

## Reinversión en vivienda: ¿hasta cuándo puede Hacienda comprobar?

POR JOSÉ MARÍA SALCEDO Abogado [www.aticojuridico.com](http://www.aticojuridico.com)

Los contribuyentes que venden su vivienda habitual, pueden beneficiarse de la exención de la ganancia patrimonial obtenida, siempre que reinviertan la misma en la compra de una nueva. El plazo para realizar dicha reinversión comprende el período existente entre los dos años anteriores a la venta de la primera vivienda hasta dos años después de dicha venta. Hacienda viene persiguiendo a los contribuyentes que se han aplicado esta exención, basándose en curiosas interpretaciones de la norma tributaria. Afortunadamente, los Tribunales han puesto coto a este tipo de comprobaciones. En los últimos tiempos Hacienda ha venido haciendo gala de una especial manía persecutoria.

Según la normativa de IRPF, los contribuyentes que venden su vivienda habitual, pueden beneficiarse de la exención de la ganancia patrimonial obtenida, siempre que reinviertan la misma en la compra de una nueva vivienda habitual. El plazo para realizar dicha reinversión comprende el período existente entre los dos años anteriores a la venta de la primera vivienda hasta dos años después de dicha venta. Hacienda viene persiguiendo a los contribuyentes que se han aplicado esta exención, basándose en curiosas y añadiremos forzadas, interpretaciones de la norma tributaria. Afortunadamente, los Tribunales han puesto coto a este tipo de comprobaciones.

En efecto, en los últimos tiempos Hacienda ha venido haciendo gala de una especial manía persecutoria contra los contribuyentes que se han aplicado la referida exención de la ganancia patrimonial, por reinversión en vivienda.

**En primer lugar, se ha negado la aplicación de la exención a los contribuyentes que cumplían todos los plazos y requisitos exigidos en la normativa, pero olvidaban incluir en su declaración la mención de que habían reinvertido la ganancia obtenida en la compra de una nueva vivienda. Lamentablemente en estos casos, los Tribunales no siempre se han puesto del lado de los contribuyentes, aplicando a nuestro juicio, con excesivo formalismo, la letra de la Ley.**

En segundo lugar, está el intento de negar la exención a los contribuyentes que habían comprado una nueva vivienda antes de vender la primera. Hacienda, con una interpretación literal de la norma, consideraba que como el dinero a reinvertir tiene que ser el obtenido en la venta, si se compraba la nueva vivienda antes de haber podido vender la anterior, no era aplicable la exención, ya que el dinero utilizado al comprar esa nueva vivienda necesariamente no podía ser el obtenido en la venta, ya que esta no se había llevado a cabo.

Afortunadamente, ha sido el propio Teac el que en resolución del pasado 11 de septiembre de 2014 ha desestimado el recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio planteado por la Administración, considerando que el dinero empleado en la compra de la nueva vivienda no tiene por qué ser exactamente el mismo que el obtenido en la venta, y que en los casos en los que se compra la nueva vivienda antes de vender la anterior, las cantidades obtenidas en esta venta sirven para reponer las rentas y ahorros personales que se emplearon para comprar la nueva vivienda. Y esto, es algo que no está vedado por la Ley.

Tenemos por último, otra de las clásicas tretas utilizadas por la Agencia Tributaria contra los contribuyentes que se habían aplicado la exención a que nos venimos refiriendo, consistente en ampliar considerablemente el plazo de prescripción para comprobar este tipo de operaciones. Según Hacienda, como el contribuyente puede reinvertir la ganancia obtenida en la venta de la anterior vivienda hasta dos años después de dicha venta, no es sino una vez expirado dicho plazo de dos años, cuando se inicia el cómputo de la prescripción para comprobar la declaración. Es decir, si la transmisión

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid ha frenado el ímpetu recaudatorio, ya que la interpretación no tiene base jurídica

Téngase en cuenta que el contribuyente puede reinvertir la ganancia desde dos años antes de la venta de la antigua casa



de la vivienda se realizó en 2004, como el contribuyente tenía hasta el año 2006 para reinvertir la ganancia obtenida en la venta, el plazo de prescripción para comprobar la realidad de la reinversión no se inició hasta julio de 2007, una vez ya presentada la renta de 2006 en la que hipotéticamente el contribuyente debió de haber materializado la reinversión, o regularizado la exención indebidamente aplicada. De esta forma, la reinversión de la ganancia obtenida en 2004 pudo ser comprobada hasta junio de 2011, es decir, siete años después.

Afortunadamente, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en sentencia de 28 de enero de 2015, ha frenado el ímpetu recaudatorio de Hacienda, afirmando que la interpretación de Hacienda, descrita en el párrafo anterior, carece de toda base jurídica.

En efecto, Hacienda, independientemente de cuál es el plazo del que dispone el contribuyente para reinvertir la ganancia obtenida en la venta de su vivienda, no puede obviar cuál es la fecha exacta en que dicha reinversión se ha materializado.

Téngase en cuenta que el contribuyente puede reinvertir la ganancia obtenida desde dos años antes de la venta de la antigua vivienda, y hasta dos años después. El inicio del plazo de prescripción de este tipo de operaciones se iniciará por tanto, en el momento en que se compre la nueva vivienda reinvertiendo la ganancia obtenida -cuando dicha compra es posterior a la venta de la primera vivienda-, o en el momento en que se vende la anterior vivienda -cuando la compra de la nueva vivienda ya se ha llevado a cabo con anterioridad-.

En ambos momentos, Hacienda dispone de toda la información necesaria para iniciar una comprobación, por lo que si decide no hacerlo, debe ser responsable de sus propios actos -omisiones en este caso-, y asumir la posible prescripción de su derecho a comprobar que pudiera llegar a producirse.

**El inicio del plazo de prescripción de este tipo de operaciones se iniciará por tanto, en el momento en que se compre la nueva vivienda reinvertiendo la ganancia obtenida -cuando dicha compra es posterior a la venta de la primera vivienda-, o en el momento en que se vende la anterior vivienda -cuando la compra de la nueva vivienda ya se ha llevado a cabo con anterioridad-. En ambos momentos, Hacienda dispone de toda la información necesaria para iniciar una comprobación, por lo que si decide no hacerlo, debe ser responsable de sus propios actos -omisiones en este caso-, y asumir la posible prescripción de su derecho a comprobar que pudiera llegar a producirse.**