



Aspectos problemáticos de la exención por reinversión en el IRPF

En términos generales, cualquier transmisión de un elemento patrimonial genera en el transmitente 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, debiendo comparar el valor de transmisión con su valor de adquisición (teniendo en cuenta que, en caso de bienes inmuebles que hayan estado alquilados en algún momento del tiempo, se les debe minorar el importe de la amortización deducida).

Exoneraciones de tributación

No obstante, la normativa del Impuesto contempla una serie de casos que pueden quedar exonerados de tributación, tales como:

- Transmisión de la vivienda habitual por personas mayores de 65 años o en situaciones de dependencia severa o gran dependencia.
- Transmisión de elementos patrimoniales por personas mayores de 65 años que sean reinvertidos en una renta vitalicia en el plazo de 6 meses (con un importe máximo de 240.000 euros).
- Transmisión de la vivienda habitual reinvertida en otra vivienda habitual, siendo este último el caso que genera mayor controversia y sobre el cual versa el presente artículo jurídico.

Concepto de vivienda habitual

En primer lugar, es fundamental estudiar el artículo 41bis del Reglamento del Impuesto, para saber qué se entiende por vivienda habitual. Se considera como tal aquella que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. Cada vez que se deje de residir, el cómputo empieza desde cero.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://www.escura.com/es/blog/>



Las circulares de **Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

En casos de duda sobre qué domicilio constituye la residencia habitual, las exigencias de continuidad y permanencia otorgan tal carácter al que se resida más tiempo durante el periodo impositivo. Además, una vivienda puede considerarse habitual siempre que haya tenido esta consideración cualquier día de los dos años anteriores a la transmisión, incluso si el inmueble estaba alquilado en el momento de la venta.

Separación o divorcio y el requisito de ocupación

En situaciones de separación o divorcio, históricamente existían conflictos para el cónyuge que debía abandonar la vivienda por obligación judicial. El Tribunal Supremo, en su reciente Sentencia 553/2023, de 5 de mayo, ha establecido que el requisito de ocupación efectiva se entiende cumplido para el cónyuge que permaneció en la vivienda, fijando así una jurisprudencia que garantiza igualdad de trato.

Importe reinvertido y requisitos temporales

Una vez aclarado el concepto de vivienda habitual, deben revisarse:

1. El importe a considerar como reinvertido:

- La reinversión puede ser total o parcial, dependiendo de si el importe obtenido por la venta es igual o superior al coste de la nueva vivienda.
- Según la Sentencia del Tribunal Supremo 3049/2020, de 1 de octubre de 2020, no es necesario que el importe de venta se reinvierta materialmente; basta con que la reinversión se entienda en sentido económico.

2. Requisitos temporales:

- En el caso de compra directa, la reinversión debe efectuarse dentro de los dos años anteriores o posteriores a la fecha de transmisión.
- En el caso de autopromoción, el plazo para ejecutar la construcción es de cuatro años desde el inicio, considerando como reinvertido únicamente el importe desembolsado dentro del rango de dos años desde la transmisión.

Ejemplo práctico

Supongamos que se transmite una vivienda habitual el 5 de junio del año X por 400.000 euros. Si la construcción de la nueva vivienda comienza el 5 de enero del año X y finaliza el 5 de junio del año X+3, solo los 200.000 euros invertidos dentro del plazo de dos años desde la transmisión serían considerados a efectos de reinversión. Por tanto, la exención sería del 50% sobre la ganancia patrimonial obtenida.

Particularidades adicionales

- **Vivienda habitual en el extranjero:** No es un obstáculo para la exención, como ha confirmado la Dirección General de Tributos en diversas consultas vinculantes.

TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.

- **Deducción por adquisición de vivienda habitual:** La nueva vivienda no podrá acogerse a deducción, pero la transmitida podría acogerse al régimen transitorio hasta el momento de su venta.
- **Préstamos hipotecarios:** Si el importe obtenido en la venta se destina a cancelar un préstamo, este no podrá considerarse como base de deducción.

Conclusión

Es esencial revisar los datos fiscales al confeccionar la declaración de la renta para evitar errores en la aplicación de la exención por reinversión en vivienda habitual. Una correcta interpretación de los plazos y requisitos legales garantizará una planificación fiscal adecuada y el aprovechamiento óptimo de las ventajas tributarias.



TODAS LAS CIRCULARES DE ESCURA EN NUESTRO BLOG - <https://blog.escura.com>



Las circulares de **Bufete Escura** tienen carácter meramente informativo, resumen disposiciones que por carácter limitativo propio de todo resumen pueden requerir de una mayor información. La presente circular no constituye asesoramiento legal.

©La presente información es propiedad de **Bufete Escura** quedando prohibida su reproducción sin permiso expreso.