



# LA TRANSMISIÓN DE INMUEBLES EN EL IRPF TRAS LA REFORMA DE 2015

---

TRABAJO DE FIN DE GRADO

Tutorizado por  
*Dra. María Luisa Ruiz Baña*

Realizado por  
**LETICIA HENAR PALACÍN**

Facultad de Derecho  
Grado en Derecho. Curso 2014-2015

# ÍNDICE

<b>ABREVIATURAS .....</b>	<b>4</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>II. CONSIDERACIONES PREVIAS: EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS .....</b>	<b>7</b>
<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>7</b>
<b>2. CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO.....</b>	<b>8</b>
<b>3. HECHO IMPONIBLE: LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES.....</b>	<b>9</b>
3.1. Concepto .....	10
3.2. Clasificación .....	10
<b>III. LA TRANSMISIÓN ONEROSA DE INMUEBLES.....</b>	<b>12</b>
<b>1. REGLA GENERAL .....</b>	<b>12</b>
<b>2. EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN LA VIVIENDA HABITUAL .....</b>	<b>15</b>
2.1. Concepto de <i>vivienda habitual</i> .....	15
2.2. Régimen de protección .....	17
2.3. Régimen fiscal de la exención .....	18
<b>3. EL PAGO DE LA DEUDA TRIBUTARIA CON BIENES INMUEBLES....</b>	<b>20</b>
3.1. Concepto de <i>deuda tributaria</i> .....	20
3.2. El pago de la deuda tributaria con bienes del Patrimonio Histórico .....	20
<b>IV. LA TRANSMISIÓN LUCRATIVA DE INMUEBLES.....</b>	<b>22</b>
<b>1. DONACIONES .....</b>	<b>22</b>
<b>2. HERENCIAS Y LEGADOS .....</b>	<b>24</b>
<b>V. SUPUESTOS ESPECIALES DE TRANSMISIÓN DE INMUEBLES .....</b>	<b>26</b>
<b>1. LAS TRANSMISIONES REALIZADAS POR DETERMINADOS GRUPOS DE POBLACIÓN: LOS MAYORES DE 65 AÑOS Y LAS PERSONAS DEPENDIENTES .....</b>	<b>26</b>
<b>2. LA DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL.....</b>	<b>29</b>
2.1. Concepto de <i>dación en pago</i> .....	30
2.2. Régimen Fiscal .....	31
<b>3. LA TRASMISIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL COMÚN EN CASO DE DE SEPARACIÓN JUDICIAL, DIVORCIO O NULIDAD MATRIMONIAL.</b>	<b>32</b>

3.1. Régimen de separación de bienes .....	33
3.2. Sociedad de gananciales y régimen económico-matrimonial de participación	34
<b>4. LA TRANSMISIÓN DE DETERMINADOS INMUEBLES URBANOS.....</b>	<b>35</b>
<b>VI. CONCLUSIONES.....</b>	<b>36</b>
<b>VII. BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>38</b>
<b>VIII. ANEXOS.....</b>	<b>40</b>
<b>ANEXO I. Tabla de coeficientes de actualización del valor de adquisición.....</b>	<b>40</b>
<b>ANEXO II. Artículos normativos relacionados.....</b>	<b>41</b>
1. CÓDIGO DE COMERCIO .....	41
2. REAL DECRETO-LEY, DE 9 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS .....	42
<b>ANEXO III. Comparativa de la factura fiscal correspondiente a la transmisión         de una vivienda en el año 2014 y en el 2015; antes y después de la entrada en         vigor de la reforma fiscal de 2015. Ejemplos prácticos.....</b>	<b>46</b>

## **ABREVIATURAS**

---

AEAT	= Agencia Estatal de Administración Tributaria.
Art.	= Art.
C.Com	= Código de Comercio.
CE	= Constitución Española.
Coef.	= Coeficiente.
DA	= Disposición Adicional.
DGT	= Dirección General de Tributos.
DGT CV	= Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos.
DT	= Disposición Transitoria.
IHE	= Organización profesional de Inspectores de Hacienda del Estado.
IPC	= Índice de Precios al Consumo.
IPREM	= Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples.
IRPF	= Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
ISD	= Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
IVA	= Impuesto sobre el Valor Añadido.
L.	= Ley.
LIRPF	= Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
LPGE	= Ley de Presupuestos Generales del Estado.
RD	= Real Decreto.
RIRPF	= Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
TEAC	= Tribunal Económico Administrativo Central.
Vid.	= Véase.

## I. INTRODUCCIÓN

---

Una vez vistos todos los ámbitos del Derecho que buena o malamente nos ha permitido conocer el Plan Bolonia, cada uno de nosotros se ha decantado por la rama del Derecho que le suscitara mayor interés para realizar el trabajo con el que culminar estos cuatro años de carrera: el Trabajo de Fin de Grado.

Con el paso del tiempo, no somos pocos los alumnos que a pesar de haber escogido esta carrera con absoluta convicción y vocación, hemos ido perdiendo tanto la motivación como la ambición por el camino; hasta el punto de cuestionarnos si realmente podíamos llamar «vocación» a aquello que nos suscitaba el mundo del Derecho cuatro años después de haber cruzado por primera vez las puertas de la Facultad.

Sin embargo, gracias a la gran labor docente de una de los grandes maestros a los que he tenido la oportunidad de conocer en mi último año de carrera, recuperé una parte importante de esa motivación que creía perdida u olvidada; algo que con toda sinceridad creía imposible. Ese fue el motivo por el que finalmente me decidí –creo que con gran acierto– a indagar un poco más en el interesante y complicado mundo del Derecho Financiero y Tributario.

El presente Trabajo de Fin de Grado pretende arrojar un poco de luz sobre la última reforma fiscal –que entró en vigor el pasado 1 de enero de 2015– en lo que respecta al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF). En concreto, sobre el régimen de tributación de las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de bienes inmuebles. Decidí abordar esta cuestión porque tenía mucho interés en poner de manifiesto algún punto del sistema tributario español en el que, en opinión de los propios profesionales que nutren el Cuerpo de Hacienda, quedara en entredicho el principio de justicia tributaria recogido en el artículo 31.1 de nuestra Constitución.

Dicho artículo reza lo siguiente: *«Todos [los ciudadanos] contribuirán al sostenimiento de los gastos públicos de acuerdo con su capacidad económica mediante un sistema tributario justo inspirado en los principios de igualdad y progresividad que, en ningún caso, tendrá carácter confiscatorio»*. Tanto los técnicos de Hacienda, agrupados en el sindicato Gestha, como los propios inspectores que conforman la Organización de Inspectores de Hacienda del Estado (en adelante, IHE), así como un gran número de jueces, han manifestado mediante diversos medios lo que en su opinión conformaría el

'catálogo' de 'injusticias' tributarias que se dan actualmente en España, debido a la legislación vigente sobre tributos y su aplicación práctica. Me llamó especialmente la atención una de ellas –objeto de estudio de este trabajo– la cual ha afectado a una gran parte de la población en la última década, y cuya problemática de origen ha ocupado innumerables titulares periodísticos en los últimos años: el gravamen sometido a la denominada 'dación en pago' de la vivienda habitual.

Durante las prácticas que realicé en la Asociación de Consumidores ADICAE, de usuarios de Bancos, Cajas y Seguros, pude ver de cerca el drama social que provoca la regulación hipotecaria para aquellos que no han podido hacer frente al pago del préstamo hipotecario de su vivienda. Además de perder la propiedad de su casa, siendo desahuciados en la mayoría de los casos, estas personas han soportado una incomprensible y desproporcionada presión fiscal en su declaración de la renta por ese motivo. Irónicamente, aquellos que habían perdido su vivienda por no tener medios económicos suficientes para afrontar el coste de este bien de primera necesidad, habían experimentado un 'incremento patrimonial' a efectos fiscales, por el que debían pagar una elevada factura a Hacienda. Comparto la opinión que José María Peláez Martos – Inspector de Hacienda y miembro de la IHE– expresó en un artículo periodístico previo a la reforma fiscal, en el que calificaba de *dramáticas y crueles* tanto la terminología como la realidad legal que imperaba sobre estas cuestiones.<sup>1</sup>

En suma, el objeto del presente trabajo no es otro que el estudio de regulación tributaria vigente, en lo que respecta al IRPF, de las distintas clases de transmisión de bienes inmuebles; entre las que por supuesto destacan la transmisión onerosa de la vivienda habitual (y las peculiaridades que acompañan a esta clase de bien inmueble) y la «dación en pago» de la misma.

---

<sup>1</sup> PELÁEZ, J.M. “Injusticias tributarias” [En línea]. *El país digital*. 3 de julio de 2014. <[http://economia.elpais.com/economia/2014/07/03/actualidad/1404370629\\_939378.htm](http://economia.elpais.com/economia/2014/07/03/actualidad/1404370629_939378.htm)> [Consulta: 17 oct. 2014].

## **II. CONSIDERACIONES PREVIAS: EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS**

---

### **1. INTRODUCCIÓN**

El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se introdujo en la España postfranquista, a raíz de la gran reforma fiscal del año 1977. Este impuesto es uno de los pilares fundamentales de nuestro sistema tributario, y es sin duda el instrumento más idóneo para alcanzar los objetivos de redistribución de la renta y de solidaridad que la Constitución Española propugna, y que dotan verdaderamente de contenido al Estado social y democrático de Derecho. Su incuestionable liderazgo en los sistemas tributarios contemporáneos hace necesario que la configuración de este impuesto responda claramente a dos exigencias: En el terreno material, a los principios constitucionales que informan la ordenación de los tributos –adecuación a la capacidad económica, progresividad, generalidad, etc.–, y en el terreno formal, debe aspirar a que la normativa que lo regula sea, cuanto menos, clara, inteligible, y estable en la medida de lo posible.<sup>2</sup>

Lejos de alcanzar esa estabilidad legislativa, la regulación de este impuesto ha sufrido bastantes variaciones normativas desde la aprobación de nuestra Constitución. Actualmente, la regulación básica se contiene en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, LIRPF), que aprobó el IRPF vigente con carácter general a partir del 1 de enero de 2007. Esta ley ha sido objeto de numerosas reformas a pesar de ser bastante reciente. La última de ellas, que será objeto de análisis en el presente trabajo, fue la reforma introducida por la Ley 26/2014, de 27 de noviembre, por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes, aprobado por el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, y otras normas tributarias.

El desarrollo reglamentario de dicha ley se introdujo por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, RIRPF) y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por RD 304/2004, de 20 de febrero.

---

<sup>2</sup> CUATRECASAS. *Comentarios al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*. Navarra: Aranzadi, 2003.

## **2. CARACTERÍSTICAS DEL IMPUESTO**

La naturaleza, objeto y ámbito de aplicación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se encuentran reguladas en los cinco primeros artículos de la LIRPF, de los que se desprenden las siguientes características:

Es un impuesto de carácter personal y directo, que grava la renta de las personas físicas conforme a los criterios de progresividad que exige la CE, puesto que se adapta a la capacidad contributiva de cada sujeto pasivo, atendiendo la naturaleza o fuente de las rentas que éste obtenga, así como a sus circunstancias personales y familiares.

A pesar de ser un impuesto de carácter estatal, está cedido parcialmente a las Comunidades Autónomas, de modo que éstas asumen determinadas competencias normativas –relativas a los mínimos personales y familiares y a las deducciones de la cuota–, y comparten con el Estado el 50% de la recaudación total.<sup>3</sup>

El objeto de este impuesto lo constituye la renta de la persona física, concepto éste que engloba la totalidad de los rendimientos netos –provenientes del trabajo, del capital o de actividades económicas–, ganancias y pérdidas patrimoniales, y las imputaciones de renta que por ley se establezcan, con independencia del lugar donde se hubiesen producido, y cualquiera que sea la residencia del pagador. Sin embargo, lo cierto es que en la práctica hay una clara diferenciación de trato entre los diferentes tipos de ingresos que integran la renta.<sup>4</sup>

Éstos se agrupan, a efectos de gravamen, en dos grandes categorías diferenciadas: la renta general –gravada a un tipo progresivo, en la que se integran la amplia mayoría de rendimientos– y la renta del ahorro –tradicionalmente gravada a un tipo proporcional, constituida por las rentas del capital mobiliario más significativas y las ganancias y pérdidas patrimoniales, sin distinción alguna entre el período de generación de éstas desde la última reforma fiscal–.

No obstante, las últimas reformas legislativas han ido encaminadas a limar las diferencias entre estos dos tipos de renta, introduciendo una tarifa en la renta del ahorro

---

<sup>3</sup> JIMÉNEZ COMPAIRED, I.; CAYÓN GALIARDO, A.; et al. *El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre*. Madrid: La Ley-Grupo Wolters Kluwer, 2007.

<sup>4</sup> MARTÍN QUERALT, J.; TEJERIZO LÓPEZ, J.M.; et al. *Manual de Derecho Tributario. Parte Especial*. 11<sup>a</sup> ed. Navarra: Aranzadi, 2014.

que, si bien no es tan progresiva como la aplicable a la renta general, lo es más que el sistema tradicional anterior.

En lo que interesa al objeto del presente trabajo, las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de bienes inmuebles se integrarán siempre la renta del ahorro, en virtud del artículo 46.b LIRPF, modificado por la L. 26/2014.

Antes de la reforma de 2015 se contemplaba una excepción a esta regla general, ya que las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de transmisiones patrimoniales que hubieran vuelto a integrar el patrimonio del contribuyente en el periodo de un año, se incluían en la renta general, no en la del ahorro. Es decir, que según la anterior legislación, si un contribuyente vendía su vivienda y volvía a adquirirla antes de que transcurriera un año, la ganancia o pérdida patrimonial derivada de esa transmisión se hubiera integrado en la renta general, no en la renta del ahorro; como ocurre desde el 1 de enero de 2015.

El ámbito de aplicación espacial lo conforma todo el territorio español, sin perjuicio de las particularidades previstas en los regímenes tributarios forales de Navarra y País Vasco; así como las previstas en la normativa específica de Canarias, Ceuta y Melilla.

El período impositivo de este impuesto es el año natural (365 días) y se devenga el 31 de diciembre de cada año, salvo que se produzca el fallecimiento del contribuyente, ya que en tal supuesto la fecha del devengo coincidirá con la fecha del fallecimiento.

Dicho lo cual, y dado que el objeto del presente trabajo es el estudio del régimen fiscal de una concreta categoría de ganancias y pérdidas patrimoniales, creo conveniente centrar sobre esta cuestión el resto de páginas que siguen, con el fin de evitar la extensión innecesaria del mismo con cuestiones que poco interesan al lector.

### **3. HECHO IMPONIBLE: LAS GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES**

El hecho imponible «es el presupuesto fijado por la ley para configurar cada tributo, y cuya realización origina el nacimiento de la obligación tributaria principal».<sup>5</sup> En el IRPF ese presupuesto está recogido en el art. 6.1 LIRPF, y no es otro que la obtención de renta por el contribuyente durante el periodo impositivo fijado por la

---

<sup>5</sup> JIMÉNEZ COMPAIRED, I.; CAYÓN GALIARDO, A.; et al. *El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre*. Madrid: La Ley-Grupo Wolters Kluwer, 2007.

misma. Como ya he mencionado en anteriormente, la LIRPF establece en el apartado segundo del mismo artículo que la renta puede provenir de cinco fuentes distintas, pero en lo que respecta a este trabajo, sólo interesa una de ellas: las ganancias y pérdidas patrimoniales.

### **3.1. Concepto**

A diferencia del resto de rendimientos que constituyen el hecho imponible del IRPF, las ganancias y pérdidas patrimoniales no se identifican con una fuente concreta de renta, sino que se vinculan directamente al valor del patrimonio del sujeto pasivo. Están definidas y reguladas en la Sección 4<sup>a</sup> del Capítulo II del Título III de la LIRPF.

Se consideran ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo las que puedan calificarse como rendimientos en virtud de la propia LIRPF.

Por tanto, la LIRPF establece tres **requisitos** para que se entienda producida una ganancia o pérdida patrimonial:

- Que se produzca una variación en el valor del patrimonio.
- Que exista una alteración en la composición del mismo.
- Que la renta obtenida no esté sujeta al IRPF por otro concepto distinto.

Un ejemplo de este último requisito sería el de la obtención de una beca o pensión compensatoria. A pesar de que éstas encajan con la definición de ganancia patrimonial, la ley califica expresamente este tipo de rentas como rendimientos del trabajo, concepto por el cual deberán de tributar en el IRPF.<sup>6</sup>

### **3.2. Clasificación**

Podemos establecer tres categorías diferenciadas de ganancias y pérdidas patrimoniales según la naturaleza de la alteración patrimonial de la que provengan:

- Transmisiones onerosas: Son los supuestos más frecuentes de alteración patrimonial que se dan en el tráfico jurídico, ya que tienen lugar a cambio de una contraprestación (generalmente dinero).

---

<sup>6</sup> MARTÍN QUERALT, J.; TEJERIZO LÓPEZ, J.M.; et al. *Manual de Derecho Tributario. Parte Especial*. 11<sup>a</sup> ed. Navarra: Aranzadi, 2014..

En esta categoría se incluye también la indemnización por el desalojo de una vivienda como consecuencia de una expropiación forzosa, según ha reiterado la doctrina administrativa en numerosas ocasiones.<sup>7</sup>

- Transmisiones lucrativas o gratuitas: A diferencia de las anteriores, este tipo de transmisiones se efectúan sin contraprestación, y pueden darse mediante actos *inter vivos* –donaciones– o *mortis causa* –herencias y legados–.
- Incorporación de bienes o derechos al patrimonio del contribuyente: En esta categoría residual se engloban supuestos como las ganancias patrimoniales derivadas de premios.<sup>8</sup>

Todas las peculiaridades que entraña el régimen fiscal en el IRPF de las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de transmisión de elementos inmobiliarios conforman el objeto de estudio de este trabajo. En ellas voy a centrar el mismo tras esta exposición general introductoria del impuesto, necesaria para situar correctamente estas peculiaridades concretas dentro del extenso ámbito material de aplicación del IRPF.

---

<sup>7</sup> *Vid.* TEAC 12-2-98; DGT 11-4-01; DGT 17-6-03; y DGT 21-12-04.

<sup>8</sup> ALBERRUCHE HERRAIZ, A.; ALONSO FERNÁNDEZ, F.; et al. *Memento Fiscal 2015*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2015.

### III. LA TRANSMISIÓN ONEROSA DE INMUEBLES

---

#### 1. REGLA GENERAL

Cuando un contribuyente vende un inmueble, debe tributar en el IRPF por la plusvalía lograda, conforme a las reglas aplicables a la categoría de renta de las ganancias y pérdidas patrimoniales. Esta renta se entiende devengada en al momento en el que tenga lugar la alteración patrimonial. La plusvalía por la que se debe tributar es la resultante de hallar la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión del inmueble, calculados éstos conforme a las reglas de la LIRPF y del RIRPF:

El **valor de adquisición** estará formado por el importe real por el que se adquirió el bien objeto de transmisión, al que se sumarán el importe de los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que se hubiesen satisfecho por el ahora transmitente.

Si el inmueble que ahora se transmite, hubiese estado arrendado, el valor así determinado habría de minorarse en el importe de las amortizaciones correspondientes al período de arrendamiento.

El **valor de transmisión** se calcula minorando del importe real por el que la enajenación se haya efectuado, el importe de los gastos y tributos inherentes a la transmisión que hayan sido atendidos por cuenta del vendedor.

Antes de la reforma fiscal de 2015, la legislación contemplaba dos beneficios fiscales:

- Por un lado, se aplicaba un coeficiente de actualización al valor de adquisición, lo que permitían corregir el valor de la ganancia por el efecto de la inflación y adecuarlo más a la realidad del momento de la venta. Cada año se fijaba por ley la tabla de estos coeficientes, en la Ley de Presupuestos Generales del Estado, y sólo eran aplicables a las plusvalías de origen inmobiliario.<sup>9</sup>
- Por otro lado, se aplicaba el llamado coeficiente de abatimiento a las viviendas compradas antes del 31 de diciembre de 1994, por los que se reducía la ganancia patrimonial sujeta al pago de impuestos por el período comprendido entre la fecha de compra y hasta el 19 de enero de 2006. Este coeficiente era aplicable a

---

<sup>9</sup> Véase la tabla de coeficientes correspondiente al año 2014 en el Anexo I.

cualquier ganancia patrimonial, ya proviniese de la venta de inmuebles o de otros activos mobiliarios.<sup>10</sup>

En el caso de los inmuebles, el cálculo inicial de la ganancia patrimonial resultante de la transmisión se reducía en un 11,11%, por cada año que excedía del segundo año de permanencia del bien en el patrimonio del contribuyente. Es decir, con estos coeficientes, cuanto más tiempo hubiera estado la vivienda en manos de su propietario, más rebaja fiscal obtendría a la hora de hacer su declaración de la renta.<sup>11</sup>

Para entender la necesidad de corregir el efecto de la inflación, es preciso aclarar este concepto con algo más detenimiento:

La inflación es un término económico que se define como el aumento en el nivel general de precios de un territorio. A consecuencia de ello, pueden adquirirse menos bienes y servicios por cada euro que en un momento anterior. Cada euro vale menos que antes, por lo que nos referimos a este término coloquialmente como la subida del coste de la vida.<sup>12</sup>

El Índice de Precios al Consumo (en adelante, IPC), también llamado «Tasa de Inflación», es una estimación estadística que permite conocer cuánto se ha encarecido o abaratado el precio del conjunto de artículos que constituyen el consumo familiar. Este estudio se realiza sobre un conjunto de productos (cesta) relacionados con la alimentación, el transporte, la educación, prendas de vestir, etc., y mide la evolución del conjunto de precios de estos bienes y servicios que consume la población media de un determinado país o región.<sup>13</sup>

Tras la reforma fiscal de 2015, (introducida por la Ley 26/2014 y en vigor desde el pasado 1 de enero de 2015) han desaparecido estos dos beneficios fiscales, modificándose drásticamente el régimen tributario de la transmisión de inmuebles:

---

<sup>10</sup> Este coeficiente se aplica por el régimen transitorio regulado en la DT 9a LIRPF, y ha sido modificada por la reforma.

<sup>11</sup> Agencia Tributaria. Gobierno de España. [En línea] <[http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio\\_es\\_ES/La\\_Agencia\\_Tributaria/Campanas/No\\_residentes/Impuesto\\_sobre\\_la\\_Renta\\_de\\_No\\_Residentes/Cuestiones\\_destacadas/Ganancias\\_patrimoniales\\_derivadas\\_de\\_la\\_venta\\_de\\_un\\_inmueble.shtml](http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio_es_ES/La_Agencia_Tributaria/Campanas/No_residentes/Impuesto_sobre_la_Renta_de_No_Residentes/Cuestiones_destacadas/Ganancias_patrimoniales_derivadas_de_la_venta_de_un_inmueble.shtml)>

<sup>12</sup> KRUGMAN, P.; WELLS, R.. *Macroeconomía*. Durán-Romero, Nuria (trad.). 2a ed. Barcelona: Reverté, 2014.

<sup>13</sup> Diario Expansión. [En línea] <<http://www.datosmacro.com/ ipc>>

- En primer lugar, desaparecen los coeficientes de actualización. Esto supone que ya no puede realizarse el ajuste del valor de las plusvalías para corregir el efecto de la inflación, y el contribuyente termina pagando de más al tributar por una plusvalía mayor de la que le correspondería de tener en cuenta el incremento del coste de la vida.
- En segundo lugar, se mantienen los coeficientes de abatimiento, pero se limita mucho su aplicación al fijarse un límite total de 400.000 euros. Este límite no se aplica a la venta de cada bien de forma individual, sino que se aplica al conjunto de bienes (adquiridos antes de 1994) que se transmitan, ya sean viviendas, acciones u otros activos patrimoniales, independientemente del momento en el que tenga lugar cada transmisión. Esto supone que si un contribuyente vende uno o varios inmuebles por valor conjunto de 600.000 euros, a partir de 2015 los coeficientes de abatimiento tendrán efecto únicamente sobre los primeros 400.000 euros. Es decir, funciona como si Hacienda ofreciera un ‘bono’ a los contribuyentes por valor de 400.000 euros, que desaparece cuando se agota.

No obstante, los tipos impositivos que se aplican sobre las plusvalías inmobiliarias se han reducido en 2015 y pretenden minorarse más a partir de 2016. Estos tipos son los correspondientes al gravamen del ahorro, se encuentran regulados en el artículo 66 LIRPF, y gravan la parte de la base liquidable del ahorro que exceda, en su caso, del importe del mínimo personal y familiar establecido en el artículo 56 LIRPF. Son los siguientes:

Base liquidable del ahorro	Tipo aplicable 2014	Tipo <b>aplicable</b> <b>2015</b>	Tipo aplicable 2016
Hasta 6.000 euros	9,5%	<b>10%</b>	9,5%
Desde 6.000,01 hasta 50.000 euros	10,5%	<b>11%</b>	10,5%
Desde 50.000,01 euros en adelante	10,5%	<b>12%</b>	11,5%

## **2. EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN LA VIVIENDA HABITUAL**

En el ámbito tributario se aboga por un modelo en el que las operaciones vinculadas a la vivienda habitual conlleven el mínimo gravamen posible, dada la gran importancia y necesidad que reviste a este tipo de bienes inmuebles.

En especial, la regulación del IRPF prevé una serie de beneficios fiscales para las personas que obtengan una ganancia patrimonial derivada de la transmisión onerosa de su vivienda habitual.

### **2.1. Concepto de *vivienda habitual***

Hemos de acudir al Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para encontrar la definición y conceptualización, desde el punto de vista fiscal, de esta categoría tan especial de bien inmueble. El RIRPF establece en su artículo 41 bis la definición de la vivienda habitual a los solos efectos de determinadas exenciones tributarias contenidas en la LIRPF. Este artículo –introducido en la modificación legislativa del año 2013 por el Real Decreto 960/2013– establece una serie de requisitos para que un bien inmueble pueda catalogarse como la vivienda habitual de un contribuyente.

Según el mencionado artículo, se considera vivienda habitual aquella edificación en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, el propio artículo establece una serie de excepciones a esta norma general, para determinados casos en los que no haya transcurrido dicho plazo.<sup>14</sup>

Así pues, se entenderá que a pesar de no haber transcurrido el plazo de 3 años de residencia, la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

1. Cuando tenga lugar el fallecimiento del contribuyente.
2. Cuando concurran otras circunstancias que necesariamente exijan que el contribuyente realice un cambio de vivienda. Entre estas circunstancias se contempla explícitamente la celebración de matrimonio, la separación matrimonial, el traslado laboral, la obtención de primer empleo, el cambio del mismo, u otras circunstancias análogas justificadas.

---

<sup>14</sup> BUENO MALUENDA, Cristina. *La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*. Madrid: La Ley-Grupo Wolters Kluwer, 2009.

A este respecto, se entenderá que la vivienda no ha constituido la residencia del contribuyente si en un plazo de 12 meses desde la fecha de adquisición, o bien desde la terminación de las obras, no ha sido habitada con carácter permanente y de manera efectiva por éste. No obstante, una vez más se prevén excepciones para determinados casos de incumplimiento de este segundo plazo que exige la legislación tributaria.

Así pues, se entenderá que a pesar de no haber sido efectivamente habitada en los 12 meses posteriores a la fecha de adquisición o de terminación de las obras, la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

1. Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente.
2. Cuando concurran circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda en el plazo referido, como la celebración de matrimonio, la separación matrimonial, el traslado laboral, la obtención de primer empleo, el cambio del mismo, u otras circunstancias análogas justificadas.
3. Cuando el contribuyente disfrute de una vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida en un primer momento para ese fin, no sea utilizada. En este caso, el plazo de los 12 meses empezará a contarse a partir de la fecha del cese en el referido cargo o empleo.

Tanto para la aplicación de la exención por la transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o gran dependencia, como para la exención por reinversión de la vivienda habitual, el RIRPF establece la posibilidad de considerar como vivienda habitual aquella edificación que lo sea en el momento de la transmisión o lo haya sido hasta cualquier día dentro de los dos años anteriores a la transmisión. Con esto se permite que el contribuyente pueda dejar de residir efectivamente en la vivienda transmitida disponiendo de un plazo de dos años para su venta, sin que se produzca la pérdida del derecho a beneficiarse de esta exención fiscal.<sup>15</sup>

Por último, conviene señalar que también se considera parte de la vivienda habitual las plazas de garaje (hasta un máximo de dos), jardines, parques, piscinas, instalaciones deportivas y en general, demás anexos; siempre y cuando se encuentren en el mismo

---

<sup>15</sup> ALBERRUCHE HERRAIZ, A.; ALONSO FERNÁNDEZ, F.; et al. *Memento Fiscal 2015*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2015.

edificio o complejo inmobiliario que la vivienda, y que sean adquiridos conjuntamente y en el mismo acto que ésta – aunque consten en un documento distinto–.<sup>16</sup>

## 2.2. Régimen de protección

La vivienda habitual es una categoría de bien inmueble que goza de una especial protección en nuestro ordenamiento jurídico, debido a la evidente importancia y necesidad que reviste para todos nosotros. En cuanto al régimen fiscal que le otorga nuestro sistema tributario –en lo que atañe al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas–, se hace necesario realizar una serie de consideraciones previas sobre el fundamento constitucional de esta especial protección de esta clase de bien inmueble.

En el artículo 47 de nuestra Constitución –integrado en el Capítulo tercero del Título I de la misma– se contempla el derecho a una vivienda digna, indiscutible coprotagonista junto con innumerables y escandalosos casos de corrupción, de tantos y tantos titulares periodísticos en los últimos años. Dicho artículo dispone que *«Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará de las plusvalías que genere la acción urbanística de los poderes públicos»*.

El Capítulo de la Carta Magna que contempla el citado artículo regula un conjunto de disposiciones relativas a derechos y libertades que conforman los principios rectores de la política social y económica. No obstante, bien es sabido que estos principios rectores no vinculan al legislador, sino que simplemente informan la legislación positiva, la práctica judicial, y la actuación de los poderes públicos, en virtud del artículo 53.3 de la propia Constitución española.

Además de este artículo, en el texto constitucional se hace referencia directa o indirectamente a la vivienda habitual en dos ocasiones más: en el artículo 18.2 CE, relativo a la inviolabilidad del domicilio –lo que habitualmente, en el caso de las personas físicas, viene a coincidir con la vivienda habitual–, y en el artículo 19.1 CE, que establece el derecho de los españoles a elegir libremente su residencia –lo que

---

<sup>16</sup> Vid. DGT CV 28-5-09.

supone el derecho a establecerse en un lugar con habitualidad. Es decir, a fijar en él la vivienda habitual que constituya la morada de la persona física—.

Así pues, en nuestra Norma Suprema se garantizan determinadas libertades públicas relativas a la vivienda habitual, inspiradas en las Constituciones liberales del siglo XIX. El dato característico es que este tipo de inmuebles están vinculados a los valores supremos de nuestro Ordenamiento Jurídico, propios de un Estado social y democrático de Derecho, como lo son la libertad, la justicia y la igualdad. Para hacer efectiva esta especial protección de la vivienda habitual de las personas, debería reflejarse la voluntad de los constituyentes en el desarrollo legislativo y reglamentario de todos los sectores del ordenamiento jurídico que afecten a esta materia; y más especialmente en el terreno de los tributos.<sup>17</sup>

### **2.3. Régimen fiscal de la exención**

Desaparecida la deducción por la compra de vivienda habitual desde el 1 de enero de 2013, se mantiene todavía la exención por reinversión de la ganancia patrimonial derivada de la enajenación de la vivienda habitual. Dicha exención se encuentra recogida en el apartado primero del artículo 38 de la LIRPF, bajo la rúbrica «Ganancias excluidas de gravamen en supuestos de reinversión», modificada por la última reforma fiscal.

Así pues, las ganancias patrimoniales obtenidas en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente pueden resultar exentas de tributación en el IRPF cuando el importe total obtenido en la transmisión se reinvierte en la adquisición de otra vivienda habitual o en la rehabilitación de aquella que vaya a tener tal carácter, dentro del plazo de dos años, siempre y cuando se cumplan el resto de requisitos establecidos reglamentariamente.

Los requisitos para que se los contribuyentes puedan beneficiarse de esta exención fiscal se encuentran regulados en el artículo 41 del RIRPF, y son los siguientes:

- El inmueble objeto de transmisión debe ser la «vivienda habitual» del contribuyente, entendida ésta conforme a los criterios definitorios del ya mencionado artículo 41 bis RIRPF.

---

<sup>17</sup> BUENO MALUENDA, Cristina. *La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*. Madrid: La Ley-Grupo Wolters Kluwer, 2009.

- El importe total obtenido en la transmisión debe reinvertirse íntegramente (ya sea de una sola vez o mediante pago fraccionado) en la adquisición de la nueva vivienda habitual o en su rehabilitación, aunque esta última con matices. Es decir, no basta con invertir la plusvalía obtenida, sino que debe reinvertirse el valor total obtenido en la transacción.
- La reinversión del importe obtenido en la transmisión de la vivienda tenga lugar en un plazo no superior a dos años desde la fecha de transmisión de la misma. Este periodo de dos años, contados de fecha a fecha, puede configurarse tanto por los dos años posteriores a la fecha de transmisión de la vivienda, como por los dos años anteriores a la misma.

El incumplimiento de estas condiciones produce el sometimiento a gravamen de la ganancia de patrimonio obtenida. En este caso, el contribuyente tendrá que hacer una declaración complementaria del ejercicio en que se produjo la transmisión, incluyendo los intereses de demora.

El plazo para presentar la declaración complementaria cuenta desde la fecha en que se incumplen las condiciones señaladas hasta el final del siguiente plazo de presentación de la declaración.

En relación con la exención se pueden resaltar las siguientes especialidades:

- Cuando el contribuyente hubiera utilizado **financiación ajena** para adquirir la vivienda habitual transmitida –mediante un contrato de préstamo hipotecario, por ejemplo–, se considerará como «importe total obtenido en la transmisión» la diferencia entre el valor de transmisión –fijado en los términos previstos en la LIRPF– menos el valor principal del préstamo pendiente de amortizar.
- Si se realiza la **venta a plazos** de la primera vivienda, se está dentro del periodo de dos años válido para la exención por reinversión siempre que el importe de los plazos cobrados se destine a satisfacer la adquisición de la nueva vivienda habitual dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.
- Existe la posibilidad de que el contribuyente se beneficie de una **exención parcial** en aquellos casos en los que el importe de la reinversión fuera inferior al importe total obtenido en la transmisión. En estos supuestos, sólo quedará excluido de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente reinvertida en las condiciones señaladas anteriormente.

- En los casos en los que se haya dejado de residir en la anterior vivienda habitual y se quiera vender dentro de los dos años siguientes, para no perder el derecho a beneficiarse de esta exención fiscal es necesario **reflejar en la declaración del IRPF tanto la reinversión en la nueva vivienda como la intención de enajenar la anterior vivienda habitual dentro del plazo establecido de dos años.**

### **3. EL PAGO DE LA DEUDA TRIBUTARIA CON BIENES INMUEBLES**

La Ley General Tributaria (en adelante, LGT) recoge expresamente en el segundo apartado de su artículo 59 la posibilidad de los contribuyentes de hacer frente a la deuda tributaria mediante pago en especie –tanto en periodo voluntario como en periodo ejecutivo– siempre que se esté previsto expresamente en una ley, y conforme a los términos y condiciones que reglamentariamente se establezcan.

En lo que respecta al objeto de este trabajo, resulta evidente que este medio de pago reviste interés cuando lo que se transmite para saldar la deuda tributaria es un bien inmueble.

#### **3.1. Concepto de *deuda tributaria***

El artículo 58 de la Ley General Tributaria dispone que la deuda tributaria está constituida por la cuota o cantidad a ingresar que resulte de la obligación tributaria principal, o de las obligaciones de realizar pagos a cuenta. En los casos en los que proceda, también integrará la deuda tributaria los intereses de demora, los recargos por declaración extemporánea, los recargos exigibles legalmente sobre las bases o las cuotas a favor del Tesoro o de otros entes públicos; no siendo así el importe correspondiente a la sanción tributaria que pudiera imponerse de acuerdo a los preceptos legales recogidos en el Título IV de la LGT.

#### **3.2. El pago de la deuda tributaria con bienes del Patrimonio Histórico**

En el caso de que la autoliquidación del IRPF de un contribuyente resultase favorable para la Hacienda Pública, el contribuyente puede hacer frente al pago de la deuda tributaria resultante mediante la entrega de bienes integrantes del patrimonio histórico.

Esta afirmación se encuentra regulada en el artículo 97.3 LIRPF, en el que se establece que «*el pago de la deuda tributaria podrá realizarse mediante entrega de bienes*

*integrantes del Patrimonio Histórico Español que estén inscritos en el Inventario General de Bienes Muebles o en el Registro General de Bienes de Interés Cultural, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español».*

Este pago en especie no constituye una donación, sino una transmisión onerosa. Para fomentar la utilización de este medio de pago por los contribuyentes, la LIRPF en su artículo 33.4.c. declara exentas de tributación las ganancias patrimoniales que pudieran ponerse de manifiesto en el patrimonio del contribuyente con motivo de esta transmisión.

No obstante, hay que resaltar que esta exención sólo abarca a las ganancias derivadas de transmisiones que se realicen con motivo del pago de una determinada deuda tributaria. Si se transmiten bienes integrantes del patrimonio histórico por cualquier otro motivo, las ganancias o pérdidas patrimoniales que se deriven de dicha transmisión sí que estarán sujetas al IRPF, aunque se realicen al Estado, a una Comunidad Autónoma, o a cualquier fundación o entidad.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> ALBERRUCHE HERRAIZ, A.; ALONSO FERNÁNDEZ, F.; et al. *Memento Fiscal 2015*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2015

## IV. LA TRANSMISIÓN LUCRATIVA DE INMUEBLES

Las transmisiones lucrativas son aquellas que se producen sin contraprestación real alguna. Éstas pueden tener lugar mediante actos *inter vivos* (donaciones) o *mortis causa* (herencias, legados, etc.). La LIRPF contempla en su artículo 6.4 una exclusión general que afecta a todas las rentas que se encuentren sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante, ISD); ya que aquellas que estén sujetas al ISD, no podrán estarlo al IRPF, afectando la incompatibilidad entre ambos impuestos exclusivamente a las adquisiciones.

Por lo tanto, las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de transmisiones lucrativas tributan de la siguiente manera:

Transmisión lucrativa	Transmitente	Adquirente
<b>INTER VIVOS</b>	IRPF (Sólo ganancias)	ISD
<b>MORTIS CAUSA</b>	—	ISD

### 1. DONACIONES

La LIRPF ha sustituido el término «donativos» utilizado anteriormente, por el de «transmisiones lucrativas *inter vivos*», lo que despeja las dudas que se planteaban anteriormente respecto a la exclusión o no de determinadas pérdidas patrimoniales. A efectos del IRPF, las transmisiones lucrativas por actos *inter vivos* no pueden dar lugar, en ningún caso, a pérdidas patrimoniales para el transmitente, puesto que están expresamente excluidas en el artículo 33.5.c) LIRPF.

Aunque en un primer momento pueda resultar contradictorio, determinadas transmisiones lucrativas pueden materializarse en ganancias patrimoniales para el transmitente. Son éstas, precisamente, las únicas que revisten relevancia en el ámbito del IRPF. Estas ganancias se someten a unas normas específicas de valoración, y son el resultado de hallar la diferencia entre el valor que se haya asignado a lo donado a

efectos del ISD (con el límite inferior del valor de mercado), y el valor de adquisición del bien o derecho en cuestión.<sup>19</sup>

Un ejemplo habitual puede ser el caso de un padre que quiere donar un inmueble a su hijo. El hijo, como donatario o receptor será el responsable de abonar el correspondiente ISD, así como el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos al Ayuntamiento (la llamada «plusvalía municipal»); mientras que el padre, como donante, deberá tributar en el IRPF por la ganancia patrimonial que pueda resultar de la resta entre el valor de transmisión en el momento de la donación (el asignado en el ISD con el límite inferior del valor de mercado) y el valor de adquisición del inmueble.

No obstante, existen determinadas ganancias patrimoniales puestas de manifiesto en el patrimonio del transmitente con ocasión de transmisiones patrimoniales lucrativas por actos *inter vivos*, que la LIRPF exonera de gravamen. .

En primer lugar, las donaciones a ciertas **entidades sin ánimo de lucro**. (Art. 33.4.a LIRPF ). Se trata de no desincentivar la práctica de donaciones a fundaciones, asociaciones y entidades sin fines de lucro a las que se aplica el régimen de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los incentivos fiscales al mecenazgo. Están recogidas en el artículo 68.3 LIRPF, y entre ellas se encuentran las fundaciones legalmente reconocidas que rindan cuentas al órgano del protectorado correspondiente, las asociaciones declaradas de utilidad pública, y los Partidos Políticos, Federaciones, Coaliciones o Agrupaciones electorales.

En segundo lugar, las donaciones **de empresas y participaciones**. (Arts. 33.3.c y 36 LIRPF). No tributan en el IRPF del donante las ganancias patrimoniales derivadas de las donaciones de empresas individuales o participaciones cuando el donatario pueda beneficiarse de la reducción del 95% de la base imponible del ISD. En el caso que nos ocupa, solo sería relevante el caso de la donación de elementos patrimoniales inmobiliarios que hubiesen estado afectos a la actividad económica desde el patrimonio personal. Para estos elementos, se exige además que hayan estado afectos ininterrumpidamente durante los 5 años anteriores a la transmisión lucrativa, requisito exigido como medida para evitar que el contribuyente pueda traspasar elementos

---

<sup>19</sup> ALBERRUCHE HERRAIZ, A.; ALONSO FERNÁNDEZ, F.; et al. *Memento Fiscal 2015*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2015.

patrimoniales de su patrimonio personal al patrimonio empresarial y con el fin de beneficiarse de la exención de las ganancias patrimoniales derivadas de los mismos.

Por último, las **aportaciones al patrimonio de personas con discapacidad**, las ganancias o pérdidas patrimoniales que pudieran ponerse de manifiesto en el patrimonio del aportante, con ocasión de donaciones no dinerarias efectuadas a los patrimonios protegidos de estas personas.<sup>20</sup>

A estos efectos, tienen consideración de «personas con discapacidad» aquellas afectadas por una minusvalía psíquica igual o superior al 33% o por una minusvalía física o sensorial igual o superior al 65%. Los bienes y derechos aportados se integrarán en el patrimonio protegido de estas personas por el mismo valor y fecha en que los adquirió el donante, y estarán exentos de tributación en el IRPF del adquirente –persona discapacitada- hasta un importe máximo de tres veces el IPREM.<sup>21</sup>

El IPREM es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional (en adelante, SMI) como referencia para estas ayudas. El IPREM fue creciendo a un ritmo menor que el SMI, restringiendo el acceso a las ayudas para las economías familiares más desfavorecidas, tanto es así, que lleva cinco años «congelado».

## 2. HERENCIAS Y LEGADOS

La LIRPF establece en su artículo 33.3.b una delimitación negativa tanto de ganancias como de pérdidas patrimoniales. Dicho artículo dispone que no lo serán, a efectos del IRPF, todas las generadas por transmisiones lucrativas por causa de muerte del contribuyente.

Las adquisiciones de bienes o derechos por parte del contribuyente no están sujetas al IRPF, sino que lo están al Impuesto de Sucesiones o Donaciones. Es decir, la ganancia o

---

<sup>20</sup> *Vid. Art. 33.3.e) y DA 18a LIRPF, y Arts. 1-8 L.41/2003, de protección patrimonial de las personas con discapacidad.*

<sup>21</sup> El valor del IPREM anual de 14 pagas, para el año 2015, es de 7.455,14 euros; y se encuentra recogido en la LPGE. El triple de este valor ascendería a 22.365,42 euros.

pérdida que dicha adquisición le pudiese generar no se considera ganancia patrimonial a efectos del IRPF.

Las transmisiones de bienes o derechos del contribuyente por actos *mortis causa*, las ganancias o pérdidas que pudieran generarse en su patrimonio a causa de esta transmisión, no están sujetas al ISD, ya que este impuesto sólo grava las adquisiciones.

