

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC074882

DGT: 21-01-2020

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0117/2020

SUMARIO:

IRPF. Ganancias patrimoniales. Ganancias exentas. Exención por reinversión. Vivienda habitual. *Adquisición de una oficina para usarla como vivienda habitual.* La contribuyente tiene intención de adquirir un inmueble inscrito en el Catastro como oficina, y realizar los trámites urbanísticos pertinentes para obtener la licencia correspondiente y que dicho inmueble pueda ser su nueva vivienda habitual. Para que resulte de aplicación la exención por reinversión será necesario que la nueva vivienda se adquiera dentro del plazo de los dos años siguientes a contar desde la transmisión, es decir, el plazo finalizaría el 1 de octubre de 2021, puesto que la vivienda habitual se ha transmitido el 1 de octubre de 2019. Además, si la ocupación de la vivienda se realiza en el plazo de los doce meses desde su adquisición ésta tendrá la consideración de vivienda habitual desde dicha adquisición, y en el caso de que no se ocupe dentro de los referidos doce meses, tendrá la consideración de vivienda habitual desde que se resida efectivamente en ella (siempre dentro del plazo de los dos años desde la transmisión).

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), arts. 33 y 38 y disp. adic. vigésima tercera.
RD 439/2007 (Rgto. IRPF), arts. 41 y 41 bis.

Descripción sucinta de los hechos:

La consultante procedió a la venta de su vivienda habitual el 1 de octubre de 2019. Asimismo, tiene la intención de adquirir un inmueble inscrito en el Catastro como oficina, y realizar los trámites urbanísticos pertinentes para obtener la licencia correspondiente y que dicho inmueble pueda ser su nueva vivienda habitual. Una vez realizado el cambio de uso de oficina a vivienda en el catastro y obtenida la licencia se trasladaría a esta nueva vivienda.

Cuestión planteada:

Si resulta de aplicación la exención por reinversión y plazo para efectuar la reinversión.

Contestación:

La exención por reinversión en vivienda habitual viene regulada en el artículo 38.1 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) y, en su desarrollo, en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE de 31 de marzo), en adelante RIRPF. Este último precepto establece lo siguiente:

"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.

(...).

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

(...).

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 o en un año desde la fecha de transmisión de las acciones o participaciones.

En particular, se entenderá que la reinversión se efectúa dentro de plazo cuando la venta 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 declaración-liquidación 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”.

Para poder acogerse a la exención, la consideración como habitual de la vivienda ha de concurrir en ambas viviendas: en la que se transmite y en la que se adquiere. La disposición adicional vigésima tercera de la Ley del Impuesto, “Consideración de vivienda habitual a los efectos de determinadas exenciones”, establece:

“A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de esta Ley se considerará vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas.

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 párrafo anterior se computará desde esta última fecha”.

Además, para calificar la vivienda que se transmita como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 bis.3 del RIRPF donde se establece lo siguiente:

“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 obtenida en la transmisión de la 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 consecuencia, en el presente caso, dado que transmisión de la vivienda habitual precedente se ha producido el 1 de octubre de 2019, la adquisición de la nueva vivienda deberá realizarse dentro del plazo de los dos años siguientes a contar desde la transmisión, es decir, el plazo finalizaría el 1 de octubre de 2021, conforme al artículo 41.3 del RIRPF.

Además de lo anterior, según los datos aportados, adquirido el nuevo inmueble se realizará la solicitud de licencia urbanística para el cambio de uso de oficina a vivienda, y una vez que ésta se obtenga, la consultante trasladará su residencia a dicha vivienda. Por tanto, para que resulte de aplicación la exención por reinversión será necesario, además de lo expuesto en el párrafo anterior, que se llegue a residir en la referida vivienda dentro del plazo de los dos años señalados, debiendo precisar, que si la ocupación de la vivienda se realiza en el plazo de los doce meses desde su adquisición ésta tendrá la consideración de vivienda habitual desde dicha adquisición, y en el caso de que no se ocupe dentro de los referidos doce meses, tendrá la consideración de vivienda habitual desde que se resida efectivamente en ella (siempre dentro del plazo de los dos años desde la transmisión, conforme a lo expuesto anteriormente).

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.