

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC065548

DGT: 06-06-2017

N.º CONSULTA VINCULANTE: V1429/2017

SUMARIO:

IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Delimitación. Supuestos que no constituyen alteración patrimonial. Pérdidas patrimoniales. Supuestos incluidos. *Percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas.* El contribuyente había venido entregando cantidades a una promotora para la adquisición de una vivienda. Al no realizarse la construcción, demanda a la entidad bancaria donde se depositaron las cantidades. Al demandarse en aplicación de la Ley 57/1968 (Ley sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), el abono por la entidad bancaria del mismo importe que las entregas efectuadas en su momento a la promotora, si bien produciría una alteración en el patrimonio del contribuyente, tal alteración no produciría (de haber identidad entre ambos importes) ninguna variación patrimonial, ganancia o pérdida patrimonial. No obstante, el importe de la indemnización a percibir de la entidad bancaria podría no cubrir el importe de las entregas a cuenta realizadas a la promotora. En ese caso, y suponiendo que el cobro de la indemnización extinguiese el derecho de crédito que el contribuyente tuviera frente a la promotora y a la entidad bancaria, se produciría una pérdida patrimonial por la diferencia entre ambos importes.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 33.

Ley 57/1968 (Ley sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas), art. 1.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante había venido entregando cantidades a una promotora para la adquisición de una vivienda. Al no realizarse la construcción, demanda a la entidad bancaria donde se depositaron las cantidades.

Cuestión planteada:

Tributación del importe que pueda percibirse de estimarse la demanda.

Contestación:

El artículo 1 de la Ley 57/1968, de 27 de julio, sobre percibo de cantidades anticipadas en la construcción y venta de viviendas (BOE del día 29) dispone lo siguiente:

“Las personas físicas y jurídicas que promuevan la construcción de viviendas que no sean de protección oficial, destinadas a domicilio o residencia familiar, con carácter permanente o bien a residencia de temporada, accidental o circunstancial y que pretendan obtener de los cesionarios entregas de dinero antes de iniciar la construcción o durante la misma, deberán cumplir las condiciones siguientes:

Primera.

Garantizar la devolución de las cantidades entregadas más el seis por ciento de interés anual, mediante contrato de seguro otorgado con Entidad aseguradora inscrita y autorizada en el Registro de la Subdirección General de Seguros o por aval solidario prestado por Entidad inscrita en el Registro de Bancos y Banqueros, o Caja de Ahorros, para el caso de que la construcción no se inicie o no llegue a buen fin por cualquier causa en el plazo convenido.

Segunda.

Percibir las cantidades anticipadas por los adquirentes a través de una Entidad bancaria o Caja de Ahorros, en las que habrán de depositarse en cuenta especial, con separación de cualquier otra clase de fondos pertenecientes al promotor y de las que únicamente podrá disponer para las atenciones derivadas de la construcción de las viviendas. Para la apertura de estas cuentas o depósitos la Entidad bancaria o Caja de Ahorros, bajo su responsabilidad, exigirá la garantía a que se refiere la condición anterior”.

Para analizar el tratamiento tributario de la devolución de las cantidades aportadas que en estimación de la demanda se vea obligada a realizar la entidad bancaria depositaria se hace necesario acudir a la determinación legal del concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales que se recoge en el 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 del día 29), artículo que en su apartado 1 establece que “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”.

En el presente caso, en el que cabe entender y se cita además en el escrito de consulta que la demanda contra la entidad bancaria se realiza en aplicación de la referida normativa sobre percepción de cantidades anticipadas en la edificación de viviendas, el abono por la entidad bancaria del mismo importe que las entregas efectuadas en su momento a la promotora, si bien produciría una alteración en el patrimonio del contribuyente, tal alteración no pondría de manifiesto (de haber identidad entre ambos importes) ninguna variación patrimonial: ganancia o pérdida patrimonial.

No obstante, en el presente caso manifiesta el consultante que el importe de la indemnización a percibir de la entidad bancaria no cubriría el importe de las entregas a cuenta realizadas a la promotora. En ese caso, y suponiendo que el cobro de la indemnización extinguiese el derecho de crédito que el consultante tuviera frente a la promotora y a la entidad bancaria, se produciría una pérdida patrimonial por la diferencia entre ambos importes.

Lo que comunico a usted 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 (BOE del día 18).

Fuente: sitio Internet del Ministerio de Hacienda y Función Pública