

## BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC079306

DGT: 06-04-2021

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0801/2021

### SUMARIO:

**IRPF. Pérdidas patrimoniales. Supuestos incluidos.** *Descalificación de la Vivienda de Protección Oficial (VPO).* El contribuyente era titular de un inmueble calificado en su origen como Vivienda de Protección Oficial. En 2019 pierde tal calificación lo que supone una serie de gastos y pérdida de beneficios al contribuyente. En 2020 procede a la venta de dicho inmueble. No formarán parte del valor de adquisición ni minorarán el valor de transmisión las cantidades que, en su caso, se satisfagan en concepto de reintegro de ayudas e intereses subsidiados o subvencionados con motivo de la descalificación de la vivienda (los cuales en su momento generaron una ganancia patrimonial). Su calificación será la de pérdida patrimonial del período impositivo en que se haga efectivo dicho reintegro. Por lo que se refiere a los intereses de demora que en su caso puedan devengarse por la descalificación de la vivienda, tendrán la consideración de pérdida patrimonial del período impositivo en el que sean exigibles.

### PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 33, 34, 35, 36 y 49.

#### Descripción sucinta de los hechos:

El consultante era titular de un inmueble calificado en su origen como Vivienda de Protección Oficial. En 2019 pierde tal calificación lo que supone una serie de gastos y pérdida de beneficios al consultante. En 2020 procede a la venta de dicho inmueble.

#### Cuestión planteada:

Se solicita saber si dichos gastos pueden ser mayor valor de adquisición o menor valor de transmisión a la hora de determinar la ganancia o pérdida patrimonial por la venta en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

#### Contestación:

La transmisión del inmueble generará en el consultante una ganancia o pérdida patrimonial, al producirse una variación en el valor de su patrimonio que se pone de manifiesto con ocasión de una alteración en su composición, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 33.1 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 no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF.

Esta ganancia o pérdida patrimonial vendrá determinada por la diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, según dispone el artículo 34 de la LIRPF, valores que vienen definidos en los artículos 35 y 36 de la LIRPF para las transmisiones onerosas y lucrativas, respectivamente.

El artículo 35 de la LIRPF, en relación con las transmisiones a título oneroso, establece 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, el valor de adquisición del inmueble será la suma de importe real satisfecho por la adquisición, de las inversiones y mejoras en su caso efectuadas, y de los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

El valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste, del que se deducirán los gastos y tributos inherentes a la transmisión, excluidos los intereses, en cuanto resulten satisfechos por el transmitente.

El importe de la ganancia así calculada se integrará en la base imponible del ahorro, en la forma prevista en el artículo 49 de la LIRPF.

No formarán parte del valor de adquisición ni minorarán el valor de transmisión las cantidades que, en su caso, se satisfagan en concepto de reintegro de ayudas e intereses subsidiados o subvencionados con motivo de la descalificación de la vivienda (los cuales en su momento generaron una ganancia patrimonial). Su calificación será la de pérdida patrimonial del período impositivo en que se haga efectivo dicho reintegro.

Por lo que se refiere a los intereses de demora que en su caso puedan devengarse por la descalificación de la vivienda, tendrán la consideración de pérdida patrimonial del período impositivo en el que sean exigibles.

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.