

BASE DE DATOS DE [NORMACEF](#)

Referencia: NFC061262

DGT: 08-07-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V3193/2016

SUMARIO:

IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Delimitación. Ganancias exentas. Exención por reinversión. Vivienda habitual. *La adquisición se produce cuando se realice la tradición o entrega, con independencia de que se hubiera reinvertido el importe de la transmisión en la construcción de la vivienda.* El contribuyente transmitió su vivienda habitual declarando la ganancia patrimonial obtenida exenta al comprometerse a reinvertir dicho importe en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Con posterioridad a la transmisión comenzó a realizar aportaciones a una cooperativa de viviendas para la adquisición de una vivienda de nueva construcción, si bien las obras se retrasaron y actualmente la vivienda se encuentra en fase de construcción. El contribuyente ha satisfecho a la cooperativa la cantidad obtenida y ha formalizado un documento notarial en el que se compromete a comprar la vivienda al finalizar las obras. Tratándose de reinversión en la construcción de la futura vivienda habitual es necesario para poder aplicar la exención, que la vivienda se adquiera en los dos años anteriores y posteriores a la transmisión de la precedente vivienda habitual, siendo indiferente el momento en que se haya iniciado la construcción. En los supuestos de entregas de cantidades al promotor se entiende producida la adquisición de la vivienda cuando, suscrito el contrato de compraventa, se realice la tradición o entrega de la cosa vendida, que en el caso de inmuebles puede realizarse de múltiples formas: puesta en poder y posesión de la cosa, entrega de las llaves o títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública. Por lo tanto, la entrega deberá producirse dentro de los dos años posteriores a la transmisión, y si en este caso no se produce la entrega en dicho plazo, con independencia de que se hubiera reinvertido todo el importe obtenido en dicho plazo, el contribuyente perdería el derecho a exonerar de gravamen la ganancia patrimonial generada.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 38.

RD 439/2007 (Rgto IRPF), art. 41.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante transmitió en septiembre de 2014 por un importe de 95.000 euros su vivienda habitual declarando la ganancia patrimonial obtenida exenta al comprometerse a reinvertir dicho importe en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Con posterioridad a la transmisión comenzó a realizar aportaciones a una cooperativa de viviendas para la adquisición de una vivienda de nueva construcción, si bien las obras se retrasaron y actualmente la vivienda se encuentra en fase de construcción. El consultante ha satisfecho a la cooperativa la cantidad de 60.000 euros y ha formalizado un documento notarial en el que se compromete a comprar la vivienda al finalizar las obras.

Cuestión planteada:

Si las cantidades satisfechas a la cooperativa pueden considerarse reinvertidas en la adquisición de una nueva vivienda habitual aunque no se haya producido la entrega de la misma en el plazo de los dos años posteriores a la transmisión de la anterior vivienda habitual.

Contestación:

La exención por reinversión en vivienda habitual se recoge en el artículo 38.1 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE del día 29), siendo objeto de desarrollo reglamentario en el artículo 41 Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), que la configura de la siguiente forma:

“1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

A estos efectos, se asimila a la adquisición de vivienda su rehabilitación, teniendo tal consideración las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que se trate de actuaciones subvencionadas en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

Para la calificación de la vivienda como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 bis de este Reglamento.

2. (...)

3. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión de la vivienda habitual (...).

En particular, se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta de la vivienda habitual se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

Cuando, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquélla.

4. En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de este artículo.

5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este artículo determinará el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.

En tal caso, el contribuyente imputará la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando autoliquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, y se presentará en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento”.

Conforme con tal regulación, para que la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de la vivienda habitual resulte exenta es necesario reinvertir el importe total obtenido en la adquisición o rehabilitación de una nueva vivienda habitual; debiendo efectuarse la reinversión en el plazo de los dos años anteriores o posteriores a contar desde la fecha de enajenación.

Por otro lado, tratándose de reinversión en la construcción de la futura vivienda habitual es necesario, para poder aplicar la exención, que la vivienda se adquiera jurídicamente en el plazo comprendido entre los dos años anteriores y posteriores a la transmisión de la precedente vivienda habitual. Siendo indiferente, para la aplicación de la exención, el momento en que se haya iniciado la construcción.

En los supuestos de entregas de cantidades al promotor se entiende producida la adquisición de la vivienda cuando, suscrito el contrato de compraventa, se realice la tradición o entrega de la cosa vendida, que en el caso de inmuebles puede realizarse de múltiples formas: puesta en poder y posesión de la cosa, entrega de las llaves o títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública.

En el presente caso, el consultante, una vez transmitida su vivienda habitual, ha comenzado a realizar aportaciones a una cooperativa para la adquisición de su nueva vivienda habitual desconociendo cuando se producirá la entrega de la misma; como ha quedado expuesto anteriormente, para acogerse a la exención por

reversión, la adquisición jurídica y por lo tanto, su entrega deberá producirse dentro de los dos años posteriores a la transmisión de la precedente habitual (es decir, hasta septiembre de 2016), con independencia de que hubiera reinvertido todo el importe obtenido en dicho plazo. Por lo tanto, en el caso de que no se de dicha circunstancia, el consultante perdería el derecho a exonerar de gravamen la ganancia patrimonial generada, debiendo proceder a regularizar su situación conforme dispone el artículo 41.5 del Reglamento del Impuesto.

Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.