

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFC070493

DGT: 21-11-2018

N.º CONSULTA VINCULANTE: V2993/2018

**SUMARIO:**

**IRPF. Imputación temporal. Regla general. Ganancias y pérdidas patrimoniales.** *Arras entregadas para la compra de un inmueble, pero realizándose dicha compra en el ejercicio siguiente.* Se parte de que las cantidades percibidas en concepto de arras por la venta de un inmueble operan como entrega a cuenta y parte de precio de la compraventa. De acuerdo al art. 14.1 c) Ley 35/2006 (Ley IRPF) referente a la imputación temporal de las pérdidas y ganancias patrimoniales, se imputarán al período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial, alteración que en este supuesto cabe entenderla producida en el período impositivo en que se produce la transmisión del inmueble. Con lo cual, respecto al importe percibido en concepto de arras se constituye en parte del precio de la compraventa del inmueble, su incidencia en la liquidación del impuesto se produce en el período impositivo en que se realiza la venta del inmueble como parte del precio.

**PRECEPTOS:**

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

**Descripción sucinta de los hechos:**

Contrato de arras para la venta de un inmueble suscrito en un ejercicio, realizándose la venta en el ejercicio siguiente.

**Cuestión planteada:**

Imputación temporal del importe percibido en concepto de arras.

**Contestación:**

Para el análisis de la cuestión planteada se toma como punto de partida que las cantidades percibidas por el consultante en concepto de arras por la venta de un inmueble de su propiedad operan como entrega a cuenta y parte de precio de la compraventa.

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”.

Evidentemente, con esta configuración, la transmisión de un inmueble dará lugar a una ganancia o pérdida patrimonial, cuyo importe se calculará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 y siguientes de la Ley del Impuesto: diferencia entre los valores de adquisición y transmisión.

A la imputación temporal de las pérdidas y ganancias patrimoniales se refiere el artículo 14.1 c) de la Ley del Impuesto estableciendo que “se imputarán al período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial”, alteración que en este supuesto cabe entenderla producida en el período impositivo en que se produce la transmisión del inmueble.

Dicho lo anterior, en cuanto el importe percibido en concepto de arras se constituye en parte del precio de la compraventa del inmueble, su incidencia en la liquidación del impuesto se produce en el período impositivo en que se realiza la venta del inmueble como parte del precio. En este punto, procede hacer referencia a lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley del Impuesto respecto a las transmisiones a título oneroso:

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

(...)

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”.

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 web del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas.