

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA	V3710-16
ORGANO	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
FECHA-SALIDA	05/09/2016
NORMATIVA	Ley 35/2006, arts. 33, 34, 35, 36 y DT9
DESCRIPCION-HECHOS	Los consultantes, casados en régimen de gananciales, son propietarios de un edificio compuesto de tres viviendas, cuya construcción fue promovida por ellos mismos, finalizando las obras en el año 1965 y constando alta catastral del año 1968, si bien, la escritura pública de declaración de obra nueva fue otorgada en el año 2008 y la de división horizontal en el año 2011. Tienen intención de donar una vivienda a cada una de sus dos hijas.
CUESTION-PLANTEADA	Si las viviendas se pueden considerar adquiridas con anterioridad a 31 de diciembre de 1994, bien desde su construcción en 1965 o bien desde su alta catastral en 1968.
CONTESTACION-COMPLETA	<p>La donación de las viviendas constituye una alteración en la composición del patrimonio de los consultantes, que da lugar a una ganancia o pérdida patrimonial en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de acuerdo con lo establecido 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, de sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (BOE de 29 de noviembre), cuyo importe se determina, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34, por diferencia entre los valores de adquisición y de transmisión, que vienen definidos en los artículos 35 y 36 de la citada ley, para las transmisiones onerosas y lucrativas, respectivamente.</p> <p>Por otro lado, la disposición transitoria novena de la citada Ley 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.</p> <p>En los supuestos de ejecución directa de las obras de construcción por parte del contribuyente, la fecha de adquisición se entiende producida con la finalización de las obras. El coste de las obras de construcción y la fecha de finalización de las obras, en los supuestos de autopromoción, deberá poderse acreditar por cualquier medio de prueba válido en derecho, cuya valoración no corresponde a este Centro Directivo sino a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria. En caso de no poderse acreditar la fecha de finalización de las obras se tomará la fecha de la escritura de declaración de obra nueva como fecha de adquisición.</p> <p>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.</p>