

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC075128

DGT: 24-02-2020

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0421/2020

SUMARIO:

IRPF. Imputación temporal. Regla general. Ganancias y pérdidas patrimoniales. *Imputación de la ganancia patrimonial en el momento en el que la compraventa se eleve a escritura pública.* El contribuyente ha enajenado una vivienda, percibiendo a finales del año un adelanto y a principios del año siguiente, con la formalización de la venta en escritura pública, el resto del importe. De acuerdo con la regla general, la ganancia o pérdida patrimonial obtenida deberá imputarse en el periodo impositivo en que tiene lugar la alteración patrimonial, es decir en el momento de la entrega de los bienes objeto de compraventa. La constancia de un contrato de compraventa en documento privado no transfiere por sí sola el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida. La tradición puede realizarse de múltiples formas: la puesta en poder y posesión de la cosa vendida, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública. En consecuencia, la ganancia patrimonial derivada de la venta del inmueble debe entenderse producida en el periodo impositivo en el que se otorgue la escritura pública.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 14.
Código Civil, art. 1.462.

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante ha enajenado una vivienda por 53.500 euros, percibiendo a finales de 2019 un adelanto de 12.500 euros y en enero del 2020 con la formalización de la venta en escritura pública ha percibido el resto del importe de la venta (41.000 euros).

Cuestión planteada:

A qué periodo impositivo debe imputarse la ganancia patrimonial obtenida por la transmisión de la vivienda.

Contestación:

De acuerdo con la regla general de imputación temporal de rentas prevista en el artículo 14.1 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 los no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre) –en adelante LIRPF-, la ganancia o pérdida patrimonial obtenida deberá imputarse en el periodo impositivo en que tiene lugar la alteración patrimonial, es decir en el momento de la entrega de los bienes objeto de compraventa.

Al respecto, el artículo 1.462 del Código Civil dispone que “Se entenderá entregada la cosa vendida, cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario”.

En relación a lo anterior, debe tenerse en consideración que el Derecho español, según el Tribunal Supremo y la opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo, de tal manera que “la

constancia de un contrato de compraventa en documento privado no transfiere por sí sola el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida" (Sentencia de 27 de abril de 1983). La tradición puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse para los bienes inmuebles: la puesta en poder y posesión de la cosa vendida, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública; dicho otorgamiento, conforme dispone el Código Civil, equivale a la entrega siempre y cuando de ésta no resulte o se deduzca lo contrario.

En consecuencia, y de acuerdo con lo anteriormente dispuesto, la ganancia patrimonial derivada de la venta del inmueble debe entenderse producida en el periodo impositivo en el que se otorgue la escritura pública.

Lo que comunico a Vd. 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.

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