



II CURSO INTENSIVO DE TRIBUTACIÓN

INICIACIÓN A LA PROFESIÓN DE
ECONOMISTA ASESOR FISCAL

MODALIDAD PRESENCIAL Y ONLINE



economistas

Colegio de Málaga

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas

PEDRO RUIZ VERGARA



EXENCION POR REINVERSIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL

**Impuesto sobre la Renta de
las personas físicas**

**II CURSO INTENSIVO
DE TRIBUTACIÓN**

**INICIACIÓN A LA PROFESIÓN
DE ECONOMISTA ASESOR
FISCAL**

Exención por reinversión de vivienda habitual



Concepto (art. 38 LIRPF)

La ganancia patrimonial originada por la transmisión de la vivienda habitual puede quedar exenta de tributación siempre que:

El **importe obtenido por la venta** de la vivienda habitual **deducido el importe** que, en su caso se destine a la **cancelación de la hipoteca** pendiente que pudiera existir sobre dicha vivienda, **se reinvierta** en la compra de otra vivienda que vaya a constituir la **vivienda habitual**, en el plazo de **2 años** (anteriores o posteriores a la venta de la vivienda habitual originaria).

Exención por reinversión de vivienda habitual



Cálculo (art. 38 LIRPF)

1º.- **Cálculo de la ganancia patrimonial por la venta de la vivienda habitual** => Esta ganancia es la que puede quedar exenta total o parcialmente.

2º.- **Determinar el importe de la venta de la vivienda habitual menos la hipoteca** que pudiera haber pendiente (liquidez que se obtiene).

3º.- El importe determinado en el punto 2º es el que se debe **invertir en la compra de otra vivienda habitual, en el plazo de 2 años.**

Exención por reinversión de vivienda habitual



Fondos obtenidos en la venta que hay que reinvertir Sentencia Tribunal Supremo 3049/2020 de 01/10/2020

Para aplicar la exención por reinversión **no es necesario que se produzca una reinversión material efectiva de los fondos obtenidos** en la transmisión de la vivienda habitual -lo que conllevaría que sólo se podrían considerar reinvertidas las cantidades desembolsadas de forma efectiva en la nueva vivienda pero no el importe financiado- sino que la reinversión ha de entenderse en sentido económico considerando la totalidad del valor de adquisición de la nueva vivienda con independencia de si su importe ha sido satisfecho o financiado.

Si el importe de adquisición de la nueva vivienda es igual o superior que el valor de transmisión de la anterior se producirá una exención por reinversión total.

Si el importe de adquisición de la nueva vivienda es inferior al valor de transmisión de la anterior se producirá una exención por reinversión parcial.

Exención por reinversión de vivienda habitual



**Reinversión en vivienda en construcción Sentencia
Tribunal Supremo 2698 de 23/07/2020**

Es admisible la reinversión en la construcción de una nueva vivienda habitual.

A efectos del impuesto se considera construcción si las obras concluyen en el plazo de **cuatro años** desde el inicio de las obras adquiriéndose la propiedad de la nueva vivienda.

Exención por reinversión de vivienda habitual



Opción por la exención por reinversión Resolución TEAC de 08/09/2016

La aplicación de la exención por reinversión, constituye una opción para el contribuyente.

Dicha opción debe manifestarse expresamente en la propia autoliquidación del IRPF del ejercicio en que se produce la transmisión.

No obstante lo anterior, el TEAC ha aclarado que, **cuando en el propio ejercicio en que se produzca la transmisión, se efectúa la reinversión total** en la nueva vivienda habitual, **no sería necesario** indicar expresamente en la autoliquidación dicha opción, siempre que la aplicación de la misma no se desmienta por alguna otra circunstancia de la propia declaración del mismo ejercicio o siguientes.

Exención por reinversión de vivienda habitual



Concepto de vivienda habitual en la exención por reinversión (art. 41 bis RIRPF)

El concepto de vivienda habitual será el mismo que para aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual: **Aquella en la que se ha residido en un plazo mínimo de 3 años.**

*A los exclusivos efectos de la aplicación de la exención, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su **vivienda habitual** cuando la misma constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido **tal consideración** hasta cualquier día de los **2 años anteriores a la fecha de la transmisión.***

Exención por reinversión de vivienda habitual



Regularización por incumplimiento de los requisitos (art. 41 bis RIRPF)

El incumplimiento de cualquiera de las condiciones de la reinversión determina 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 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 periodo impositivo en que se produzca dicho incumplimiento.

Si se presenta en éste plazo, **no se aplicará recargo** por declaración extemporánea.

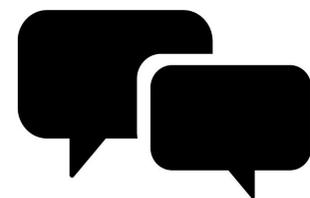
Exención por reinversión de vivienda habitual



Exención por reinversión en la constitución de una renta vitalicia en el caso de mayores de 65 años (art. 38.3) LIRPF)

La transmisión de **cualquier elemento patrimonial** por parte de un **mayor de 65 años** puede quedar exenta, siempre que reinvierta el importe de la venta en **constituir una renta vitalicia, en el plazo de 6 meses** desde la transmisión.

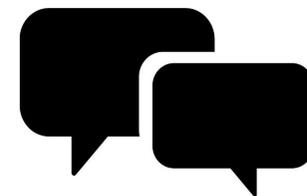
Límite cualitativo de la ganancia exenta de 240.000 euros.



