

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC060341

DGT: 13-06-2016

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2584/2016

SUMARIO:**IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Cálculo. Normas generales. Transmisiones lucrativas.**

Valor de adquisición y valor de transmisión de una vivienda. La contribuyente ha transmitido en 2015 una vivienda que había adquirido en parte por herencia de su padre fallecido en 1990, en parte por herencia de su madre fallecida en 2014, abonando a su hermana una cantidad en efectivo por el exceso de adjudicación efectuado para completar la titularidad del 100% de la vivienda. Esta transmisión generará en la contribuyente una ganancia o pérdida patrimonial. El importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales será, en el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa, la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión. El valor de adquisición de la vivienda, al haber sido adquirida parte título lucrativo y parte a título oneroso, estará constituido por el valor que resulte de la aplicación de las normas del ISD, sin que pueda exceder del valor de mercado en el momento del fallecimiento, más el importe satisfecho en efectivo a la hermana por la adquisición de la cuota de titularidad de la vivienda, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por la adquirente, tales como los gastos de notaría, registro, abogado e IIVTNU. El valor de transmisión será el importe real por el que se hubiese efectuado la enajenación, siempre que no resulte inferior al valor de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste, del que se deducirán los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hubieran sido satisfechos por la transmitente, tales como e IIVTNU, gastos de inmobiliaria y gastos de notaría. Al haber sido adquirida una parte de la vivienda en 1990, la parte proporcional de la ganancia patrimonial que, en su caso, pudiera generarse, podría ser objeto de reducción por aplicación de la disp. trans. novena Ley IRPF.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 33.1, 34.1 a), 35, 36 y 49 y disp. trans. novena.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante ha transmitido en el año 2015 una vivienda que había adquirido en parte por herencia de su padre fallecido en el año 1990, en parte por herencia de su madre fallecida en el año 2014, abonando a su hermana una cantidad en efectivo por el exceso de adjudicación efectuado para completar la titularidad del 100 por ciento de la vivienda.

Cuestión planteada:

Valores de adquisición y de transmisión de la vivienda a efectos del cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial derivada de la transmisión.

Contestación:

La transmisión de la vivienda generará en la consultante una ganancia o pérdida patrimonial, a tenor de lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 33 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), en adelante LIRPF, según el cual "Son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos."

El artículo 34.1 de la LIRPF Ley dispone, en su letra a), que el importe de las ganancias o pérdidas patrimoniales será, en el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa, la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión, definidos en los artículos 35 y 36 de la LIRPF, para las transmisiones onerosas y lucrativas, respectivamente.

El artículo 35 establece lo siguiente:

“1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:

- a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiere efectuado.
- b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.

2. El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado. De este valor se deducirán los gastos y tributos a que se refiere el párrafo b) del apartado 1 en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

Por importe real del valor de enajenación se tomará el efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste.”

Y el artículo 36 dispone que:

“Cuando la adquisición o la transmisión hubiera sido a título lucrativo se aplicarán las reglas del artículo anterior, tomando por importe real de los valores respectivos aquéllos que resulten de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que puedan exceder del valor de mercado.

(...)”

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, el valor de adquisición de la vivienda transmitida, al haber sido adquirida parte título lucrativo y parte a título oneroso, estará constituido por el valor que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado en el momento del fallecimiento, más el importe satisfecho en efectivo a la hermana de la consultante por la adquisición de su cuota de titularidad de la vivienda, más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por la adquirente, tales como los gastos de notaría, registro, abogado e Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana correspondiente a la vivienda, satisfecho en la adquisición.

El valor de transmisión será el importe real por el que se hubiese efectuado la enajenación, siempre que no resulte inferior al valor de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste, del que se deducirán los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hubieran sido satisfechos por la transmitente, tales como e Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, gastos de inmobiliaria y gastos de notaría.

Al haber sido adquirida una parte de la vivienda en el año 1990, la parte proporcional de la ganancia patrimonial que, en su caso, pudiera generarse, podría ser objeto de reducción por aplicación de la disposición transitoria novena de la LIRPF.

La ganancia o pérdida patrimonial resultante se integrará en la base imponible del ahorro, en la forma prevista en el artículo 49 de la LIRPF.

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.