

# UN ANÁLISIS COMPARADO DE LA NORMA APLICABLE EN TERRITORIO COMÚN CON LA NORMATIVA VASCA EN LA TRIBUTACIÓN DE LAS OPERACIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN EL IRPF

LOURDES SERNA BLANCO (\*)

## I. INTRODUCCIÓN

El objeto de este trabajo es comparar la tributación de los bienes inmuebles propiedad de personas físicas, con especial referencia a la vivienda habitual, en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF) cuando se aplica la normativa de Territorio Común<sup>1</sup> y cuando se aplica la normativa de los Territorios Históricos del País Vasco<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> La normativa fiscal aplicable en Territorio Común está contenida en la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio (en adelante LIRPF) y en 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 y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero (en adelante, RIRPF).

<sup>2</sup> La normativa fiscal aplicable en Álava está recogida en la Norma Foral 33/2013, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, NFIRPFA), en el Decreto Foral 40/2014, del Consejo de Diputados de 1 de agosto, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, RIRPFA) y en el Decreto Foral 5/2015, del Consejo de Diputados de 17 de febrero, que aprueba los coeficientes de actualización aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el Impuesto sobre Sociedades.

La normativa fiscal aplicable en Bizkaia se recoge en la Norma Foral 13/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, NFIRPFB), en el Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia 47/2014, de 8 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, RIRPFB) y el Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia 165/2014, de 16 de diciembre, por el que se aprueban los coeficientes de actualización aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el Impuesto sobre Sociedades a las transmisiones que se efectúen en el ejercicio 2015.

La normativa fiscal aplicable en Gipuzkoa está contenida en la Norma Foral 3/2014, de 17 de enero, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del Territorio Histórico de Gipuzkoa (en adelante, NFIRPFG),

En relación a los bienes inmuebles tanto en Territorio Común como en los Territorios Forales del País Vasco<sup>3</sup> se someten a tributación sus rendimientos y la transmisión de éstos, por lo que el análisis de la tributación de las operaciones inmobiliarias en ambos casos exige el estudio del tratamiento fiscal que corresponde en el IRPF a las rentas obtenidas como consecuencia de arrendamientos de inmuebles y a las variaciones de valor y alteraciones de patrimonio que se producen cuando dichas personas transmiten inmuebles.

Además en Territorio Común se grava también la titularidad de los inmuebles por lo que se analizará el tratamiento fiscal que corresponde a las rentas imputadas a las personas físicas por la titularidad de éstos.

En el trabajo se prestará especial atención a la determinación de los rendimientos a integrar en la base imponible del impuesto, a los beneficios fiscales por reinversión en vivienda habitual y a las deducciones en cuota relacionadas con la adquisición y alquiler de la vivienda habitual<sup>4</sup>.

en el Decreto Foral 33/2014, de 14 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento por el que se desarrollan determinadas obligaciones tributarias formales (en adelante, RIRPFG) y en el Decreto Foral 47/2014, de 22 de diciembre, por el que se modifican los Reglamentos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre Sociedades, y se aprueban los coeficientes de actualización aplicables en 2015 para la determinación en ambos Impuestos de las rentas obtenidas en la transmisión de elementos patrimoniales.

<sup>3</sup> Los tres Territorios Históricos del País Vasco, Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, tienen una normativa fiscal idéntica en el IRPF.

<sup>4</sup> En Territorio Común el IRPF es un impuesto parcialmente cedido a las Comunidades Autónomas de Régimen Común, con cesión también de capacidad normativa en determinados aspectos, entre ellos, los aumentos o disminuciones en los porcentajes de deducción por inversión y alquiler en vivienda habitual, pero en este trabajo no se hará referencia específica a las deducciones autonómicas.

(\*) Profesora Titular de Escuela Universitaria del Dpto. de Economía Aplicada II. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales. UPV.

Para realizar la comparación se hará referencia, como es obvio, a la normativa fiscal vigente y se acompañará de ejemplos prácticos que ilustren las diferencias en la tributación que se producen en Territorio Común respecto al País Vasco.

## II. RENDIMIENTOS DEL CAPITAL INMOBILIARIO

En el IRPF el hecho imponible está constituido por la obtención de renta por el contribuyente. Una de las partidas que componen la renta del contribuyente son los rendimientos del capital inmobiliario.

