

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

NUM-CONSULTA	V3056-18
ORGANO	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
FECHA-SALIDA	28/11/2018
NORMATIVA	Ley 35/2006 Art. 38.1 RD 439/2007 Art. 41
DESCRIPCION-HECHOS	El consultante tiene intención de adquirir una nueva vivienda habitual, la cual financiará mediante dos préstamos, uno hipotecario a través de entidad financiera y otro particular a través de sus padres; la totalidad de cada uno de ellos se destinará a dicha adquisición. Una vez adquirida, transmitirá su actual habitual reinvertiendo el total importe obtenido mediante la amortización de ambos préstamos; su intención es, en primer lugar, cancelar la totalidad del particular y destinar el resto disponible a amortizar parcialmente el hipotecario.
CUESTION-PLANTEADA	Si para acogerse a la exención por reinversión en vivienda habitual puede proceder de la forma descrita, es decir, reinvertir dando prioridad a la cancelación del préstamo privado sobre el hipotecario.
CONTESTACION-COMPLETA	<p>El artículo 38 de la Ley del 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, en su apartado 1, establece:</p> <p>“1. Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen.</p> <p>Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.”</p> <p>En desarrollo del artículo 38.1 de la LIRPF, la exención por reinversión en vivienda habitual se regula en el artículo 41 del Reglamento del Impuesto, el cual, entre otros, dispone:</p> <p>“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.</p> <p>(...)</p> <p>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.</p> <p>(...)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

(...).”

La normativa del Impuesto, con respecto al importe a reinvertir para poder acogerse a la exención por reinversión en vivienda habitual, no establece ningún orden de prelación de pagos en relación con las cuantías que el contribuyente haya de satisfacer tendentes a cubrir los coste de adquisición de la nueva vivienda, tan solo exige que la reinversión se tiene que efectuar, en su totalidad, antes de que finalice el plazo de dos años posteriores a la transmisión de la precedente habitual. En consecuencia, el hecho de proceder en primer término a cancelar el préstamo familiar frente a la amortización de otro préstamo vinculado con la adquisición o la realización de otros desembolsos necesarios no perjudica en nada al derecho a acogerse a la exención por reinversión en vivienda habitual.

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.