

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC070131

DGT: 18-09-2018

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2522/2018

### SUMARIO:

**IRPF. Ganancias y pérdidas patrimoniales. Cálculo. Normas generales. Transmisiones onerosas. Valor de transmisión.** *Incidencia del IIVTNU todavía no liquidado por el ayuntamiento en la tributación por el IRPF de la ganancia patrimonial obtenida por la venta de inmuebles.* El contribuyente vende en 2018 un inmueble y un garaje de su propiedad, incurriendo en gastos de agencia inmobiliaria para llevar a cabo la venta del primer inmueble, y estando pendiente el pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). De acuerdo con la información recibida del ayuntamiento, dicho pago previsiblemente se realizará en el segundo semestre de 2019, esto es, una vez finalizada la campaña del IRPF de 2018. El pago de la liquidación del IIVTNU en un período impositivo posterior al de la transmisión de los inmuebles no puede tener incidencia alguna en la liquidación del IRPF del período en el que se realice aquel pago, pues su incidencia se produce a través del valor de transmisión (minoración como gasto) en la determinación del importe de la ganancia patrimonial obtenida en 2018 por la transmisión del inmueble. En consecuencia, en la declaración del IRPF de 2018, al estar pendiente de liquidación el IIVTNU, el valor de transmisión se determinará sin tomar en consideración dicho impuesto. Posteriormente, se podrá regularizar la situación tributaria correspondiente al período impositivo 2018 (minorando del valor de transmisión el importe de la liquidación del IIVTNU) instando la rectificación de la autoliquidación.

### PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 14.1 c), 33, 34 y 35.

Ley 58/2003 (LGT), art. 120.

#### Descripción sucinta de los hechos:

El consultante vendió el 13 de julio de 2018 un inmueble y un garaje de su propiedad, incurriendo en gastos de agencia inmobiliaria para llevar a cabo la venta del primer inmueble, y estando pendiente el pago del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) correspondiente (de acuerdo con la información recibida del Ayuntamiento, dicho pago previsiblemente se realizará en el segundo semestre de 2019, esto es, una vez finalizada la campaña del IRPF de 2018).

#### Cuestión planteada:

Incidencia del IIVTNU todavía no liquidado por el ayuntamiento en la tributación por el IRPF de la ganancia patrimonial obtenida por la venta de dichos inmuebles.

#### 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".

De acuerdo con la regla general de imputación temporal de rentas prevista en el artículo 14.1.c) de la LIRPF, la ganancia o pérdida patrimonial obtenida deberá imputarse en el período impositivo en que tiene lugar la alteración patrimonial. En este caso, de acuerdo con los datos contenidos en el escrito de consulta, la ganancia o pérdida

patrimonial resultante de cada una de las transmisiones descritas en el escrito de consulta deberá imputarse al ejercicio 2018.

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”.

Por tanto, y conforme con la regulación normativa expuesta, cabe señalar que el pago de la liquidación del IIVTNU en un período impositivo posterior al de la transmisión de los inmuebles objeto de consulta (efectuadas estas en 2018) no puede tener incidencia alguna en la liquidación del IRPF del período en el que se realice aquel pago, pues su incidencia se produce a través del valor de transmisión (minoración como gasto) en la determinación del importe de la ganancia patrimonial obtenida en 2018 por la transmisión del inmueble.

Respecto a los gastos de agencia inmobiliaria incurridos para proceder a la venta de un inmueble, en cuanto inherentes a la transmisión, su incidencia se produce también a través de su deducibilidad del valor de transmisión en los términos de los artículos 34 y 35 transcritos.

En consecuencia, en la declaración del IRPF del período impositivo 2018, al estar pendiente de liquidación el IIVTNU, el valor de transmisión se determinará sin tomar en consideración dicho impuesto.

Posteriormente, podrá regularizar la situación tributaria correspondiente a la declaración del Impuesto por el período impositivo 2018 (minorando del valor de transmisión inicialmente declarado, el importe de la liquidación del IIVTNU) 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 (BOE del día 18).

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