

**BASE DE DATOS NORMACEF FISCAL Y CONTABLE**

Referencia: NFC028945

DGT: 26-03-2008

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0587/2008

**SUMARIO:**

**IRPF. Base imponible. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Cálculo. Coeficientes reductores.** *Transmisión de una finca afecta a una actividad económica en usufructo.* Al haber estado afecta a la actividad agrícola de la usufructuaria, única titular de dicha actividad, el régimen transitorio previsto en la disp. trans. novena RDLeg. 3/2004 (TR Ley IRPF) solo resultará aplicable a la ganancia patrimonial obtenida por cada uno de los nudos propietarios de la finca.

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 3/2004 (TR Ley IRPF), disp. trans. novena.

**Descripción sucinta de los hechos:**

El consultante es titular, junto con sus hermanos, de la nuda propiedad de una finca rústica cuyo usufructo corresponde a su madre. La finca ha estado afecta a la actividad agrícola de la usufructuaria hasta el 31 de diciembre de 2005, fecha en la que cesó en dicha actividad. Los nudos propietarios no han desarrollado actividad agrícola alguna. Tienen intención de vender la finca en el año 2006.

**Cuestión planteada:**

Aplicación de los coeficientes reductores a la ganancia patrimonial derivada de la venta de la finca.

**Contestación:**

La disposición transitoria novena del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, en su redacción dada por la disposición final primera 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 los no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), establece un régimen transitorio para las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas que hubieran sido adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994.

Dicho régimen transitorio prevé, para las transmisiones efectuadas a partir del 20 de enero de 2006, una reducción sobre la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a esa misma fecha, aplicando sobre el importe de las misma el coeficiente del 11,11 por 100 por cada año de permanencia del inmueble en el patrimonio del consultante que exceda de dos, contado desde su adquisición hasta el 31 de diciembre de 1996 y redondeado por exceso.

A estos efectos, la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 20 de enero de 2006 vendrá determinada por la parte de la ganancia patrimonial que proporcionalmente corresponda al número de días transcurridos entre la fecha de adquisición y el 19 de enero de 2006, ambos inclusive, respecto del número total de días que hubiera permanecido en el patrimonio del contribuyente.

Estará no sujeta la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 20 de enero de 2006 derivada de inmuebles o inversiones y mejoras efectuados en los mismos, que a 31 de diciembre de 1996 tuviesen un periodo de generación superior a 10 años.

Este régimen transitorio no resulta aplicable a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales afectos a actividades económicas o desafectados de dichas actividades con tres o menos años de antelación a la fecha de la transmisión.

Por tanto, al haber estado afecta a la actividad agrícola de la usufructuaria, única titular de dicha actividad, el régimen transitorio previsto en la disposición transitoria novena de la Ley del Impuesto solo resultará aplicable a la ganancia patrimonial obtenida por cada uno de los nudos propietarios de la finca.

La presente contestación se ha emitido con la normativa vigente en el período impositivo a que se refiere la consulta, sin que su contenido se vea afectado por la aprobación 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 de 29 de noviembre), que tan sólo comporta la modificación de las referencias normativas.

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.