

Requisitos formales de la exención por reinversión en vivienda

POR JOSÉ MARÍA SALCEDO Socio del Bufete Ático Jurídico www.aticojuridico.com

Cuando un contribuyente vende su vivienda habitual para comprar otra, nuestra Ley de IRPF le permite no tributar por la ganancia patrimonial materializada en la venta, siempre que el importe obtenido se reinvierta en la compra de otra vivienda habitual. La normativa exige el cumplimiento de una serie de requisitos formales para beneficiarse de la exención. Pero, ¿puede la falta de atención de dichos requisitos, significar la pérdida de la exención? Una reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha sembrado muchas dudas al respecto. En efecto, hasta ahora el tema parecía bastante claro.

Cuando un contribuyente vende su vivienda habitual para comprar otra, nuestra Ley de IRPF le permite no tributar por la ganancia patrimonial materializada en la venta, siempre que el importe obtenido se reinvierta en la compra de otra vivienda habitual. La normativa exige el cumplimiento de una serie de requisitos formales para beneficiarse de la exención. Pero, ¿puede la falta de atención de dichos requisitos, significar la pérdida de la exención? Una reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana ha sembrado muchas dudas al respecto.

En efecto, hasta ahora el tema parecía bastante claro. Una sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de fecha de 8 de marzo de 2012, estimaba un recurso planteado por un contribuyente, afirmando

que no es posible otorgar carácter sustancial a la forma de exteriorización de la exención por reinversión pese a que Hacienda considere esta obligatoria.

Dicha afirmación llevaba al Tribunal a concluir que la falta de inclusión de la ganancia patrimonial obtenida en la declaración del ejercicio puede ser reveladora de la intención de aplicar la exención por reinversión, por lo que si se cumplen todos los requisitos exigidos, debería aceptarse la misma. A lo sumo, Hacienda podría sancionar al contribuyente por no incluir en la declaración todos los datos exigidos en la misma, pero nunca denegarle la exención.

Para llegar a esta conclusión, el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña se apoyaba incluso en una resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (Teac), de 18 de diciembre de 2012, desestimatoria del recurso extraordinario de alzada para unificación de criterio interpuesto por el director del Departamento de Gestión Tributaria de la Aeat, entendiéndose que no debía concederse carácter sustancial a la forma de consignar en la declaración la exención por reinversión.

Cuando parecía que todo estaba claro por la coincidencia de criterios entre los Tribunales de Justicia y los administrativos, la reciente sentencia de fecha 18 de julio de 2014, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (curiosamente, un Tribunal muy proclive a dar la razón a los contribuyentes), ha supuesto un auténtico varapalo para los intereses de estos.

El supuesto planteado, idéntico al resuelto por el Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, ha sido fallado en sentido diametralmente opuesto por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana. Ante dicho Tribunal se alegó no sólo la citada sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña sino también la referida resolución del Teac.

El Tribunal Valenciano sin embargo, desestima el recurso planteado, remitiéndose a una sentencia suya anterior -de fecha 6 de febrero de 2013-, que trata un tema similar, pero no idéntico al que ahora se le planteaba. Consideramos, y así lo expondremos, que el criterio de dicha sentencia no era aplicable al supuesto que ahora se le planteaba.

La sentencia a la que se remite el Tribunal Superior niega a un contribuyente que realizó una

Parecía que todo estaba claro por la coincidencia de criterios entre los Tribunales de Justicia y los administrativos

Sin embargo, la sentencia del TSJ valenciano ha supuesto un auténtico varapalo para los intereses de éstos



ISTOCK

compleja operación de permuta de solar por pisos a construir, y que no declaró la ganancia obtenida por la transmisión del terreno, la posibilidad de optar por una forma diferente de imputar dicha ganancia, en el momento en que la Inspección se disponía a regularizar su situación tributaria. En este caso, el Tribunal entendió que la opción de imputar la ganancia patrimonial a un período impositivo o diferirla, sólo puede realizarse en el ejercicio en que se declare dicha ganancia. Y que, si en su día no se declaró dicha ganancia, ni por tanto se ejerció dicha opción, no puede hacerse renacer esta en el momento de la comprobación inspectora.

Dicho criterio, que consideramos válido para el supuesto de hecho resuelto en dicha sentencia, no creemos extrapolable al supuesto de la exención por reinversión en vivienda habitual, para el caso de que el contribuyente no declare la ganancia patrimonial en el ejercicio en que la obtenga.

Y ello porque la exención de la ganancia patrimonial obtenida no está condicionada al ejercicio o no de una opción, sino a la reinversión del importe obtenido en la venta. Si dicha reinversión se ha producido, la exención es aplicable. Además, el contribuyente no plantea en este caso imputar la ganancia a un ejercicio diferente, sino que se le aplique una exención prevista en la normativa, cumpliendo todos los requisitos para ello, salvo los formales que afectan a su declaración.

En definitiva, estamos en nuestra opinión ante una inoportuna remisión a una sentencia que aunque trata un tema similar, ya que ambas se refieren a la tributación de ganancias patrimoniales, no se refiere al mismo supuesto de hecho. Como hemos dicho, la exención por reinversión de la ganancia patrimonial obtenida en la venta de la vivienda habitual no está regulada en la Ley de IRPF como una opción, sino como un derecho, por lo que no puede aplicarse, a nuestro juicio, el régimen jurídico de aquellas.

La sentencia a la que se remite el Tribunal niega a un contribuyente que realizó una compleja operación de permuta de solar por pisos a construir, y que no declaró la ganancia obtenida por la transmisión del terreno, la posibilidad de optar por una forma diferente de imputar dicha ganancia, en el momento en que la Inspección se disponía a regularizar su situación tributaria. En este caso, el Tribunal entendió que la opción de imputar la ganancia patrimonial a un período impositivo o diferirla, sólo puede realizarse en el ejercicio en que se declare dicha ganancia. Y que, si en su día no se declaró la ganancia, no puede hacerse renacer esta en el momento de la comprobación inspectora.