Supuestos prácticos

- Exención por reinversión de vivienda habitual

Supuesto Exención por reinversión de la vivienda habitual



Un contribuyente ha transmitido su vivienda habitual el 20/08/2022 por importe de 230.000 euros.

Dicha vivienda había sido adquirida el 25/04/2011 por importe de 100.000 euros, los cuales habían sido financiados con una hipoteca.

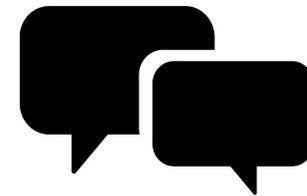
La hipoteca pendiente a la fecha de la venta, era de 30.000 euros, la cual es cancelada en el mismo acto de la venta.

El 14/03/2023 adquiere una nueva vivienda y se va a vivir a ella.

Esta nueva vivienda le ha costado 180.000 euros, aunque sólo ha pagado 100.000 euros, ya que el resto ha sido financiado con una hipoteca.

Con el resto del importe que obtuvo por la venta de la antigua casa va a realizar una reforma en la casa y a comprarse un coche nuevo.

Supuesto Exención por reinversión de la vivienda habitual



Imputación temporal: Marque una X cuando opte por el método de operaciones a plazos o con...

Inmueble no afecto a actividades económicas **Modalidad Declarante**

Tipo de transmisión:

Transmisión intervivos onerosa (venta, permuta, etc)

Transmisión intervivos gratuita (donación, liberalidad, etc)

Fecha de transmisión: 20/08/2022 Fecha de adquisición: 25/04/2011

Valor de transmisión: 230.000,00 Valor de adquisición: 100.000,00

Operaciones a plazo:

Marque la casilla en caso afirmativo

Importe cobrado en 2022

Exención por reinversión (Vivienda habitual):

Importe reinvertido: 180.000,00

Préstamo para la adquisición de la vivienda transmitida pendiente de amortizar: 30.000,00

Exención ganancia patrimonial por reinversión en rentas vitalicias por mayores de 65 años:

Importe reinvertido

Aplicación de los coeficientes reductores de la disposición transitoria 9ª de la ley de IRPF (sólo para ganancias derivadas de elementos patrimoniales adquiridos antes de 31/12/1994)

INFORMACIÓN ADICIONAL:

Marque la casilla si el bien transmitido es un inmueble urbano adquirido de forma onerosa entre el 12 de mayo y el 31 de diciembre de 2012, siempre que ni su adquisición ni su transmisión se hayan efectuado al cónyuge o a familiares hasta de segundo grado ni a entidades vinculadas (vea la ayuda)

Marque la casilla si la transmisión ha originado una pérdida patrimonial que no puede ser computada en 2022 por haberse producido la recompra dentro de los plazos legalmente establecidos (vea la ayuda)

Venta a título oneroso

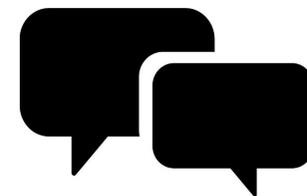
Fechas de venta y adquisición de la vivienda antigua

Importes de adquisición y transmisión de la vivienda antigua

Importe que reinvierte dentro del plazo de 2 años

Hipoteca pendiente que se cancela cuando vende la vivienda

Supuesto Exención por reinversión de la vivienda habitual



Fechas y valores de transmisión y de adquisición:

Fecha de transmisión (día, mes y año).....	1824	20/08/2022
Fecha de adquisición (día, mes y año).....	1825	25/04/2011
Valor de transmisión.....	1826	230.000,00
Valor de transmisión destinado a constituir una renta vitalicia.....	1827	
Valor de transmisión de la vivienda habitual susceptible de reinversión a efectos de la exención por reinversión en vivienda habitual.....	1828	200.000,00
Valor de transmisión susceptible de reducción (D.T. 9.ª).....	1829	
Valor de adquisición.....	1830	100.000,00

Fechas de venta vivienda antigua

Fechas de compra vivienda antigua

Precio de venta vivienda antigua

Liquidez obtenida con la venta:
Precio de venta – Hipoteca pendiente

Precio de compra vivienda antigua

Si la diferencia [1826] - [1830] es negativa:

Pérdida patrimonial obtenida: diferencia ([1826] - [1830]) negativa.....	1831	
Pérdida patrimonial imputable a 2022.....	1832	

Si la diferencia [1826] - [1830] es positiva:

Ganancia patrimonial obtenida: diferencia ([1826] - [1830]) positiva.....	1833	130.000,00
Ganancia exenta 50 por 100 (sólo determinados inmuebles urbanos).....	1641	
Ganancia exenta por reinversión en rentas vitalicias.....	1834	

Ganancia patrimonial obtenida por la venta de la antigua vivienda

Ganancia patrimonial exenta

Ganancia exenta por reinversión en vivienda habitual.....	1835	117.000,00
---	------	------------

Ganancia no exenta ([1826] - [1830] - [1834] - [1835]).....	1836	13.000,00
---	------	-----------

Ganancia patrimonial sujeta

Elementos no afectos a actividades económicas:

Parte de la ganancia patrimonial susceptible de reducción (D.T. 9.ª).....	1837	
N.º de años de permanencia hasta el 31-12-1994, en su caso.....	1838	
Reducción aplicable (D.T. 9.ª de la Ley del Impuesto).....	1839	
Ganancia patrimonial reducida no exenta ([1836] - [1839]).....	1840	13.000,00
Ganancia patrimonial no exenta imputable a 2022.....	1841	13.000,00