Los rendimientos derivados del arrendamiento de bienes inmuebles tienen la consideración de rendimientos del capital inmobiliario<sup>5</sup>, excepto cuando los inmuebles se hallen afectos a actividades económicas<sup>6</sup> realizadas por el contribuyente, en cuyo caso tendrán la consideración de rendimientos de actividades económicas.

### TERRITORIO COMÚN

Centrándonos en el arrendamiento de bienes inmuebles no afectos a actividades económicas, constituyen rendimientos íntegros del capital inmobiliario las cantidades que por todos los conceptos deba satisfacer el arrendatario de los inmuebles, incluido en su caso, las cantidades correspondientes a todos aquellos bienes cedidos con el inmueble, por ejemplo mobiliario y enseres, excluido el IVA<sup>7</sup>.

Para la determinación del rendimiento neto del capital inmobiliario, pueden deducirse de los rendimientos íntegros<sup>8</sup>:

- a) Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, entre los cuales se encuentran:

<sup>5</sup> Artículo 22.1 LIRPF y 30.1 respectivas NFIRPF.

<sup>6</sup> Los artículos 27.2 LIRPF y 24.3 respectivas NFIRPF establecen que se entiende que el arrendamiento de bienes inmuebles se realiza como actividad económica, únicamente, cuando para la ordenación de ésta se utilice, al menos una persona empleada con contrato laboral y a jornada completa.

<sup>7</sup> Artículos 22.2 LIRPF.

<sup>8</sup> Artículo 23.1 LIRPF.

- Los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del inmueble, y demás gastos de financiación, así como los gastos de reparación y conservación del inmueble. El importe total a deducir por estos gastos no podrá exceder, para cada inmueble de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos<sup>9</sup>.

- Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas y recargos estatales, que incidan sobre los rendimientos y no tengan carácter sancionador.

- Los saldos de dudoso cobro, siempre que el deudor se halle en situación de concurso y entre la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del periodo impositivo hubiese transcurrido más de seis meses, y no se hubiese producido una renovación de crédito.

- Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales.

- Resto de gastos necesarios para la obtención del rendimiento (primas de seguro, suministros, gastos de preparación del contrato, etc.) (por ejemplo, robo, incendio, etc.).

- b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Bienes inmuebles: 3% sobre el mayor valor entre el coste de adquisición satisfecho y el valor catastral, sin incluir el valor del suelo.

- Bienes muebles cedidos con los inmuebles y susceptibles de ser utilizados por un periodo superior al año: Amortización lineal en fun-

<sup>9</sup> El exceso se podrá deducir en los cuatro años siguientes, sin que pueda exceder, conjuntamente con los gastos por estos mismos conceptos correspondientes a cada uno de estos años, de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos en cada uno de los mismos, para cada inmueble.

Don XX, contribuyente en Territorio Común, tiene arrendada una vivienda de su propiedad. Los datos durante el ejercicio fiscal (2015) son:

Dicha vivienda ha estado arrendada en el ejercicio fiscal por 650 € mensuales.

La vivienda fue adquirida en 2001 por un importe equivalente a 100.000 €, más 8.000 € de gastos. Para su adquisición solicitó un préstamo hipotecario por el que ha pagado a lo largo del ejercicio la cantidad de 4.800 € de intereses y 6.200 € de amortización de capital. El valor catastral de dicha vivienda en el ejercicio asciende a 65.200 €, correspondiendo el 40% de dicho valor al suelo.

Los gastos satisfechos en el ejercicio por dicha vivienda han sido los siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	500 €
- Comunidad	600 €
- Arreglo de fachada	3.500 €

Solución:

Ingresos íntegros (650 x 12)	7.800 €
Gastos deducibles:	10.844 €
- Intereses y gastos de conservación 4.800 + 3.500 = 8.300 € (límite 7.800 €)	
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	500 €
- Comunidad	600 €
- Amortización (3% x 108.000 x 0,6)	1.944 €
Rendimiento neto (7.800 – 10.844)	-3.044 €
Reducción por arrendamiento de vivienda (60% x -3.044)	-1.826,4 €
Rendimiento neto reducido	-1.217,6 €

ción de la tabla de amortizaciones simplificada que se apruebe por el Ministerio de Economía y Hacienda.

sobre la que se aplicará la citada reducción no podrá superar el importe de 300.000 € anuales.

