

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

<b>NUM-CONSULTA</b>	V3680-16
<b>ORGANO</b>	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
<b>FECHA-SALIDA</b>	05/09/2016
<b>NORMATIVA</b>	Ley 35/2006, art. 14.1
<b>DESCRIPCION-HECHOS</b>	<p>En marzo de 1995, el consultante transmitió a su pareja el 50 por ciento indiviso de la vivienda que le había sido adjudicada ese mismo año y que ha constituido, desde esa fecha, la vivienda habitual de ambos. La transmisión se efectuó mediante contrato privado de compraventa, en el que se pactó su elevación a escritura pública una vez finalizado el pago del préstamo hipotecario que financió su adquisición. Próximamente van a proceder a la elevación a escritura pública el citado contrato.</p>
<b>CUESTION-PLANTEADA</b>	<p>Existencia de alteración patrimonial.</p>
<b>CONTESTACION-COMPLETA</b>	<p>El artículo 14.1.c) 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 del día 29) dispone que "las ganancias y pérdidas patrimoniales se imputarán al período impositivo en que tenga lugar la alteración patrimonial", alteración que en el supuesto de venta de un inmueble se produce con su transmisión.</p> <p>La concreción de la fecha de transmisión de la vivienda es, por tanto, determinante a efectos de la imputación temporal de la ganancia patrimonial que pudiera generarse.</p> <p>La compraventa de un bien puede realizarse mediante el otorgamiento de escritura pública o mediante contrato privado. Por su parte, la fecha transmisión de la propiedad de un bien será aquella que se derive de la aplicación de las normas del Código Civil.</p> <p>El otorgamiento de escritura pública, conforme al artículo 1.462 del Código Civil, conlleva la entrega del inmueble, requisito necesario para adquirir la propiedad, haciendo prueba ante terceros. La fecha de formalización constituye la de transmisión del inmueble, a todos los efectos.</p> <p>El Derecho español, según el Tribunal Supremo y opinión mayoritaria de la doctrina, recoge la teoría del título y el modo, de tal manera que "la constancia de un contrato de compraventa en documento privado no transfiere por sí sola el dominio si no se acredita la tradición de la cosa vendida" (Sentencia de 27 de abril de 1983).</p> <p>Es decir, la suscripción de contrato privado de compraventa no comporta, por sí mismo, la adquisición de la cosa, para transferir el dominio será necesario, además, que se produzca la tradición o entrega de la cosa vendida, con independencia de las posibles obligaciones futuras o aplazadas.</p> <p>La tradición puede realizarse de múltiples formas, entre las que pueden citarse, para los bienes inmuebles, la puesta en poder y posesión de la cosa, la entrega de las llaves o de los títulos de pertenencia o el otorgamiento de escritura pública.</p> <p>En definitiva, la fecha de transmisión de la vivienda coincidirá con la del contrato privado de compraventa siempre que junto a éste se haga entrega de la misma.</p>

La acreditación de la entrega deberá probarse por cualquiera de los medios de prueba admitidos en Derecho, según dispone el artículo 106 de la Ley General Tributaria (Ley 58/2003, de 17 de diciembre), ante los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria a quienes corresponderá valorarla, en el desempeño de sus funciones de comprobación e investigación, determinando la realidad de las pruebas que, a requerimiento de los mismos, se aporten. En ausencia de prueba, se tomará, en cualquier caso, la fecha de la escritura pública.

Lo que comunico a ustedes 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.