

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC089023

DGT: 15-04-2024

N.º CONSULTA VINCULANTE: V0668/2024

SUMARIO:

IRPF. Ganancias patrimoniales. Ganancias exentas. Exención por reinversión. Vivienda habitual. Intento de reinversión frustrado. El contribuyente ha transmitido su vivienda, teniendo la intención de reinvertir el importe obtenido en la venta en la adquisición de un terreno y en la construcción en el mismo de una nueva vivienda habitual. No obstante, dicha construcción se ha visto frustrada por causas ajenas y ahora se plantea reinvertir el mencionado importe en la adquisición de un piso. En este caso, las cantidades destinadas a la adquisición del terreno no van a tener la consideración de importe reinvertido a efectos de la aplicación de la exención, ya que, finalmente el contribuyente no va a poder construir su nueva vivienda. En consecuencia, la compra del terreno no tendrá incidencia en la posible aplicación de este beneficio fiscal, por lo que la ganancia patrimonial derivada de la transmisión de su anterior vivienda quedará exonerada de gravamen si el contribuyente reinvierte el importe obtenido en la venta en la adquisición de una nueva vivienda habitual dentro del plazo de dos años a contar desde la fecha de transmisión.

PRECEPTOS:

Ley 35/2006 (Ley IRPF), art. 38.

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

Descripción sucinta de los hechos:

El consultante transmitió su vivienda habitual en septiembre de 2023. En ese mismo mes, adquiere un terreno con la finalidad de construir en él la que será su nueva vivienda habitual. No obstante, por razones ajenas al consultante, la realización de dicha construcción no ha resultado posible. Por ello, se plantea enajenar el terreno y reinvertir el importe obtenido en la venta de su anterior vivienda en la adquisición de un piso que constituirá su nueva vivienda habitual.

Cuestión planteada:

Si resultaría exenta la ganancia patrimonial generada en la venta de su anterior vivienda a pesar de que haya comprado el citado terreno antes de adquirir su nueva vivienda habitual.

Contestación:

La exención por reinversión en vivienda habitual se regula en el artículo 38 de la Ley de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, aprobada por la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, (BOE de 29 de noviembre), en adelante LIRPF, y, en su desarrollo, en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto, aprobado por Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo (BOE del 31 de marzo), en adelante RIRPF, el cual, entre otros, dispone:

"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 (...).

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.”

Asimismo, 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 vivienda habitual del contribuyente se define en el artículo 41 bis del RIRPF, a efectos de la aplicación de la exención por reinversión, como “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 concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración del matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas”.

Añade, en su apartado 2 que para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente desde su adquisición 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, salvo que concurriera cualquiera de las circunstancias anteriormente mencionadas que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.

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 el caso objeto de consulta, el consultante manifiesta que ha transmitido su anterior vivienda, teniendo la intención de reinvertir el importe obtenido en la venta en la adquisición de un terreno y en la posterior construcción en el mismo de una nueva vivienda habitual. No obstante, dicha construcción se ha visto frustrada por causas ajenas al consultante y ahora se plantea reinvertir el mencionado importe en la adquisición de un piso que constituirá su nueva vivienda habitual.

En este caso, cabe señalar que las cantidades destinadas a la adquisición del terreno no van a tener la consideración de importe reinvertido a efectos de la aplicación de la exención por reinversión en vivienda, ya que, tal y como indica en su escrito de consulta, finalmente el consultante no va a poder construir su nueva vivienda en el lugar que pretendía.

En consecuencia, la compra del terreno no tendrá incidencia en la posible aplicación de este beneficio fiscal, por lo que la ganancia patrimonial derivada de la transmisión de su anterior vivienda quedará exonerada de gravamen si el consultante reinvierte el importe obtenido en la venta en la adquisición de una nueva vivienda habitual dentro del plazo de dos años a contar desde la fecha de transmisión.

En lo que respecta al importe a reinvertir, cabría la posibilidad de que el consultante utilizase financiación ajena para la adquisición de una nueva vivienda habitual. Al respecto, procede mencionar la Sentencia del Tribunal Supremo 1239/2020, de 1 de octubre de 2020, en la que se fija la siguiente doctrina:

“Para aplicar la exención por reinversión regulada en el artículo 36 del TRLIRPF de 2004, y en el 39.1 Reglamento del Impuesto -Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, para aplicar la exención por reinversión regulada en el artículo 36 del TRLIRPF de 2004, y en el 39.1 Reglamento del Impuesto -Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio-, no resulta preciso emplear en su totalidad el dinero obtenido de la venta de la anterior vivienda siendo suficiente con aplicar para el mismo fin dinero tomado a préstamo de un tercero, ya sea directamente o bien como consecuencia de la subrogación en un préstamo previamente contratado por el transmitente del inmueble (...)”.

Por tanto, de acuerdo con la citada sentencia, por importe reinvertido debe considerarse la totalidad del valor de adquisición satisfecho por la nueva vivienda dentro del plazo de los dos años anteriores o posteriores a la transmisión, con independencia de que el mismo se haya financiado con cantidades obtenidas por el préstamo de un tercero, o con cantidades procedentes de los fondos propios del consultante.

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 Función Pública.