Una vez obtenido así el rendimiento neto del capital inmobiliario<sup>10</sup>, se practicarán, si proceden las siguientes reducciones<sup>11</sup>, obteniendo el rendimiento neto reducido:

- Reducción sobre arrendamientos de vivienda: 60%. Tratándose de rendimientos netos positivos, esta reducción sólo resultará aplicable respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente.
- Reducción por rendimientos irregulares (período de generación superior a dos años o obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo): 30%. La cuantía del rendimiento neto

Regla especial: Cuando el arrendatario del inmueble sea el cónyuge o un pariente, incluidos los afines, hasta el tercer grado inclusive, del contribuyente, el rendimiento neto total no podrá ser inferior al que resulte de la aplicación del régimen especial de imputación de rentas inmobiliarias, que se analizará en el epígrafe siguiente<sup>12</sup>.

El rendimiento neto reducido del capital inmobiliario, calculado de la forma expuesta, se integrará en la renta general del contribuyente.

<sup>10</sup> La disposición transitoria tercera LIRPF establece que en la determinación de los rendimientos del capital inmobiliario derivados de contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, que no disfruten del derecho a la revisión de la renta del contrato, se incluirá adicionalmente, como gasto deducible, mientras subsista esta situación y en concepto de compensación, la cantidad que corresponda a la amortización del inmueble.

<sup>11</sup> Artículos 23.2 y 23.3 LIRPF.

<sup>12</sup> Artículo 24 LIRPF.

Don XX, contribuyente en Territorio Común, tiene arrendada una vivienda de su propiedad. Los datos durante el ejercicio fiscal (2015) son:

Dicha vivienda ha estado arrendada en el ejercicio fiscal a su hermano por 350 € mensuales.

La vivienda fue adquirida en 2005 por un importe de 140.000 €, incluidos los gastos inherentes a la adquisición. El valor catastral de dicha vivienda en el ejercicio asciende a 80.000 €, correspondiendo el 35% de dicho valor al suelo.

Los gastos satisfechos en el ejercicio por dicha vivienda han sido los siguientes:

- Gasto de conservación y reparación	700 €
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	500 €
- Comunidad.	600 €
- Prima de seguro contra incendios	300 €

Solución:

El rendimiento neto total mínimo será el mayor de:

a) Rendimiento neto reducido	
Ingresos íntegros (350 x 12)	4.200 €
Gastos deducibles:	4.830 €
- Gastos de conservación y reparación	700 €
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	500 €
- Comunidad	600 €
- Prima de seguros	300 €
- Amortización (3% x 140.000 x 0,65)	2.730 €
Rendimiento neto (4.200 - 4.830)	-630 €
Reducción por arrendamiento de vivienda (60% x -630)	-378 €
Rendimiento neto reducido	-252 €
b) 2% valor catastral (2% x 80.000)	1.600 €
Rendimiento neto total	1.600 €

Don XX, contribuyente en Territorio Común, tiene arrendado un local de su propiedad. Los datos durante el ejercicio fiscal (2015) son:

Dicho local ha estado arrendado en el ejercicio fiscal por 1.400 € mensuales.

El local fue adquirido por herencia por XX en 2004. Los gastos y tributos inherentes a su adquisición satisfechos por XX ascendieron a 4.000 €. El valor catastral de dicho local en el ejercicio es de 40.000 €, correspondiendo el 30% de dicho valor al suelo.

Los gastos satisfechos en el ejercicio por dicho local han sido los siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	500 €
- Comunidad.	600 €
- Arreglo de tejado	300 €

Solución:

Ingresos íntegros (1.400 x 12)	16.800 €
Gastos deducibles:	2.240 €
- Gastos de conservación	300 €
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	500 €
- Comunidad	600 €
- Amortización (3% x 40.000 x 0,7)	840 €
Rendimiento neto (16.800 - 2.240)	14.560 €

## TERRITORIOS FORALES

El rendimiento íntegro del capital inmobiliario en el caso de arrendamiento de bienes inmuebles no afectos a actividades económicas se calcula igual que en Territorio Común<sup>13</sup>.

