliza por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras –actuales o previsibles– del titular (o titulares) para reembolsar una o varias operaciones concedidas, por la propia entidad o por otras entidades de su grupo, al titular (o titulares) o a otra u otras empresas de su grupo, o por la que se pone a dichas operaciones total o parcialmente al corriente de pago, con el fin de facilitar a los titulares de las operaciones reembolsadas o refinanciadas el pago de su deuda (principal e intereses) porque no puedan, o se prevea que no vayan a poder, cumplir en tiempo y forma con sus condiciones

<sup>3</sup> Operación refinanciada: operación que se pone total o parcialmente al corriente de pago como consecuencia de una operación de refinanciación realizada por la propia entidad u otra entidad de su grupo

- Las operaciones reestructuradas definidas en la letra c) del punto 18 del anejo 9 de la Circular contable<sup>4</sup>, por no tratarse de una operación nueva.
- Las operaciones renegociadas<sup>5</sup> definidas en la letra e) del punto 18 del anejo 9 de la Circular contable, por no tratarse de una operación nueva.

#### 15. Condiciones de mercado.

Para la confección del estado, no se tienen en cuenta las operaciones con empleados, incluyendo, a estos efectos, a las personas vinculadas a ellos, cuando se concierten a tipos fuera de mercado, en el marco de acuerdos recogidos en el convenio colectivo o en virtud de cualquier otra circunstancia derivada de la relación laboral (Nota del anejo 9 de la Circular de transparencia).

Por el contrario, son declarables las operaciones realizadas en el marco de acuerdos con determinados colectivos y sus allegados (distintos de los previstos en el párrafo anterior), incluso cuando se contraten en condiciones ventajosas, por considerarse que forman parte de la política comercial de la entidad.

#### 16. Garantía de la operación

Las operaciones han de contar con garantía hipotecaria, ya sea primera o ulterior hipoteca.

No obstante, no son declarables:

- Las hipotecas inversas (su finalidad no es la adquisición de vivienda),
- Los préstamos con garantía hipotecaria de máximos<sup>6</sup> (su finalidad no es la adquisición de vivienda)
- Las operaciones que tengan una garantía hipotecaria naval o aeronáutica, por tratarse de productos empresariales.

No es necesario que el bien hipotecado sea el bien financiado. La garantía hipotecaria puede recaer sobre cualquier otro inmueble siempre que los fondos obtenidos se dediquen a la adquisición o la autopromoción para uso propio de vivienda libre y sus anejos.

#### 17. Plazo de la operación

El plazo inicial de la operación debe ser superior o igual a 3 años (anejo 8 de la Circular de transparencia).

#### 18. Residencia del prestatario

Para la confección del estado se han de considerar las operaciones cuyo titular es un residente en España, de acuerdo con los criterios de sectorización del apartado 3 de la norma 66 de la Circular contable. En el caso de varios titulares, el primer titular ha de ser residente.

---

<sup>4</sup> Operación reestructurada: operación en la que, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras, actuales o previsibles, del titular (o titulares), se modifican sus condiciones financieras con el fin de facilitar el pago de la deuda (principal e intereses) porque el titular no pueda, o se prevea que no vaya a poder, cumplir en tiempo y forma con dichas condiciones. aun cuando dicha modificación estuviese prevista en el contrato

<sup>5</sup> Operación renegociada: operación en la que se modifican sus condiciones financieras sin que el prestatario tenga, o se prevea que pueda tener en el futuro dificultades financieras.

<sup>6</sup>La hipoteca de máximo posibilita garantizar varias obligaciones al mismo tiempo, no necesariamente existentes en el momento de constitución de la hipoteca y en las que no se encuentra previamente determinado el importe exacto de las obligaciones aseguradas, sino sólo el máximo a que puede ascender la responsabilidad hipotecaria

## 19. Divisa de la operación

En el estado se incluye exclusivamente la información sobre préstamos denominados en euros. Por tanto, quedan excluidas:

- Las operaciones en divisa y
- Las operaciones multi-divisa, incluso si se han concedido inicialmente en euros. Se entiende por operación multi-divisa aquella concedida en más de una divisa, así como las operaciones para las cuales el cliente tiene la potestad de cambiar la divisa del saldo remanente.

## 20. Tipo de interés

El tipo de interés a declarar en el estado es el tipo medio ponderado por el principal de las operaciones iniciadas o renovadas en el mes.

Se incluyen tanto las operaciones a tipo fijo como a tipo variable (Nota 2 del anejo 9 de la Circular de transparencia).

El tipo medio ponderado es la tasa anual equivalente (TAE) calculado aplicando estrictamente los criterios de la Norma Octava de la Circular 8/1990, de 7 de septiembre (Nota 1 del anejo 9 de la Circular de transparencia).

La norma octava de la Circular 8/1990 mantiene su vigencia a los solos efectos de elaborar la información a reportar en el estado. Entre otras, esta norma contiene las reglas para el cálculo de la TAE y los criterios a aplicar en las operaciones a tipo variable.

En las operaciones que cuenten con subvención de tipo de interés, la TAE debe incluir la remuneración total obtenida por la entidad, con independencia del tipo abonado por el cliente (Nota del anejo 9 de la Circular de transparencia).

En las operaciones en las que se pacten reducciones (bonificaciones) o aumentos (penalizaciones) del importe del diferencial a aplicar al tipo de interés de referencia en las operaciones a tipo variable, o al tipo inicialmente contratado en las operaciones a tipo fijo, vinculados a la contratación o mantenimiento de determinados servicios o productos (domiciliación de nómina, domiciliación de recibos, uso de tarjetas, contratación de un plan de pensiones, etc.), en el cálculo de la TAE se considerarán las bonificaciones y penalizaciones conocidas en el momento de contratación. No se incluirán los gastos asociados a las vinculaciones que dieran lugar a la bonificación o a no aplicar una penalización.

## 21. Principal de las operaciones

El principal de las operaciones a declarar es la suma de los principales de las operaciones iniciadas o renovadas en el mes (Nota 4 del anejo 9 de la Circular de transparencia). El principal a considerar es el pactado en el momento de la formalización de esas nuevas operaciones. En el caso de operaciones que permiten disposiciones parciales (líneas de crédito), el principal es el límite máximo concedido.

## 22. Importe de la operación sobre el importe de la última tasación

Se incluyen en la declaración aquellas operaciones en las que el principal concedido sea menor o igual que el valor de sus garantías según la última tasación disponible, es decir, operaciones en las que la ratio entre el préstamo y el valor de la garantía es igual o inferior al 100%.