

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC070130

DGT: 10-09-2018

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2413/2018

SUMARIO:

IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Cálculo. Normas generales. Transmisiones onerosas. Valor de transmisión. *Incumplimiento del contrato de exclusividad firmado con una inmobiliaria.* Una inmobiliaria demanda a la propietaria de un inmueble por incumplimiento del contrato de exclusividad firmado con ella -al vender la vivienda por su cuenta-, siendo condenada al pago de 9.360 euros, cantidad que le es embargada de su cuenta bancaria por orden judicial. La cantidad responde a los honorarios no percibidos por aquella por la operación de venta de la vivienda, operación sobre la que tenía su exclusividad. Por tanto, dado que el importe embargado se corresponde con los honorarios de la inmobiliaria, su incidencia tributaria se produce a través de la minoración de dicha cuantía del valor de transmisión para determinar la ganancia o pérdida patrimonial obtenida por la transmisión del inmueble. Si la sentencia se ha producido en un período impositivo posterior al de la transmisión de la vivienda, se podrá regularizarla declaración del impuesto en que se imputó la ganancia o pérdida patrimonial de la venta de la vivienda, instando la rectificación de la autoliquidación.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 33, 34 y 35.
Ley 58/2003 (LGT), art. 120.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante firmó un contrato de exclusividad con una inmobiliaria para la venta de una vivienda de su propiedad. Vigente el contrato, la propietaria vende por su cuenta la vivienda, por lo que la inmobiliaria la demanda por incumplimiento de contrato, siendo condenada la consultante al pago de 9.360 euros, cantidad que le es embargada de su cuenta bancaria por orden judicial.

Cuestión planteada:

Incidencia de la cantidad embargada en la tributación por el IRPF

Contestación:

La determinación legal del concepto de ganancias y pérdidas patrimoniales 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), 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”.

Por su parte, la norma general (recogida en el artículo 34.1 de la misma ley) para determinar el importe de la ganancia o pérdida patrimonial en el supuesto de transmisión onerosa o lucrativa establece que aquel importe será la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales.

A su vez, el artículo 35 de la misma ley determina respecto a las transmisiones a título oneroso lo siguiente:

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

a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiera 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 la letra 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”.

Conforme con esta regulación normativa, este Centro directivo ha venido interpretando que los importes cobrados a los propietarios por las inmobiliarias por sus labores de gestión en la venta de inmuebles tienen la consideración de gastos inherentes a la transmisión, por lo que desde tal consideración son deducibles del valor de transmisión, criterio recogido (entre otras) en las consultas 1917-01, 0452-04 y V0926-18.

En el caso consultado, la venta de la vivienda es realizada directamente por la consultante, incumpliendo así la cláusula de exclusividad contenida en el contrato suscrito con la inmobiliaria para realizar aquella venta, lo que da lugar a una demanda judicial de esta por incumplimiento de contrato, obteniendo la mediadora sentencia favorable condenando a la consultante al pago de 9.360 euros (cantidad que cabe entender responde a los honorarios no percibidos por aquella por la operación de venta de la vivienda, operación sobre la que tenía su exclusividad). Por tanto, en cuanto el importe embargado judicialmente a la consultante se corresponda con esos honorarios su incidencia tributaria se produce a través del valor de transmisión (minoración como gasto) en la determinación del importe de la ganancia o pérdida patrimonial obtenida por la transmisión del inmueble.

Como complemento de lo hasta aquí expuesto, procede indicar que si la sentencia que condena a la consultante se ha producido en un período impositivo posterior al de la transmisión de la vivienda, la regularización de la situación tributaria correspondiente a la declaración del Impuesto en que se imputó la ganancia o pérdida patrimonial obtenida por la venta de la vivienda —minorando del valor de transmisión el importe objeto de consulta— podrá efectuarse instando el consultante la rectificación de la autoliquidación, tal como establece el artículo 120.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria (BOE del día 18):

“Cuando un obligado tributario considere que una autoliquidación ha perjudicado de cualquier modo sus intereses legítimos, podrá instar la rectificación de dicha autoliquidación de acuerdo con el procedimiento que se regule reglamentariamente.

Cuando la rectificación de una autoliquidación origine una devolución derivada de la normativa del tributo y hubieran transcurrido seis meses sin que se hubiera ordenado el pago por causa imputable a la Administración tributaria, ésta abonará el interés de demora del artículo 26 de esta ley sobre el importe de la devolución que proceda, sin necesidad de que el obligado lo solicite. A estos efectos, el plazo de seis meses comenzará a contarse a partir de la finalización del plazo para la presentación de la autoliquidación o, si éste hubiese concluido, a partir de la presentación de la solicitud de rectificación.

Cuando la rectificación de una autoliquidación origine la devolución de un ingreso indebido, la Administración tributaria abonará el interés de demora en los términos señalados en el apartado 2 del artículo 32 de esta ley”.

Lo que comunico a usted con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley General Tributaria.

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