No obstante, cuando los rendimientos íntegros tengan un período de generación superior a dos años y no se obtengan de forma periódica o recurrente, el rendimiento íntegro se obtendrá por la aplicación del porcentaje de integración del 60% (50% si el período de generación es superior a cinco años o se califiquen reglamentariamente como obtenidos de forma notoriamente irregular en el tiempo).

<sup>13</sup> Artículo 30.2 respectivas NFIRPF.

Don XX, contribuyente en Bizkaia, tiene arrendada una vivienda de su propiedad. Los datos durante el ejercicio fiscal (2015) son:

Dicha vivienda ha estado arrendada en el ejercicio fiscal por 650 € mensuales.

La vivienda fue adquirida en 2001 por un importe equivalente a 100.000 €, más 8.000 € de gastos. Para su adquisición solicitó un préstamo hipotecario por el que ha pagado a lo largo del ejercicio la cantidad de 4.800 € de intereses y 6.200 € de amortización de capital. El valor catastral de dicha vivienda en el ejercicio asciende a 65.200 €, correspondiendo el 40% de dicho valor al suelo.

Los gastos satisfechos en el ejercicio por dicha vivienda han sido los siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	500 €
- Comunidad	600 €
- Arreglo de fachada	3.500 €

Solución:

Ingresos íntegros (650 x 12)	7.800 €
Bonificación (20% x 7.800)	1.560 €
Gastos deducibles:	8.300 €
- Intereses y gastos de conservación	4.800 + 3.500 = 8.300
Rendimiento neto (7.800 - 1.560 - 8.300)	0 €

La cuantía de los rendimientos sobre la que se aplicarán los porcentajes de integración, no podrá superar el importe de 300.000 € anuales. El exceso sobre el citado importe se integrará al 100%. Cuando se hayan percibido rendimientos a los que sean de aplicación distintos porcentajes de integración inferiores al 100%, a los efectos de computar el límite de 300.000 €, se considerarán en primer lugar aquéllos a los que correspondan los porcentajes de integración más reducidos<sup>14</sup>.

El rendimiento neto del capital inmobiliario se calculará<sup>15</sup>:

- En el supuesto de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, se aplicará una bonificación del 20 % sobre los rendimientos íntegros y asimismo, será deducible, exclusivamente, el importe de los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición, rehabilitación o mejora de las viviendas y demás gastos de financiación.

La suma de la bonificación del 20% y del gasto deducible no podrá dar lugar, para cada inmueble, a rendimiento neto negativo.

- En los arrendamientos de inmuebles distintos de los destinados a vivienda, el rendimiento íntegro se minorará en el importe de los si-

guientes gastos deducibles: que se detallan a continuación:

- a) Los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos, incluido el importe de los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición, rehabilitación o mejora de los inmuebles, y demás gastos de financiación.
- b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y de los demás bienes cedidos con éste, de acuerdo a los siguientes criterios:

- Bienes inmuebles: 3% sobre el valor de adquisición satisfecho, sin incluir el valor del suelo.
- Bienes muebles cedidos con los inmuebles en función de los coeficientes de amortización previstos en el Impuesto sobre Sociedades.

La suma de los gastos deducibles no podrá dar lugar, para cada inmueble, a un rendimiento neto negativo.

Los rendimientos del capital inmobiliario procedentes del arrendamiento de viviendas se integran en la renta del ahorro mientras que los rendimientos del capital inmobiliario procedentes del arrendamiento del resto de inmuebles se integran en la renta general.

<sup>14</sup> Artículo 30.3 respectivas NFIRPF.

<sup>15</sup> Artículo 32. respectivas NFIRPF.

Don XX, contribuyente en Bizkaia, tiene arrendada una vivienda de su propiedad. Los datos durante el ejercicio fiscal son:

Dicha vivienda ha estado arrendada en el ejercicio fiscal a su hermano por 350 € mensuales.

La vivienda fue adquirida en 2005 por un importe de 140.000 €, incluidos los gastos inherentes a la adquisición. El valor catastral de dicha vivienda en el ejercicio asciende a 80.000 €, correspondiendo el 35% de dicho valor al suelo.