En cuanto al IRPF, el artículo 34.3.b) LIRPF exceptúa expresamente de gravamen en el IRPF las ganancias y pérdidas patrimoniales en caso de muerte del contribuyente –la denominada «plusvalía del muerto»–, con independencia de quién sea el beneficiario de la sucesión.

Gracias a este precepto, los herederos ya no tienen que calcular la ganancia o pérdida patrimonial que supondría la transmisión de los bienes del contribuyente fallecido a sus herederos. No obstante, hay determinados derechos forales que dificultan la aplicación de esta exención al contener ciertas figuras peculiares en su legislación en materia sucesoria. Es, por ejemplo, el caso de Aragón.

Al contrario que en el derecho común, en Aragón están permitidos los pactos sucesorios. En estos casos, el ISD no se devenga el día del fallecimiento del donante, sino que la fecha de devengo es la del día en que se cause o celebre dicho pacto sucesorio. Por tanto, al producirse la adjudicación del bien por un acto *inter vivos* y no a causa del fallecimiento, la ganancia patrimonial que pueda producirse no se encuentra amparada por la excepción de gravamen establecida para la llamada «plusvalía del muerto», y tributará, por tanto, en el IRPF.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> *Vid.* DGT CV 23-11-12

## **V. SUPUESTOS ESPECIALES DE TRANSMISIÓN DE INMUEBLES**

---

La legislación tributaria prevé una serie de exenciones y beneficios fiscales para determinados supuestos de transmisiones inmobiliarias. En concreto, los siguientes:

1. Las transmisiones realizadas por determinados grupos de población: Los mayores de 65 años y las personas dependientes.
2. La dación en pago de la vivienda habitual.
3. La transmisión de la vivienda habitual común en los casos de separación judicial, divorcio o nulidad.
4. La transmisión de determinados inmuebles urbanos.

### **1. LAS TRANSMISIONES REALIZADAS POR DETERMINADOS GRUPOS DE POBLACIÓN: LOS MAYORES DE 65 AÑOS Y LAS PERSONAS DEPENDIENTES**

La LIRPF contiene una serie de beneficios fiscales para dos colectivos que, *a priori*, son o pueden ser más vulnerables económicamente que el resto de contribuyentes: los mayores de 65 años, y las personas en situación de dependencia severa o gran dependencia.

Los términos «dependencia severa» y «gran dependencia» están definidos en el artículo 26 de la Ley 39/2006, de 14 de diciembre, de Promoción de la Autonomía Personal y la Atención a las personas en situación de dependencia.

La dependencia severa se corresponde con el Grado II, y se aplica a personas que necesitan ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria dos o tres veces al día, pero no quieren el apoyo permanente de un cuidador o tienen necesidades de apoyo extenso para su autonomía personal.

La gran dependencia se corresponde con el Grado III de dependencia, y se aplica a quienes necesitan ayuda para realizar varias actividades básicas de la vida diaria varias veces al día y, por su pérdida total de autonomía física, mental, intelectual o sensorial, necesita el apoyo indispensable y continuo de otra persona o tiene necesidades de apoyo generalizado para su autonomía personal.

Así pues, estas personas junto con los mayores de 65 años, conforman ámbito personal de aplicación de tres beneficios fiscales.

El primero de estos beneficios fiscales consiste en la exención de las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de la vivienda habitual de estas personas están exentas de tributación en el IRPF.

Esta exención contenida en el artículo 33.4.b) LIRPF también es aplicable a la transmisión de la nuda propiedad de la vivienda habitual por sus titulares mayores de 65 años o dependientes, pudiéndose reservar éstos el usufructo vitalicio sobre dicha vivienda.<sup>23</sup>

La Administración se ha pronunciado sobre esta cuestión en algunas consultas vinculantes. Así entiende que es igualmente aplicable esta exención aunque el transmitente se reserve el derecho real de habitación sobre la vivienda transmitida. (*Vid. DGT CV 23-10-08*). En cambio, no estará exenta la ganancia patrimonial correspondiente a la venta por un contribuyente de este colectivo, de la mitad indivisa de su vivienda habitual adquirida por herencia, sin que concurra el requisito de residencia continuada en la misma por un plazo de tres años en lo que se refiere a dicha mitad. (*Vid. DGT 22-7-05*).

El segundo beneficio fiscal, recogido en la Disposición Adicional 15<sup>a</sup> de la LIRPF, consiste en la no sujeción al IRPF de las cantidades percibidas a consecuencia de la disposición de la vivienda habitual por estas personas.

Son los casos de la llamada «hipoteca inversa», y no estarán sujetos al impuesto siempre que se realicen de conformidad con la regulación financiera relativa a los actos de disposición de bienes que conforman el patrimonio personal para asistir las necesidades económicas de la vejez y la dependencia.<sup>24</sup>

La hipoteca inversa es un préstamo o crédito garantizado mediante la hipoteca de la vivienda habitual, que permite la obtención de una renta periódica (más frecuente) o de una sola vez, a los mayores de 65 años y las personas que sufren dependencia severa y gran dependencia. La titularidad de la vivienda por parte del propietario queda

---

<sup>23</sup> *Vid. DGT CV 27-5-09.*

<sup>24</sup> *Vid. DGT CV 24-11-11.*

garantizada hasta su fallecimiento. Cuando fallece, sus descendientes tienen la opción de recuperarla cancelando el préstamo o pidiendo a la entidad que les reintegre la parte que todavía queda sin entregar de ese préstamo.

Los requisitos para que se cumpla la no sujeción al IRPF son los siguientes:

- El solicitante y los beneficiarios que pueda designar han de ser personas de edad igual o superior a los 65 años, o afectadas de dependencia severa o gran dependencia, o personas a las que se les haya reconocido un grado de discapacidad igual o superior al 33%.
- El deudor ha de disponer del importe del préstamo o crédito mediante pagas periódicas o únicas.
- La deuda sólo es exigible por el acreedor, y la garantía ejecutable cuando fallezca el prestatario o cuando lo haga el último de los beneficiarios si así se estipula.
- La vivienda hipotecada ha de ser tasada y asegurada contra daños de conformidad con los términos y requisitos de los artículos 7 y 8 de la Ley 2/1981 de Regulación del Mercado Hipotecario.
- En el momento del fallecimiento del deudor hipotecario –o si así se establece en el contrato, cuando fallezca el último de los beneficiarios–, sus herederos podrán cancelar el préstamo en el plazo estipulado, abonando al acreedor hipotecario la totalidad de las deudas vencidas con intereses, sin que el acreedor pueda exigir contraprestación alguna por la cancelación.
- Sólo puede ser concedida por las entidades de crédito y por las entidades aseguradoras autorizadas para operar en España.

Por último, la reforma fiscal de 2015 introdujo un tercer beneficio fiscal recogido en el artículo 38.3 LIRPF que afecta a este colectivo: la exención por reinversión en rentas vitalicias aseguradas.

Así pues, se excluyen de gravamen las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión –lucrativa u onerosa– de cualquier elemento patrimonial –no sólo de bienes inmuebles– por este colectivo protegido de

contribuyentes; siempre que el importe total obtenido en la transmisión se destine a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor.<sup>25</sup>

Las condiciones que delimitan la aplicación de esta exención fiscal son las siguientes:

- El contrato de renta vitalicia deberá suscribirse entre el contribuyente (que tendrá condición de beneficiario) y una entidad aseguradora. El contribuyente beneficiario deberá comunicar a la entidad aseguradora que la renta vitalicia que se contrata constituye la reinversión del importe obtenido por la transmisión de elementos patrimoniales.
- El importe máximo total que a tal efecto puede destinar un contribuyente con estas características para la constitución de una o varias rentas vitalicias es de 240.000 euros. El importe anual de la renta no podrá variar más de un 5% respecto al año anterior.
- La reinversión del importe obtenido en la enajenación debe efectuarse en un plazo de 6 meses, deberá tener una periodicidad inferior o igual al año y comenzará a percibirse por el beneficiario en el plazo de un año desde su constitución.
- Se admite la reinversión parcial, pero la exención abarcará la parte proporcional importe que se ha reinvertido.

El incumplimiento de cualquier condición establecida para la aplicación de la exención, así como la anticipación total o parcial de los derecho económicos derivados de la renta vitalicia constituida, determinará el sometimiento a gravamen de la ganancia patrimonial correspondiente.

## 2. LA DACIÓN EN PAGO DE LA VIVIENDA HABITUAL

Lejos de cuestionar la viabilidad o pertinencia de esta figura de cancelación del préstamo hipotecario, así como su aplicabilidad real dada la cantidad de requisitos exigidos en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de

---

<sup>25</sup> ALBERRUCHE HERRAIZ, A.; ALONSO FERNÁNDEZ, F.; et al. *Memento Fiscal 2015*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2015.

protección de deudores hipotecarios sin recursos, voy a centrar estos párrafos en el estudio del régimen fiscal de la misma.

## 2.1. Concepto de *dación en pago*

De conformidad con los criterios que ha establecido la jurisprudencia en numerosas sentencias, la dación en pago puede definirse como un acto, contrato, negocio jurídico o acuerdo similar a la compraventa, en virtud del cual, y al amparo de la autonomía de la voluntad de las partes, una persona determinada (deudor) entrega la plena propiedad de un bien concreto de su patrimonio a otra persona determinada (acreedor), quien a su vez aceptará una prestación diferente a la originariamente pactada, quedando de esta manera extinguida la obligación de satisfacer el pago del débito o crédito pendiente, el cual adquiere la condición de precio del bien que se entrega.<sup>26</sup>

De todo lo anterior, se pueden extraer tres elementos que caracterizan a esta figura:<sup>27</sup>

- Consentimiento del acreedor, pues la entidad financiera es libre de aceptar o rechazar una proposición de dación de pago, salvo que el deudor se encuentre en el umbral de exclusión Real Decreto-Ley 6/2012. En caso de que el deudor reúna los requisitos para situarse en este umbral, la entidad financiera está obligada a aceptar la dación en pago que éste le solicite.<sup>28</sup>
- Prestación distinta a la inicialmente convenida, ya que se pacta un precio (con intereses) pagadero con dinero, y se acaba entregando un derecho real de propiedad sobre un bien inmueble.
- Extinción inmediata de la obligación, en concreto, de la deuda derivada de un préstamo hipotecario, pese a que la misma no aparezca contemplada expresamente en el artículo 1.156 del Código Civil como uno de los medios de extinción de las obligaciones.

Por tanto, si la entidad financiera ha aceptado la dación en pago de una vivienda propiedad del deudor como forma de saldar la totalidad de la hipoteca, el deudor

---

<sup>26</sup> Entre otras, STS de 27 de febrero de 1993; 14 de julio de 1997; 30 de noviembre de 2000; así como la resolución del Tribunal Económico Administrativo Central de 25 de febrero de 2006.

<sup>27</sup> ROMERO FLOR, Luis María, «La dación en pago, un mal menor. Tratamiento fiscal de la dación en pago», en *Revista CESCO de Derechos de Consumo*, no4, 2012, 24 pp.

<sup>28</sup> Véase el catálogo de requisitos exigidos para entrar en el umbral de exclusión en el art.3 RD 6/2012 modificado a 28 de febrero de 2015, en el Anexo II de este trabajo.

quedará liberado del pago de la totalidad de la deuda contraída con la entidad financiera (incluidos los intereses devengados hasta el momento de la dación en pago), a cambio de entregarle a la entidad el bien inmueble.

## 2.2. Régimen Fiscal

Con efectos desde el 1 de enero de 2014, y aplicable a ejercicios anteriores no prescritos (hasta el ejercicio de 2010), el artículo 33.4.d) de la LIRPF<sup>29</sup> declara exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor o garante del deudor, para la cancelación de deudas garantizadas con hipoteca que recaiga sobre la misma, contraídas con entidades de crédito o de cualquier otra entidad que, de manera profesional, realice la actividad de concesión de préstamos o créditos hipotecarios.

También estarán exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de la vivienda en que concurran los requisitos anteriormente mencionados, realizada en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

Para calcular la ganancia o pérdida patrimonial se aplican las reglas previstas para la permuta de bienes o derechos; es decir, calculando la diferencia entre el valor de adquisición de la vivienda, y el mayor de, o bien el importe de la deuda cancelada, o bien el valor de mercado de la vivienda en el momento de la dación en pago. En caso de que de esta operación resulte una ganancia patrimonial, estará exenta de tributación en el IRPF; pero si la operación pone de manifiesto una pérdida patrimonial, no se aplicará la exención, y estará sujeta al IRPF.<sup>30</sup>

En todo caso, la aplicación de esta exención está supeditada a una *conditio sine qua non*, puesto que el propietario de la vivienda habitual no puede disponer de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.<sup>31</sup>

---

<sup>29</sup> Artículo modificado por la L.18/2014, de 15 de octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.

<sup>30</sup> Vid. Informe DGT 10-5-12.

<sup>31</sup> ALBERRUCHE HERRAIZ, A.; ALONSO FERNÁNDEZ, F.; et al. *Memento Fiscal 2015*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2015.

La aplicación retroactiva de una norma más favorable, en relación con ejercicios no prescritos, supone que los contribuyentes podrán instar una rectificación de autoliquidaciones inicialmente presentadas, solicitando la devolución que les corresponda tanto del IRPF, como del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.<sup>32</sup>

Sirva de ejemplo el caso de un contribuyente que adquirió su vivienda por 100.000 euros mediante un préstamo hipotecario y ahora, al quedarse en paro, no puede afrontar la devolución de dicho préstamo. Mientras no realice los pagos, irá acumulando deuda que irá incrementándose por la aplicación de intereses y penalizaciones de demora. En el momento que acuerda con el banco la dación en pago, su deuda asciende a 110.000 euros. Si el banco aceptase la dación en pago, cancelaría la deuda total de 110.000 euros a cambio de la entrega del inmueble (cuyo valor de adquisición era de 100.000 euros).

Antes de la reforma de 2015, este contribuyente hubiera tenido que tributar por una ganancia patrimonial de 10.000 euros, lo que supondría, para alguien que ni siquiera puede pagar su propia casa, tener que desembolsar 2.620 euros en impuestos. Lo mismo ocurría con las personas que eran desahuciadas, pero gracias a la modificación legislativa de la última reforma fiscal, estas ganancias patrimoniales están exentas.

### **3. LA TRASMISIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL COMÚN EN CASO DE SEPARACIÓN JUDICIAL, DIVORCIO O NULIDAD MATRIMONIAL**

La titularidad de la vivienda habitual en la que habita un matrimonio –así como la del resto de bienes de los cónyuges– puede verse alterada a causa de la ruptura del mismo, ya sea mediante separación judicial, divorcio o a causa de la declaración de nulidad de éste. Dependiendo de la clase de régimen económico-matrimonial que rija en el matrimonio, la extinción de éste tendrá unas consecuencias u otras.

De cara a lo que interesa al objeto de este trabajo, pueden tener lugar la transmisión de la vivienda habitual u otros inmuebles entre los cónyuges, lo que puede estar sujeto a tributación en el IRPF en determinados casos, con una clara diferenciación entre los dos principales regímenes económicos-matrimoniales.<sup>33</sup>

---

<sup>32</sup> *Diario Cinco Días*. [En línea] <[http://cincodias.com/tag/reforma\\_fiscal/a/](http://cincodias.com/tag/reforma_fiscal/a/)>

<sup>33</sup> ALBERRUCHE HERRAIZ, A.; ALONSO FERNÁNDEZ, F.; et al. *Memento Fiscal 2015*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2015.

### **3.1. Régimen de separación de bienes**

En la extinción del régimen económico matrimonial de separación de bienes, la anterior normativa establecía que no existía ganancia o pérdida patrimonial únicamente cuando por imposición legal o resolución judicial se produjeran adjudicaciones por causa distinta de la pensión compensatoria entre cónyuges.

Tras la reforma fiscal de 2015, el artículo 33. d) LIRPF mantiene esta exención respecto a los supuestos de adjudicación de bienes, pero se amplía el ámbito de aplicación también a las compensaciones dinerarias entre cónyuges, siempre que vengan impuestas por imposición legal o resolución judicial.

Así pues, desde el 1 de enero de 2015, estarán exentas las ganancia o pérdida patrimoniales derivadas de adjudicaciones patrimoniales, ya sean dinerarias o no; añadiéndose además que las compensaciones dinerarias no darán derecho a reducir la base imponible del pagador ni constituirá renta para el preceptor. Este supuesto no puede dar lugar, en ningún caso, a las actualizaciones de los valores de los bienes o derechos adjudicados.<sup>34</sup>

Las adjudicaciones deben producirse por imposición legal o resolución judicial, ya que si se producen mediante acuerdos voluntarios entre los cónyuges sí que tendrán la consideración de ganancias o pérdidas patrimoniales, y sí que están sujetas a gravamen por este concepto en el IRPF. En concreto, la adjudicación a uno de los cónyuges de la vivienda adquirida genera una ganancia o pérdida patrimonial en los casos de separación de un matrimonio en régimen de separación de bienes, habiendo de compensar económicamente al cónyuge que pierde la vivienda..<sup>35</sup>

Si los cónyuges pactan la separación de bienes (aunque con una cláusula en la que se indica que si uno de ellos dedica su tiempo al cuidado de la familia y otro a actividades laborales remuneradas, al primero le corresponderá el 50% de las rentas netas obtenidas por el segundo), se obtendrá una ganancia patrimonial para el cónyuge que hace suyo ese 50% de las rentas que percibe el otro; y deberá integrarlo en la base imponible

---

<sup>34</sup> Supuesto introducido por la L. 26/2014, vigente desde el 1-1-2015 (Art. 33.3 d) LIRPF).

<sup>35</sup> Vid. DGT CV 6-6-05.

general. Para el segundo cónyuge (el que genera esas rentas), las entregas del 50% de sus rentas a su cónyuge no tienen consideración de pérdidas patrimoniales.<sup>36</sup>

En el caso de que existiesen bienes comunes a ambos cónyuges, se aplicará lo dispuesto en los artículos 33.2.a) y c) LIRPF, relativo a la disolución de la sociedad de gananciales.

### **3.2. Sociedad de gananciales y régimen económico-matrimonial de participación**

No se produce ganancia o pérdida patrimonial en la adjudicación de bienes a uno de los cónyuges tras la disolución de estos regímenes económicos. Sólo se producirá cuando esos bienes salgan del patrimonio del adjudicatario y pasen a formar parte del patrimonio de un tercero. En ese caso, tanto el valor como la fecha de adquisición son los que correspondían a la adquisición inicial, y no a la fecha de la adjudicación, de forma que no se produce la actualización de valores. Esto se justifica porque el cónyuge-comunero ya era propietario (aunque lo fuera en régimen de copropiedad) del bien o derecho que se le adjudica.

A *sensu contrario*, existirá ganancia o pérdida patrimonial cuando el bien se transmita a un tercero con ocasión de las operaciones de división o disolución. Por ejemplo, si se vende la vivienda habitual al disolverse la sociedad de gananciales, la ganancia se individualiza en cada cónyuge según el dinero percibido, y habrán de tributar por ella en el IRPF.

No obstante, si en la disolución de la sociedad de gananciales se adjudica la vivienda a uno de los cónyuges, y este asume la totalidad del préstamo hipotecario que la grava, sí que se genera una ganancia o pérdida patrimonial.<sup>37</sup>

También generará una ganancia o pérdida patrimonial la aportación de un bien privativo a la sociedad de gananciales.<sup>38</sup>

---

<sup>36</sup> *Vid.* DGT 25-9-03.

<sup>37</sup> *Vid.* DGT CV 24-3-11

<sup>38</sup> ALBERRUCHE HERRAIZ, A.; ALONSO FERNÁNDEZ, F. et al. *Memento Fiscal 2015*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2015.

#### **4. LA TRANSMISIÓN DE DETERMINADOS INMUEBLES URBANOS**

Están exentas en el IRPF el 50% de las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles urbanos situados en territorio español, siempre y cuando hayan sido adquiridos a título oneroso entre el 12 de mayo y el 31 de diciembre de 2012, y se cumplan determinados requisitos. Esta exención se encuentra regulada en la DA 37<sup>a</sup> LIRPF.

No resulta de aplicación esta exención parcial si el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a las siguientes personas:

- Cónyuge.
- Cualquier persona unida al contribuyente por parentesco (en línea recta o colateral) por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.
- A una entidad respecto de la que se produzca, con el contribuyente o con cualquiera de las personas mencionadas anteriormente, alguna de las circunstancias establecidas en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas.<sup>39</sup>

Esta exención es compatible con la exención por reinversión en vivienda habitual, y se aplica previamente a ésta. Por tanto, si el inmueble que se transmite hubiera sido la vivienda habitual del contribuyente y éste no hubiera reinvertido la totalidad del importe obtenido, una vez aplicada la exención del 50%, se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.<sup>40</sup>

---

<sup>39</sup> Véase la redacción completa del artículo 42 del Código de Comercio en el Anexo II.

<sup>40</sup> ALBERRUCHE HERRAIZ, A.; ALONSO FERNÁNDEZ, F.; et al. *Memento Fiscal 2015*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2015.

## VI. CONCLUSIONES

---

Desde mi humilde e inexperto punto de vista, considero que no le falta ninguna razón al sector más crítico con el sistema tributario –el propio cuerpo de Técnicos e Inspectores de Hacienda– cuando manifiestan que todavía queda mucho trabajo por hacer para que los principios constitucionales de justicia tributaria se materialicen al fin en leyes y normativa de desarrollo que les doten de efectividad real.

En lo que respecta a esta pequeña parcela del sistema tributario español en la que he querido centrar mi trabajo –las transmisiones de elementos inmobiliarios en el IRPF–, considero que la última reforma fiscal del presente año 2015 contiene por un lado grandes mejoras en beneficio del contribuyente, y por otro, grandes retrocesos que le perjudican enormemente.

En cuanto a las transmisiones onerosas de inmuebles, tanto la eliminación de los coeficientes de actualización como la limitación de la aplicación los coeficientes de abatimiento a 400.000 euros totales, le van a suponer al contribuyente un desembolso extra que puede llegar incluso de 10.000 euros en algunos casos, como en el ejemplo propuesto en el Anexo III de este trabajo. Con la eliminación de estos coeficientes se está creando una ficción disparatada en la que no existe inflación, y en la que el coste de la vida no ha variado desde el propio nacimiento del contribuyente, cosa que al menos en el caso de España, perjudica enormemente al contribuyente. Por otra parte, si bien es cierto que el Gobierno ha disminuido los tipos de gravamen que afectan la renta del ahorro, la bajada ha sido de medio punto porcentual, lo que es prácticamente inapreciable a efectos prácticos, como puede comprobarse, una vez más, en los ejemplos propuestos en el Anexo III. Por tanto, aunque esta modificación de los tipos de gravamen resulta favorable para el contribuyente, el beneficio real que supone la bajada de medio punto porcentual es mínimo, insuficiente e inapreciable.

Me parece cuanto menos, cuestionable, tanto la adecuación a los principios constitucionales de este punto de la reforma, como la ética y profesionalidad de los responsables de la misma; así como el de ciertos medios de comunicación que, lejos de informar, se han esforzado por publicitar una reforma fiscal que poco se ajusta a la realidad. El hacer creer a los contribuyentes –la amplia mayoría legos en Derecho– que gracias a la reforma fiscal van a poder beneficiarse de una bajada de los tipos de gravamen en este sentido –obviando que la diferencia es mínima y sin explicar el

alcance y consecuencias que tiene la eliminación de los mencionados coeficientes en nuestra declaración de la renta– pone en evidencia muchas cosas; entre ellas, que 2015 ha sido un año de continua e insufrible campaña electoral.

No obstante a lo anterior, no cabe duda de que en la reforma fiscal también ha habido grandes aciertos y avances con respecto a la normativa anterior del IRPF. En concreto, me refiero a la exención de la plusvalía generada por la dación en pago de la vivienda habitual y por la transmisión de ésta en ejecución hipotecaria. En este sentido, la nueva normativa ha eliminado uno de los contrasentidos legales más injustos que ha afectado a un sector muy grande de la población en la actualidad. Antes de la reforma, los contribuyentes que habían perdido su casa al no poder saldar sus deudas con el banco tenían que pagar impuestos como si hubiesen ganado dinero con la entrega de su casa al banco; es decir, como si hubiesen hecho negocio perdiendo su vivienda y quedándose, en la mayoría de los casos, en una grave situación de indigencia. Gracias a este cambio legislativo, estas «ganancias» patrimoniales están exentas de tributación en el IRPF, con efecto retroactivo hasta el año 2010.

Gracias a la realización de este trabajo he podido observar la rapidez e inestabilidad legislativa en este ámbito del Derecho, al igual que ocurre en tantos otros campos del mismo. Muchas de las cosas que habíamos aprendido tan sólo unos pocos meses atrás, durante las clases del primer cuatrimestre, ya eran cuestión del pasado; lo que me ha hecho reflexionar sobre la gran importancia que tiene esforzarse por estar en continuo reciclaje y aprendizaje. Es una materia muy dinámica no apta para personas fácilmente acomodables, y desde mi punto de vista, es tan compleja, como interesante y útil.

Espero haber sido capaz de reflejar, al menos, algo de esa última característica del Derecho Financiero y Tributario a lo largo de estas páginas.

## VII. BIBLIOGRAFÍA

---

- ALBERRUCHE HERRAIZ, Amparo; ALONSO FERNÁNDEZ, Felipe; AZPEITIA GAMAZO, M<sup>a</sup> Antonia; et al. *Memento Fiscal 2014*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2014. 2.121 pp. ISBN: 978-84-15911-36-4.
- ALBERRUCHE HERRAIZ, Amparo; ALONSO FERNÁNDEZ, Felipe; AZPEITIA GAMAZO, M<sup>a</sup>Antonia; et al. *Memento Fiscal 2015*. Madrid: Ediciones Francis Lefebvre, 2015. 2.250 pp. ISBN: 978-84-16268-19-1.
- BUENO MALUENDA, Cristina. *La vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*. Madrid: La Ley-Grupo Wolters Kluwer, 2009. 465 pp. ISBN: 978-84-8126-202-5.
- CUATRECASAS. *Comentarios al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas*. Navarra: Aranzadi, 2003. 2105 pp. ISBN: 84-9767-202-X.
- OCU. *Guía Fiscal Renta y Patrimonio 2014*. Suplemento de la revista OCU-Compra Maestra nº403. Mayo 2015. OCU Ediciones. 79 pp.
- JIMÉNEZ COMPAIRED, Ismael; CAYÓN GALIARDO, Antonio; ÁLVAREZ MARTÍNEZ, Joaquín; BUENO MALUENDA, Cristina, GARCÍA GÓMEZ, Antonio; MOLINOS RUBIO, Lucía; RUIZ BAÑA, M<sup>a</sup> Luisa. *El Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre*. Madrid: La Ley-Grupo Wolters Kluwer, 2007. 323 pp. ISBN: 978-84-9725-779-4.
- KRUGMAN, Paul; WELLS, Robin. *Macroeconomía*. Durán-Romero, Nuria (trad.). 2<sup>a</sup> ed. Barcelona: Reverté, 2014. 582 pp. ISBN: 978-84-291-2604-4.
- MARTÍN QUERALT, Juan; TEJERIZO LÓPEZ, J. Manuel; CAYÓN GALIARDO, Antonio; ÁLVAREZ MARTÍNEZ, Joaquín; BERBERRENA BELZUNCE, Íñigo; BUENO MALUENDA, M<sup>a</sup> Cristina; GARCÍA GÓMEZ, Antonio J.; GARCÍA MORENO, V. Alberto; HERRERA MOLINA, Pedro M.; IBÁÑEZ MARSILLA, Santiago; JIMÉNEZ COMPAIRED, ISMAEL; MENÉNDEZ GARCÍA, Gerardo; RODRÍGUEZ MONTAÑÉS, M<sup>a</sup> del Puerto,; RUIZ BAÑA, M<sup>a</sup> Luisa. *Manual de Derecho Tributario. Parte Especial*. 11<sup>a</sup> ed. Navarra: Aranzadi, 2014. 996 pp. ISBN:978-84-9059-346-2.

- ROMERO FLOR, Luis María, «La dación en pago, un mal menor. Tratamiento fiscal de la dación en pago », en *Revista CESCO de Derechos de Consumo*, no4, 2012, 24 pp. Accesible a través del siguiente enlace:

[<http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4114334.pdf>](http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/4114334.pdf)

## RECURSOS ELECTRÓNICOS

- [http://economia.elpais.com/economia/2014/07/03/actualidad/1404370629\\_939378.html](http://economia.elpais.com/economia/2014/07/03/actualidad/1404370629_939378.html)
- <http://www.laopiniondemalaga.es/economia/2014/01/19/catalogo-injusticias-tributarias/646533.html>
- [http://cincodias.com/tag/reforma\\_fiscal/a/](http://cincodias.com/tag/reforma_fiscal/a/)
- [http://cincodias.com/cincodias/2014/11/04/economia/1415117089\\_359129.html](http://cincodias.com/cincodias/2014/11/04/economia/1415117089_359129.html)
- <http://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2015/06/17/737767-las-tretas-de-hacienda-para-intentar-negar-la-exencion-fiscal-por-reinversion-en>
- <http://impuestosrenta.com/exencion-por-reinversion-en-vivienda-y-deduction-en-el-irpf/>
- [http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio\\_es\\_ES/La\\_Agencia\\_Tributaria/Campanas/\\_Campanas\\_/Impuesto\\_sobre\\_la\\_Renta\\_de\\_las\\_Personas\\_Fisicas\\_\\_IRPF\\_\\_INFORMACION/Reforma\\_Renta\\_2015/Tipos\\_y\\_escalas\\_de\\_gravamen/Tipos\\_y\\_escalas\\_de\\_gravamen.shtml](http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio_es_ES/La_Agencia_Tributaria/Campanas/_Campanas_/Impuesto_sobre_la_Renta_de_las_Personas_Fisicas__IRPF__INFORMACION/Reforma_Renta_2015/Tipos_y_escalas_de_gravamen/Tipos_y_escalas_de_gravamen.shtml)
- [http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio\\_es\\_ES/La\\_Agencia\\_Tributaria/Campanas/\\_Campanas\\_/Renta\\_2014/\\_INFORMACION/Ayuda/Preguntas\\_frecuentes\\_generales\\_sobre\\_el\\_IRPF/\\_Es\\_aplicable\\_la\\_deduction\\_por\\_cuentas\\_vivienda\\_en\\_2014\\_.shtml](http://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio_es_ES/La_Agencia_Tributaria/Campanas/_Campanas_/Renta_2014/_INFORMACION/Ayuda/Preguntas_frecuentes_generales_sobre_el_IRPF/_Es_aplicable_la_deduction_por_cuentas_vivienda_en_2014_.shtml)
- [http://www.agenciatributaria.es/static\\_files/AEAT/Contenidos\\_Comunes/La\\_Agencia\\_Tributaria/Informacion\\_institucional/Campanias/IRPF\\_permanente/Novedades\\_2014/Reforma\\_IRPF.pdf](http://www.agenciatributaria.es/static_files/AEAT/Contenidos_Comunes/La_Agencia_Tributaria/Informacion_institucional/Campanias/IRPF_permanente/Novedades_2014/Reforma_IRPF.pdf)
- <http://www.iprem.com.es/>

## VIII. ANEXOS

---

### ANEXO I. Tabla de coeficientes de actualización del valor de adquisición

Esta tabla se contenía en el artículo 62 de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014. Su desafortunada supresión ha sido uno de los puntos clave de la reforma fiscal de 2015.

Año de adquisición	Coeficiente
1994 y anteriores	1,3299
1995	1,4050
1996	1,3569
1997	1,3299
1998	1,3041
1999	1,2807
2000	1,2560
2001	1,2314
2002	1,2072
2003	1,1836
2004	1,1604
2005	1,1376
2006	1,1152
2007	1,0934
2008	1,0720
2009	1,0510
2010	1,0406
2011	1,0303
2012	1,0201
2013	1,0100

## **ANEXO II. Artículos normativos relacionados.**

### **1. CÓDIGO DE COMERCIO**

#### **Artículo 42. (Presentación de las cuentas de los grupos de sociedades)**

**1.** Toda sociedad dominante de un grupo de sociedades estará obligada a formular las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados en la forma prevista en esta sección.

Existe un grupo cuando una sociedad ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control de otra u otras. En particular, se presumirá que existe control cuando una sociedad, que se calificará como dominante, se encuentre en relación con otra sociedad, que se calificará como dependiente, en alguna de las siguientes situaciones:

**a)** Posea la mayoría de los derechos de voto.

**b)** Tenga la facultad de nombrar o destituir a la mayoría de los miembros del órgano de administración.

**c)** Pueda disponer, en virtud de acuerdos celebrados con terceros, de la mayoría de los derechos de voto.

**d)** Haya designado con sus votos a la mayoría de los miembros del órgano de administración, que desempeñen su cargo en el momento en que deban formularse las cuentas consolidadas y durante los dos ejercicios inmediatamente anteriores. En particular, se presumirá esta circunstancia cuando la mayoría de los miembros del órgano de administración de la sociedad dominada sean miembros del órgano de administración o altos directivos de la sociedad dominante o de otra dominada por ésta. Este supuesto no dará lugar a la consolidación si la sociedad cuyos administradores han sido nombrados, está vinculada a otra en alguno de los casos previstos en las dos primeras letras de este apartado.

