

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC070923

DGT: 26-12-2018

N.º CONSULTA VINCULANTE: V3274/2018

SUMARIO:

IRPF. Ganancias patrimoniales. Ganancias exentas. Exención por reinversión. Vivienda habitual.

Compra de una nueva vivienda habitual que se cede en comodato. Una contribuyente adquiere en 2017 un inmueble destinado a ser su vivienda habitual, pero el mismo día de la compra firman un contrato de comodato con el vendedor por el que este puede seguir utilizando gratuitamente el inmueble hasta el 31 de diciembre de 2017, pues está pendiente de que le entreguen una nueva vivienda. Pasada dicha fecha, el vendedor debe hacer frente a una penalización por día de retraso en la entrega de las llaves. En 2018, el vendedor continúa ocupando el inmueble (pues su nueva vivienda sigue en construcción) y transfiere cada dos meses el importe de la penalización. Por otro lado, la compradora es propietaria de la vivienda habitual donde viene residiendo desde hace más de tres años, teniendo intención de venderla cuando le sea entregado el inmueble que está cedido en comodato y reinvertir el importe obtenido en la amortización del préstamo hipotecario con el que se financia la adquisición de la nueva vivienda. En este caso, para poder beneficiarse de la exención por reinversión por la futura transmisión de su actual vivienda habitual es necesario que la enajenación de esta última se produzca en un período no superior a dos años desde la fecha de la adquisición de la nueva. Por otro lado, el hecho de haberse adquirido la que va a constituir la nueva vivienda habitual con anterioridad a la venta de la antigua, para la aplicación de la exención se requiere que el contribuyente invierta en el plazo de dos años, posteriores o anteriores a la venta, una cuantía equivalente al importe total obtenido por la transmisión. Es decir, no es preciso que los fondos obtenidos por la transmisión de la primera vivienda habitual sean directa, material y específicamente los mismos que los empleados para satisfacer el pago de la nueva.

Rendimientos del capital inmobiliario. Delimitación. *Retribuciones percibidas en virtud de un contrato de comodato.* Los importes percibidos del vendedor por la cesión del inmueble adquirido, se califican como rendimientos del capital inmobiliario.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 22 y 38.

RD 439/2007 (Rgto IRPF), arts. 41 y 41 bis.

Descripción sucinta de los hechos:

El 5 de julio de 2017, la consultante adquiere -a partes iguales junto con otra persona y mediante escritura pública- un inmueble (incluida una plaza de garaje) destinado a ser su vivienda habitual. El mismo día de la compra firman un contrato de comodato con el vendedor por el que este puede seguir utilizando gratuitamente el inmueble hasta el 31 de diciembre de 2017, pues está pendiente de que le entreguen una nueva vivienda. Pasada dicha fecha (circunstancia que ha sucedido), el vendedor debe hacer frente a una penalización por día de retraso en la entrega de las llaves. En noviembre de 2018, el vendedor continúa ocupando el inmueble (pues la nueva vivienda sigue en construcción) y transfiere cada dos meses (aproximadamente) el importe de la penalización. Por otro lado, la consultante es propietaria de la vivienda habitual donde viene residiendo desde hace más de tres años con la otra persona, teniendo intención de venderlo cuando le sea entregado el otro inmueble y reinvertir el importe obtenido en la amortización del préstamo hipotecario con el que se financia la adquisición de la nueva vivienda.

Cuestión planteada:

Aplicación de la exención por reinversión y tributación de los importes obtenidos del vendedor del inmueble.

Contestación:

La exención por reinversión en vivienda habitual se recoge en el artículo 38 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), siendo objeto de desarrollo reglamentario en el artículo 41 Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del día 31), que la configura de la siguiente forma:

“1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

A estos efectos, se asimila a la adquisición de vivienda su rehabilitación, teniendo tal consideración las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:

a) Que se trate de actuaciones subvencionadas en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.

Para la calificación de la vivienda como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 bis de este Reglamento.

2. (...)

3. La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años desde la fecha de transmisión de la vivienda habitual (...).

En particular, se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta de la vivienda habitual se hubiese efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

Cuando, conforme a lo dispuesto en los párrafos anteriores, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados. Igualmente darán derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquélla.

4. En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de este artículo.

5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este artículo determinará el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.

En tal caso, el contribuyente imputará la parte de la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando autoliquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, y se presentará en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento”.

Por su parte, el concepto de vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones se encuentra recogido en el artículo 41 bis del mismo Reglamento con la siguiente redacción:

“1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el apartado anterior se computará desde esta última fecha.

3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión”.

Conforme con tal regulación, para que la ganancia patrimonial que pueda obtener la consultante por la transmisión de su vivienda habitual resulte exenta es necesario reinvertir el importe total obtenido en la adquisición o rehabilitación de una nueva vivienda habitual; debiendo efectuarse la reinversión en el plazo de los dos años anteriores o posteriores a contar desde la fecha de enajenación. En el presente caso, la futura nueva vivienda habitual se adquiere jurídicamente el 5 de julio de 2017, cediéndose en comodato al vendedor desde la condición de propietarios de los adquirentes, por lo que para poder beneficiarse de la exención por reinversión por la futura transmisión de su actual vivienda habitual es necesario que la enajenación de esta última se produzca en un período no superior a dos años desde aquella fecha (5 de julio de 2017).

En relación con lo anterior, el hecho de haberse adquirido la que va a constituir la nueva vivienda habitual con anterioridad a la venta de la “antigua” nos lleva a citar la resolución 02463/2013/00/00, de 11 de septiembre de 2014, del Tribunal Económico-Administrativo Central, dictada en unificación de criterio, en la que se sostiene que para la aplicación de la exención, se requiere que el contribuyente invierta en el plazo de dos años, posteriores o anteriores a la venta, una cuantía equivalente al importe total obtenido por la transmisión. Es decir, no es preciso que los fondos obtenidos por la transmisión de la primera vivienda habitual sean directa, material y específicamente los mismos que los empleados para satisfacer el pago de la nueva, por lo que no debe distinguirse entre que el importe invertido en la nueva vivienda estuviese a disposición del obligado tributario con anterioridad a la transmisión de la antigua o hubiese sido obtenido por causa de esa transmisión.

Por tanto, para beneficiarse de la exención, la consultante deberá transmitir su actual vivienda habitual dentro del plazo de los dos años siguientes a la adquisición de la que va a constituir su futura vivienda habitual y reinvertir (en los términos señalados en el párrafo anterior) el importe obtenido en la adquisición de su participación (mitad indivisa) en la vivienda habitual, teniendo como plazo para materializar la reinversión los dos años anteriores y los dos años posteriores a contar desde la fecha de enajenación. En este punto, procede aclarar que debe tratarse de reinversión en adquisición, no operando respecto a los intereses de préstamos que pudieran financiar la compra.

Respecto a la tributación de los importes percibidos del vendedor por la cesión del inmueble adquirido, su calificación no puede ser otra que la de rendimientos del capital inmobiliario, pues responden al concepto que de estos rendimientos se recoge en el artículo 22.1 de la Ley del Impuesto:

“Tendrán la consideración de rendimientos íntegros procedentes de la titularidad de bienes inmuebles rústicos y urbanos o de derechos reales que recaigan sobre ellos, todos los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos o facultades de uso o disfrute sobre aquéllos, cualquiera que sea su denominación o naturaleza”.

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