Los gastos satisfechos en el ejercicio por dicha vivienda han sido los siguientes:

- Gasto de conservación y reparación	700 €
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	500 €
- Comunidad.	600 €
- Prima de seguro contra incendios	300 €

Solución:

Ingresos íntegros (350 x 12)	4.200 €
Bonificación (20% x 4.200)	840 €
Gastos deducibles:	700 €
- Gastos de conservación y reparación	700 €
Rendimiento neto (4.200 – 840 – 700)	2.660 €

Don XX, contribuyente en Bizkaia, tiene arrendado un local de su propiedad. Los datos durante el ejercicio fiscal (2015) son:

Dicho local ha estado arrendado en el ejercicio fiscal por 1.400 € mensuales.

El local fue adquirido por herencia por XX en 2004. Los gastos y tributos inherentes a su adquisición satisfechos por XX ascendieron a 4.000 €. El valor catastral de dicho local en el ejercicio es de 40.000 €, correspondiendo el 30% de dicho valor al suelo.

Los gastos satisfechos en el ejercicio por dicho local han sido los siguientes:

- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	500 €
- Comunidad.	600 €
- Arreglo de tejado	300 €

Solución:

Ingresos íntegros (1.400 x 12)	16.800 €
Gastos deducibles:	1.484 €
- Gastos de conservación	300 €
- Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)	500 €
- Comunidad	600 €
- Amortización (3% x 4.000 x 0,7)	84 €
Rendimiento neto (16.800 – 1.484)	15.316 €

### III. IMPUTACIÓN DE RENTAS INMOBILIARIAS

#### TERRITORIO COMÚN

Tienen la consideración de rentas inmobiliarias imputadas aquellas rentas que el contribuyente debe incluir en su base imponible por ser propietario de un bien inmueble urbano (o rústico con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos a actividades económicas) siempre que dichos inmuebles no generen rendimientos del capital ni estén afectos a actividades económicas y no constituyan la vivienda habitual del contribuyente<sup>16</sup>.

La determinación de la renta imputable que corresponda a cada uno de los inmuebles urbanos generadores de dichas rentas, se realiza un porcentaje al valor catastral del inmueble. Dicho porcentaje será el 2% con carácter general, el 1,1% en caso de inmuebles cuyo valor catastral haya sido revisado o modificado y haya entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores e igualmente el 1,1% en el caso de inmuebles en los que a la fecha de devengo del impuesto se careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notifi-

<sup>16</sup> Se entiende que forman parte de la vivienda habitual del contribuyente las plazas de garaje adquiridas conjuntamente con ésta hasta un máximo de dos.

**Don XX., contribuyente en Territorio Común, es titular de los siguientes bienes inmuebles durante el ejercicio fiscal (2015):**

- Vivienda habitual y tres parcelas de garaje adquiridas conjuntamente con ésta y cuyos valores catastrales no revisados ascienden a 50.000 € para la vivienda y 5.000 € para cada una de las plazas de garaje.
- Apartamento en la playa que sólo utiliza durante el mes de vacaciones. El valor catastral del mismo, que fue revisado hace cinco años, asciende a 40.000 €.
- Parcela de garaje adquirida por 30.000 € el día 1 de marzo del ejercicio fiscal y que, con fecha de 1 de junio de dicho ejercicio, ha alquilado por una renta mensual de 60 €. A 31 de diciembre del ejercicio, no le ha sido notificado el valor catastral de la parcela. El valor declarado por el contribuyente a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados es el de adquisición, sin que la Administración tributaria haya procedido a su modificación.

Solución:

- Vivienda habitual y 2 plazas de garaje adquiridas conjuntamente: no procede imputación de rentas inmobiliarias.
- 3ª plaza de garaje adquirida conjuntamente con la vivienda. Renta inmobiliaria imputada:  
 $2\% \times 5.000$  100 €
- Apartamento en la playa. Renta inmobiliaria imputada:  
 $1,1\% \times 40.000$  440 €
- Parcela adquirida ejercicio fiscal. Renta inmobiliaria imputada:  
 $1,1\% \times (50\% \times 30.000) \times 92 \div 365$  41,59 €
- Total rentas inmobiliarias imputadas 581,59 €

cado al titular. En este último caso, el porcentaje del 1,1 % se aplicará sobre el 50% del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición<sup>17</sup>.

Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará renta alguna.

Estas rentas se imputarán a los titulares de los bienes inmuebles.