A los efectos de este apartado, a los derechos de voto de la entidad dominante se añadirán los que posea a través de otras sociedades dependientes o a través de personas que actúen en su propio nombre pero por cuenta de la entidad dominante o de otras dependientes o aquellos de los que disponga concertadamente con cualquier otra persona.

**2.** La obligación de formular las cuentas anuales y el informe de gestión consolidados no exime a las sociedades integrantes del grupo de formular sus propias cuentas anuales y el informe de gestión correspondiente, conforme a su régimen específico.

**3.** La sociedad obligada a formular las cuentas anuales consolidadas deberá incluir en ellas, a las sociedades integrantes del grupo en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo,

así como a cualquier empresa dominada por éstas, cualquiera que sea su forma jurídica y con independencia de su domicilio social.

**4.** La junta general de la sociedad obligada a formular las cuentas anuales consolidadas deberá designar a los auditores de cuentas que habrán de controlar las cuentas anuales y el informe de gestión del grupo. Los auditores verificarán la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales consolidadas.

**5.** Las cuentas consolidadas y el informe de gestión del grupo habrán de someterse a la aprobación de la junta general de la sociedad obligada a consolidar simultáneamente con las cuentas anuales de esta sociedad. Los socios de las sociedades pertenecientes al grupo podrán obtener de la sociedad obligada a formular las cuentas anuales consolidadas los documentos sometidos a la aprobación de la Junta, así como el informe de gestión del grupo y el informe de los auditores. El depósito de las cuentas consolidadas, del informe de gestión del grupo y del informe de los auditores de cuentas en el Registro Mercantil y la publicación del mismo se efectuarán de conformidad con lo establecido para las cuentas anuales de las sociedades anónimas.

**6.** Lo dispuesto en la presente sección será de aplicación a los casos en que voluntariamente cualquier persona física o jurídica formule y publique cuentas consolidadas. Igualmente se aplicarán estas normas, en cuanto sea posible, a los supuestos de formulación y publicación de cuentas consolidadas por cualquier persona física o jurídica distinta de las contempladas en el apartado 1 del presente artículo.

## **2. REAL DECRETO-LEY, DE 9 DE MARZO, DE MEDIDAS URGENTES DE PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS SIN RECURSOS**

**Última actualización, publicada el 28/02/2015, en vigor a partir del 01/03/2015.**

### **Artículo 3. Definición del umbral de exclusión.**

**1.** Se considerarán situados en el umbral de exclusión aquellos deudores de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca sobre su vivienda habitual, cuando concurran en ellos todas las circunstancias siguientes:

a) Que el conjunto de los ingresos de los miembros de la unidad familiar no supere el límite de tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples anual de catorce pagas. A estos efectos se entenderá por unidad familiar la compuesta por el deudor, su cónyuge no separado legalmente o pareja de hecho inscrita y los hijos, con independencia de su edad, que residan en la vivienda, incluyendo los vinculados por una relación de tutela, guarda o acogimiento familiar.

El límite previsto en el párrafo anterior será de cuatro veces el Indicador Público de Renta de

Efectos Múltiples anual de catorce pagas en caso de que alguno de los miembros de la unidad familiar tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite acreditadamente de forma permanente para realizar una actividad laboral, o de cinco veces dicho indicador, en el caso de que un deudor hipotecario sea persona con parálisis cerebral, con enfermedad mental, o con discapacidad intelectual, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por ciento, o persona con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 65 por ciento, así como en los casos de enfermedad grave que incapacite acreditadamente, a la persona o a su cuidador, para realizar una actividad laboral.

b) Que, en los cuatro años anteriores al momento de la solicitud, la unidad familiar haya sufrido una alteración significativa de sus circunstancias económicas, en términos de esfuerzo de acceso a la vivienda, o hayan sobrevenido en dicho período circunstancias familiares de especial vulnerabilidad.

A estos efectos se entenderá que se ha producido una alteración significativa de las circunstancias económicas cuando el esfuerzo que represente la carga hipotecaria sobre la renta familiar se haya multiplicado por al menos 1,5; salvo que la entidad acredite que la carga hipotecaria en el momento de la concesión del préstamo era igual o superior a la carga hipotecaria en el momento de la solicitud de la aplicación del Código de Buenas Prácticas.

Asimismo, se entiende que se encuentran en una circunstancia familiar de especial vulnerabilidad:

1º. La familia numerosa, de conformidad con la legislación vigente.

2º. La unidad familiar monoparental con dos hijos a cargo.

3º. La unidad familiar de la que forme parte un menor de tres años.

4º. La unidad familiar en la que alguno de sus miembros tenga declarada discapacidad superior al 33 por ciento, situación de dependencia o enfermedad que le incapacite de forma permanente, de forma acreditada, para realizar una actividad laboral.

5º. El deudor mayor de 60 años, aunque no reúna los requisitos para ser considerado unidad familiar según lo previsto en la letra a) de este número.

c) Que la cuota hipotecaria resulte superior al 50 por cien de los ingresos netos que perciba el conjunto de los miembros de la unidad familiar. Dicho porcentaje será del 40 por cien cuando alguno de dichos miembros sea una persona en la que concurren las circunstancias previstas en el segundo párrafo del apartado a).

A efectos de las letras a) y b) anteriores, se considerará que presentan una discapacidad en grado

igual o superior al 33 por ciento los pensionistas de la Seguridad Social que tengan reconocida una pensión de incapacidad permanente en el grado de total, absoluta o gran invalidez, y a los pensionistas de clases pasivas que tengan reconocida una pensión de jubilación o de retiro por incapacidad permanente para el servicio o inutilidad.

**2.** Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo, será además preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

- a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

**3.** La concurrencia de las circunstancias a que se refiere el apartado 1 se acreditará por el deudor ante la entidad acreedora mediante la presentación de los siguientes documentos:

a) Percepción de ingresos por los miembros de la unidad familiar:

1º. Certificado de rentas, y en su caso, certificado relativo a la presentación del Impuesto de Patrimonio, expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, con relación a los últimos cuatro ejercicios tributarios.

2º. Últimas tres nóminas percibidas.

3º. Certificado expedido por la entidad gestora de las prestaciones, en el que figure la cuantía mensual percibida en concepto de prestaciones o subsidios por desempleo.

4º. Certificado acreditativo de los salarios sociales, rentas mínimas de inserción o ayudas análogas de asistencia social concedidas por las Comunidades Autónomas y las entidades locales.

5º. En caso de trabajador por cuenta propia, si estuviera percibiendo la prestación por cese de actividad, el certificado expedido por el órgano gestor en el que figure la cuantía mensual percibida.

b) Número de personas que habitan la vivienda:

- 1º. Libro de familia o documento acreditativo de la inscripción como pareja de hecho.
- 2º. Certificado de empadronamiento relativo a las personas empadronadas en la vivienda, con referencia al momento de la presentación de los documentos acreditativos y a los seis meses anteriores.
- 3º. Declaración de discapacidad, de dependencia o de incapacidad permanente para realizar una actividad laboral.

c) Titularidad de los bienes:

- 1º. Certificados de titularidades expedidos por el Registro de la Propiedad en relación con cada uno de los miembros de la unidad familiar.
  - 2º. Escrituras de compraventa de la vivienda y de constitución de la garantía hipotecaria y otros documentos justificativos, en su caso, del resto de las garantías reales o personales constituidas, si las hubiere.
  - d) Declaración responsable del deudor o deudores relativa al cumplimiento de los requisitos exigidos para considerarse situados en el umbral de exclusión según el modelo aprobado por la comisión constituida para el seguimiento del cumplimiento del Código de Buenas Prácticas.
- Este artículo modifica el apartado 1 por el art. 2.1 del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero; y el art. 8.2 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Ref. BOE-A-2015-2109 y Ref. BOE-A-2013-5073 respectivamente

**ANEXO III. Comparativa de la factura fiscal correspondiente a la transmisión de una vivienda en el año 2014 y en el 2015; antes y después de la entrada en vigor de la reforma fiscal de 2015. Ejemplos prácticos.**

**EJEMPLO 1**

Un contribuyente que compró una vivienda el 12 de febrero de 1992 por valor de 85.000 euros, y tiene intención de venderla por 150.000 euros.

IRPF 2014		IRPF 2015
01-dic-14	Fecha de venta	01-feb-15
12-feb-92	Fecha de compra	12-feb-92
150.000	Precio de venta	150.000
65.000	Plusvalía bruta	65.000
1,33	Coeficiente actualización	Suprimido
36.958,5	Plusvalía corregida por actualización	65.000
22.588,7	Ganancia sujeta a coef. de abatimiento	39.433,85
33,33	Coeficiente de abatimiento	33,33
29.429,7	Plusvalía que tributa en el IRPF	51.856,7
7.226	Cuota a pagar	11.326
<b>DIFERENCIA:</b>		
<b>2 meses</b>		
<b>4.100 euros</b>		
<b>(+56,7%)</b>		

42

Tras la entrada en vigor de la reforma fiscal de 2015, la venta de este inmueble le va a suponer al contribuyente un desembolso extra de 4.100 euros más de lo que le hubiera correspondido tributar por la misma operación si la hubiese realizado en 2014.

---

<sup>42</sup> Realizado con la calculadora virtual del Diario digital Cinco días. Enlace:  
[http://cincodias.com/cincodias/2014/11/04/economia/1415117089\\_359129.html](http://cincodias.com/cincodias/2014/11/04/economia/1415117089_359129.html)

## EJEMPLO 2

Un contribuyente adquirió una vivienda el 9 de enero de 1988 por 160.000 euros, y quiere venderla por 500.000 euros.

IRPF 2014		IRPF 2015
01-dic-14	Fecha de venta	01-mar-15
09-ene-88	Fecha de compra	09-ene-88
500.000	Precio de venta	500.000
340.000	Plusvalía bruta	340.000
1,33	Coeficiente actualización	Suprimido
287.216,0	Plusvalía corregida por actualización	340.000
192.539,8	Ganancia sujeta a coef. de abatimiento	180.683,95
77,77	Coeficiente de abatimiento	77,77
137.477,9	Plusvalía que tributa en el IRPF	199.482,1
36.399	Cuota a pagar	46.756
<b>DIFERENCIA:</b>		
<b>3 meses</b>		
<b>10.357 euros</b>		
<b>(+28,5 %)</b>		

43

La cuantía de la transmisión (500.000 euros) supera al límite de 400.000 euros que fija en la reforma fiscal. En este caso, le afectaría por tanto la supresión del coeficiente de actualización como la limitación del coeficiente de abatimiento – por haber sido adquirido con anterioridad a 1994 – a la cantidad de 400.000 euros.

<sup>43</sup> Realizado con la calculadora virtual del Diario digital Cinco días. Enlace:  
[http://cincodias.com/cincodias/2014/11/04/economia/1415117089\\_359129.html](http://cincodias.com/cincodias/2014/11/04/economia/1415117089_359129.html)