

El 'riesgo' de adquirir una vivienda en proindiviso

POR JOSÉ MARÍA SALCEDO Abogado 'www.aticojuridico.com'

Es muy habitual que una pareja adquiera una vivienda en común, y con el paso del tiempo, y tras la ruptura de la relación que les unía, dicha vivienda sea atribuida a uno de los dos, recibiendo el otro a cambio una compensación en metálico. ¿Cómo afecta esta situación al criterio de residencia por plazo continuado de 3 años en la vivienda, exigido para poder aplicarse los beneficios fiscales previstos en la normativa? Desde hace tiempo, el criterio de Hacienda en los casos en los que un contribuyente adquiere una vivienda en proindiviso, y con el tiempo termina adquiriendo el 50 por ciento restante es claro, en cuanto a la aplicación de los beneficios fiscales sobre la vivienda se refiere.

Es muy habitual que una pareja adquiera una vivienda en común, y con el paso del tiempo, y tras la ruptura de la relación que les unía, dicha vivienda sea atribuida a uno de los dos, recibiendo el otro a cambio una compensación en metálico. ¿Cómo afecta esta situación al criterio de residencia por plazo continuado de 3 años en la vivienda, exigido para poder aplicarse los beneficios fiscales previstos en la normativa?

Desde hace tiempo, el criterio de Hacienda en los casos en los que un contribuyente adquiere una vivienda en proindiviso, y con el tiempo termina adquiriendo el 50 por ciento restante es claro, en cuanto a la aplicación de los beneficios fiscales sobre la vivienda se refiere.

Es evidente que para poder aplicarse estos beneficios hay que ser propietario de la vivienda (o al menos

de una parte de ella), y residir en la misma durante un plazo continuado de, al menos, tres años. Si falta cualquiera de estos requisitos, la aplicación de los beneficios fiscales no será posible.

Por otro lado, y a los efectos del cómputo del plazo de tres años de residencia en la vivienda, este solo se iniciará una vez se sea propietario de la vivienda. Es decir, de nada sirve a los efectos de obtener un futuro beneficio fiscal relacionado con la compra de la vivienda, el haber residido en la misma como arrendatario, usufructuario, etc..., pero sin ser propietario.

Hacienda sin embargo, ha decidido dar un paso más, cuestionando el cumplimiento del requisito de residencia por plazo de tres años en la vivienda, en los casos en los que un contribuyente adquiere junto con otro una vivienda habitual, y con el tiempo, acaba atribuyéndose la parte restante hasta completar el 100 por ciento de la propiedad.

Según Hacienda, hay que analizar el cumplimiento del requisito de residencia por separado, para cada una de las partes del inmueble adquirido. Es decir, si se adquiere el 50% de un inmueble en 2001, y el 50 por ciento restante en 2007, el requisito de residencia se habrá cumplido en 2004 respecto al primer 50 por ciento adquirido, y en 2010, respecto al 50 por ciento restante adquirido más tarde.



Hacienda ha decidido cuestionar el cumplimiento del requisito de residencia por plazo de tres años en la vivienda

El Teac dice que la interpretación de la Agencia Tributaria es restrictiva y lleva a excluir el beneficio más de lo querido por ley

¿Qué ocurriría si, según el ejemplo planteado, el contribuyente vendiese su vivienda en 2008, para adquirir, con el dinero de la venta, otra vivienda habitual? Según Hacienda, solo podría aplicarse el beneficio de la exención por reinversión en vivienda respecto al 50 por ciento de la vivienda que adquirió en primer lugar, ya que respecto al 50 por ciento restante, no cumple el requisito de residencia por plazo de tres años.

Este criterio sin embargo, ha sido cuestionado por una resolución del Teac de Valencia, que en una resolución recientemente dictada ha considerado que en estos casos el inmueble ha constituido la residencia del contribuyente por más de tres años "primero compartiendo la titularidad plena y después adquiriendo la parte que compartía, sin que en ningún momento dejara de constituir su residencia habitual ni de corresponderle su plena propiedad".

Dicha resolución fue recurrida ante el Teac por la Directora del Departamento de Gestión de la Aeat, por considerarla gravemente dañosa y errónea, mediante recurso extraordinario de alzada para la unificación de criterio, solicitando que se fijara como criterio legal (vinculante para toda la Administración Tributaria), el que a los efectos del plazo de residencia de tres años previsto en el artículo 54 del Reglamento del IRPF (actualmente, artículo 41bis), "no se tendrán en cuenta períodos de residencia anteriores al momento en que se haya producido la inversión dedicada a adquirir la plena propiedad de la vivienda transmitida".

El Teac finalmente, asumiendo el criterio de la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña de 9 de mayo de 2013, ha desestimado el recurso planteado por la Agencia Tributaria, por entender que la interpretación que ésta planteaba es restrictiva, y lleva a excluir injustificadamente el beneficio más allá de lo querido y establecido por la ley.

Y es que para el Teac, resulta chocante que una misma cosa indivisible, una vivienda que se posee de forma compartida, pueda a la vez constituir la vivienda habitual por distinto plazo de tiempo y, en consecuencia constituir y no constituir vivienda habitual para un mismo individuo.

Además, recuerda el Teac que en los supuestos de división de la cosa común no se produce propiamente la transmisión del bien, sino la concreción de la cuota ideal que se tenía sobre el mismo.

Por ello, concluye fijando el criterio beneficioso para el contribuyente de que a la hora de aplicar los beneficios fiscales sobre la vivienda, para el cómputo del plazo de tres años de residencia exigido por el reglamento del IRPF, ha de estarse a la fecha en que se produjo la adquisición de la cuota indivisa, sin tener a estos efectos trascendencia la fecha en que se adquirió la cuota restante hasta completar el 100 por ciento de la propiedad sobre la cosa común.

Para el Teac, resulta chocante que una misma cosa indivisible, una vivienda que se posee de forma compartida, pueda a la vez constituir la vivienda habitual por distinto plazo de tiempo. Recuerda que en los supuestos de división de la cosa común no se produce la transmisión del bien, sino la concreción de la cuota ideal que se tenía sobre el mismo. Por ello, concluye fijando el criterio beneficioso para el contribuyente, de que a la hora de aplicar los beneficios fiscales sobre la vivienda, para el cómputo del plazo de tres años de residencia exigido por el reglamento del IRPF, ha de estarse a la fecha en que se produjo la adquisición de la cuota indivisa, sin tener a estos efectos trascendencia la fecha.