En el caso de inmuebles adquiridos, transmitidos, durante un ejercicio o que hayan estado arrendados, subarrendados o afectos a una actividad

económica durante parte del año, así como en los demás supuestos en que el inmueble haya estado a disposición de sus propietarios únicamente durante una parte del ejercicio, la renta inmobiliaria imputable será la que proporcionalmente corresponda al número de días comprendidos en dicho periodo.

La imputación de rentas inmobiliarias así determinada se integrarán en la renta general del contribuyente.

#### TERRITORIOS FORALES

En los Territorios Forales del País Vasco no se imputará ninguna renta a los titulares de bienes inmuebles.

**Don XX., contribuyente en Bizkaia, es titular de los siguientes bienes inmuebles durante el ejercicio fiscal (2015):**

- Una parcela de garaje adquiridas cuyo valor catastral no revisados asciende a 5.000 €.
- Apartamento en la playa que sólo utiliza durante el mes de vacaciones. El valor catastral del mismo, que fue revisado hace cinco años, asciende a 40.000 €.

Solución:

Total rentas inmobiliarias imputadas 0 €

<sup>17</sup> Artículo 85 LIRPF.

#### IV. GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES POR TRANSMISIÓN DE UN INMUEBLE

Para que se produzca una ganancia o pérdida patrimonial, deben cumplirse los siguientes requisitos<sup>18</sup>:

- Existencia de una alteración en la composición del patrimonio del contribuyente.
- Que como consecuencia de esa alteración se produzca una variación en el valor del patrimonio del contribuyente
- Que no ocurra que la LIRPF o las respectivas NFIRPF expresamente exceptúe de gravamen dicha ganancia o la haga tributar como rendimiento.

Del análisis de los requisitos anteriores se deduce que el primero de ellos se cumple en el caso de la transmisión onerosa o lucrativa de bienes inmuebles. Por el contrario, la LIRPF estima que no se altera la composición del patrimonio y por tanto no se produce ganancia o pérdida patrimonial alguna en la división de la cosa común, disolución de la sociedad de gananciales (también disolución de la comunicación foral de bienes en el caso de Bizkaia) o en la extinción del régimen económico matrimonial de participación (así como en la extinción del régimen económico patrimonial de las parejas de hecho, cuando hayan pactado como régimen económico patrimonial cualquiera de los anteriores en el caso de los Territorios Históricos del País Vasco) y en la disolución de comunidades de bienes o en los casos de separación de comuneros, siempre y cuando en estas situaciones no se produzcan excesos de adjudicación. Los supuestos anteriores no podrán dar lugar, en ningún caso, a la actualización de los valores de los bienes o derechos recibidos.

Respecto al segundo de los requisitos, señalar que para que exista una ganancia o pérdida patrimonial esta debe de ser realizada, ya que la mera variación en el valor del patrimonio del

contribuyente sin alteración en la composición no da lugar a una ganancia o pérdida patrimonial.

En relación al tercer requisito, las normativas respectivas establecen que no existe ganancia o pérdida patrimonial, entre otros, en los supuestos siguientes<sup>19</sup>:

- Con ocasión de transmisiones lucrativas de bienes inmuebles por causa de muerte del contribuyente.
- En la extinción del régimen económico matrimonial de separación de bienes, cuando por imposición legal o resolución judicial se produzcan adjudicaciones de bienes inmuebles, por causa distinta de la pensión compensatoria entre cónyuges (o miembros de la pareja de hecho en el caso de los Territorios Forales). Este supuesto no podrá dar lugar, en ningún caso, a las actualizaciones de los valores de los bienes inmuebles adjudicados.
- Con ocasión de las aportaciones de bienes inmuebles a los patrimonios protegidos constituidos a favor de personas con discapacidad.

Estarán exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto:

- Con ocasión de las donaciones de bienes inmuebles que den derecho a deducción en cuota.
- Con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años (esta exención será de aplicación en los Territorios Forales únicamente a los primeros 400.000 € de ganancia derivada de la transmisión de la vivienda habitual y para una única transmisión) o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia.
- Con ocasión de la entrega de bienes inmuebles del Patrimonio Histórico en pago del IRPF.

