

**Resultados**

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS  
Consultas Vinculantes**

**Documento seleccionado**

<b>Nº de consulta</b>	V0140-22
<b>Órgano</b>	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
<b>Fecha salida</b>	27/01/2022
<b>Normativa</b>	LIRPF. Ley 35/2006, Art. 33.4.b). RIRPF. RD 439/2007, Art 41 bis.
<b>Descripción de hechos</b>	El consultante, de 76 años de edad, ha vendido su vivienda habitual en octubre de 2021. Antes de producirse dicha venta, el último año y medio el consultante estuvo residiendo en otro piso que se adecuaba mejor a sus necesidades por motivo de su edad.
<b>Cuestión planteada</b>	Si está exenta de tributación la ganancia patrimonial derivada de la venta de su vivienda.
<b>Contestación completa</b>	<p>La transmisión de la vivienda generará en su titular una ganancia o pérdida patrimonial, a tenor de 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. De acuerdo con el artículo 34.1 a) de la LIRPF, el importe de esta ganancia o pérdida vendrá determinado por la diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, que se calcularán en la forma establecida en los artículos 35 y 36 de la LIRPF, según se trate de transmisiones a título oneroso o lucrativo.</p> <p>En la letra b) del apartado 4 del artículo 33 de la LIRPF se dispone que estarán exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto “con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.”.</p> <p>El artículo 35 de la LIRPF dispone lo siguiente en cuanto a las transmisiones a título oneroso se refiere:</p> <p>“1. El valor de adquisición estará formado por la suma de:</p> <p>a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.</p> <p>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.</p> <p>En las condiciones que reglamentariamente se determinen, este valor se minorará en el importe de las amortizaciones.</p> <p>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.</p> <p>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.”</p> <p>Por otro lado, la disposición transitoria novena de la LIRPF establece un régimen transitorio para las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas, o desafectados con más de tres años de antelación a la fecha de su transmisión, que hubieran sido adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994 –sin que en el escrito</p>

de consulta se den datos concretos sobre si en este caso sería o no de aplicación lo establecido en dicha disposición transitoria-.

El concepto de vivienda habitual se recoge en la disposición adicional vigésima tercera de la LIRPF y, en su desarrollo, en el artículo 41 bis 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, que dispone lo siguiente:

“1. A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto se considera vivienda habitual del contribuyente 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 concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

(...).”.

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”.

Por tanto, para que a la ganancia patrimonial que se derivara de la transmisión del inmueble cuya titularidad jurídica ostenta el consultante, le resultara aplicable la exención prevista en el artículo 33.4 b) de la LIRPF se deberán cumplir los requisitos anteriormente expuestos, en particular, la consideración como vivienda habitual del consultante de la citada vivienda en la fecha en que la transmita o en cualquier día de los dos años anteriores.

Según la información contenida en el escrito de consulta, la vivienda constituyó la residencia habitual del consultante durante toda su vida hasta aproximadamente el mes de abril de 2020 (no se expresan fechas concretas en su escrito de consulta), momento en el que, por cuestiones de salud, se mudó a otra vivienda. En octubre de 2021 vendió el inmueble objeto de consulta del cual ostenta su titularidad jurídica (se parte de la hipótesis de que el consultante ostenta el 100% de su titularidad jurídica).

Respecto a lo anterior, una vez que el consultante haya dejado de residir efectivamente en su vivienda, que hubo alcanzado para él la consideración de habitual, con independencia de la causa que hubiera determinado el cese en la residencia efectiva, dispone de un plazo de dos años para su venta sin pérdida del derecho a la correspondiente exención por transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años. Para el caso planteado en su escrito de consulta, al haberse producido su enajenación en octubre de 2021, se entiende cumplido el plazo de dos años del artículo 41bis.3 del RIRPF, y por ello será de aplicación la exención prevista en el artículo 33.4.b) de la LIRPF.

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.