<sup>19</sup> Todas las referencias normativas se adecuan al objeto del trabajo, a saber, las ganancias o pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con motivo de la transmisión de inmuebles.

<sup>18</sup> Artículo 33 LIRPF y artículo 40 respectivas NFIRPF.

- 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. En todo caso será necesario que el propietario de la vivienda habitual no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda<sup>20</sup>.

#### TERRITORIO COMÚN

Para determinar el importe de la ganancia o pérdida patrimonial que va a tributar en el IRPF por la transmisión de un inmueble es necesario distinguir cómo se ha producido la transmisión del elemento: a título oneroso o gratuitamente.

La ganancia o pérdida patrimonial, generada por la transmisión onerosa o lucrativa de inmuebles, se determinará por la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión del inmueble<sup>21</sup>.

En las transmisiones a título oneroso de inmuebles no afectos a actividades económicas<sup>22</sup>:

- El valor de adquisición será el resultado de sumar las siguientes cuantías:
  - (+) Importe real satisfecho en la adquisición del inmueble.
  - (+) Costes de las inversiones y mejoras efectuadas en los inmuebles.
  - (+) Gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses satisfechos.
  - (-) Importe de las amortizaciones reglamentariamente practicadas.
- El valor de transmisión será el resultado de sumar las siguientes cuantías:

(+) Importe real por el que se efectúa la enajenación del inmueble, siempre que no resulte inferior al normal de mercado.

(-) Gastos y tributos accesorios cuando se hayan satisfecho por el transmitente.

En las transmisiones a título lucrativo de inmuebles no afectos a actividades económicas<sup>23</sup>:

- El valor de adquisición será el resultado de sumar las siguientes cuantías:
  - (+) Importe real satisfecho en la adquisición del inmueble (si se adquirió a título gratuito será el importe que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado).
  - (+) Costes de las inversiones y mejoras efectuadas en los inmuebles.
  - (+) Gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses satisfechos.
  - (-) Importe de las amortizaciones reglamentariamente practicadas.
- El valor de transmisión será el resultado de sumar las siguientes cuantías:
  - (+) Importe que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado.
  - (-) Gastos y tributos accesorios cuando se hayan satisfecho por el transmitente.

No obstante, existe un Régimen transitorio aplicable a las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión onerosa o lucrativa de inmuebles no afectos a actividades económicas adquiridos con anterioridad a 31 de diciembre de 1994<sup>24</sup>.

En el caso de que se produzca una ganancia patrimonial derivada de la transmisión de un inmueble que no haya estado afecto a actividades económicas y que haya sido adquirido con anterioridad a 31 de diciembre de 1994, su importe, calculado según las normas anteriormente vistas por aplicación del artículo 34.1.a LIRPF, podrá ser objeto de reducción por aplicación de un coeficiente reductor o de abatimiento, si bien dicho coeficiente solo podrá aplicarse a la parte de ganancia generada entre la fecha de compra del

<sup>20</sup> Se extiende la exención a las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de la vivienda en que concurren los requisitos anteriores, realizada en ejecuciones hipotecarias judiciales o notariales.

<sup>21</sup> Artículo 34.1.a LIRPF.

<sup>22</sup> Artículo 35 LIRPF.

<sup>23</sup> Artículo 36 LIRPF.

<sup>24</sup> Disposición transitoria novena LIRPF.

inmueble y el 19 de enero de 2006 ambos inclusive, sin que pueda aplicarse dicha reducción sobre la parte generada a partir del 20 de enero de 2006 hasta la fecha de transmisión.

La parte de ganancia generada entre la fecha de compra del inmueble y el 19 de enero de 2006 ambos inclusive y la parte generada a partir del 20 de enero de 2006 hasta la fecha de transmisión se calcularán de la siguiente forma:

$GP_{06}^{25} = GP \text{ total} \times (n^{\circ} \text{ de días desde la adquisición hasta 20-1-2006} / n^{\circ} \text{ de días desde la adquisición hasta la transmisión})$  y  $GP_{+06}^{26} = GP \text{ total} \times (n^{\circ} \text{ de días desde 20-1-2006 hasta la transmisión} / n^{\circ} \text{ de días desde la adquisición hasta la transmisión})$ .

A la parte de ganancia generada entre la fecha de compra del inmueble y el 19 de enero de 2006 ambos inclusive se le aplicará una reducción cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que la suma del valor de transmisión del inmueble y el valor de transmisión de todos los elementos patrimoniales a cuya ganancia patrimonial le hubiera resultado de aplicación el coeficiente reductor previsto en la disposición adicional novena LIRPF, transmitidos desde 1 de enero de 2015 hasta la fecha de transmisión del inmueble sea inferior a 400.000€.
- Que la suma del valor de transmisión del inmueble y el valor de transmisión de todos los elementos patrimoniales a cuya ganancia patrimonial le hubiera resultado de aplicación el coeficiente reductor previsto en la disposición adicional novena LIRPF, transmitidos desde 1 de enero de 2015 hasta la fecha de transmisión del inmueble sea superior a 400.000€, siendo el valor de transmisión de todos los elementos patrimoniales a cuya ganancia patrimonial le hubiera resultado de aplicación el

coeficiente reductor previsto en la disposición adicional novena LIRPF, transmitidos desde 1 de enero de 2015 hasta la fecha de transmisión del inmueble inferior a 400.000€. En este caso, solo se aplicará la reducción que proporcionalmente corresponda a la parte del valor de transmisión del inmueble que sumado al valor de transmisión de todos los elementos patrimoniales a cuya ganancia patrimonial le hubiera resultado de aplicación el coeficiente reductor previsto en la disposición adicional novena LIRPF, transmitidos desde 1 de enero de 2015 hasta la fecha de transmisión del inmueble, no supere 400.000€.

La reducción a practicar, a la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 20 de enero de 2006, cuando proceda por aplicación de los requisitos anteriores se calculará aplicando el porcentaje del 11,11% por cada año de permanencia del inmueble en el patrimonio del contribuyente que medie entre la fecha de adquisición del elemento y el 31 de diciembre de 1996, redondeado por exceso, que exceda de dos<sup>27</sup>.

Obviamente, de lo anterior se desprende que cuando el valor de transmisión de todos los elementos patrimoniales a cuya ganancia patrimonial le hubiera resultado de aplicación el coeficiente reductor previsto en la disposición adicional novena LIRPF, transmitidos desde 1 de enero de 2015 hasta la fecha de transmisión del inmueble, sea superior a 400.000 €, no se practicará reducción alguna a la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 20 de enero de 2006.

Las ganancias y pérdidas patrimoniales derivadas de la transmisión de inmuebles se integrarán en la renta del ahorro del contribuyente.

<sup>25</sup> Parte de ganancia generada entre la fecha de compra del inmueble y el 19 de enero de 2006.

<sup>26</sup> Parte de ganancia generada a partir del 20 de enero de 2006 hasta la fecha de transmisión.

<sup>27</sup> Esto obviamente implica que cuando se cumplan los requisitos previstos no está sujeta la parte de la ganancia patrimonial generada con anterioridad a 20 de enero de 2006 de inmuebles no afectos a actividades económicas que a 31 de diciembre de 1996 hubiesen permanecido en el patrimonio del contribuyente por un periodo de tiempo, redondeado en exceso, superior a 10 años.

Ganancias patrimoniales excluidas de gravamen en supuestos de reinversión<sup>28</sup>:

- 1) Quedarán exentas de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, de una sola vez o sucesivamente, en un periodo no superior a dos años, contados de fecha a fecha, que pueden ser no solo los posteriores sino también los anteriores a la venta de la anterior vivienda habitual.

Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

- 2) Quedarán exentas de gravamen las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de inmuebles por contribuyentes mayores de 65 años, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se destine en el plazo de seis meses a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor. La cantidad máxima total que a tal efecto podrá destinarse a constituir rentas vitalicias será de 240.000 €.

Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte pro-

porcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

La anticipación, total o parcial, de los derechos económicos derivados de la renta vitalicia constituida, determinará el sometimiento a gravamen de la ganancia patrimonial correspondiente.

A lo anterior hay que añadir que estarán exentas en un 50% las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de inmuebles urbanos, tanto afectos como no afectos a actividades económicas, adquiridos a título oneroso entre el 12 de mayo de 2012 y el 31 de diciembre de 2012<sup>29</sup>, salvo que el inmueble se hubiera adquirido o transmitido a su cónyuge, a cualquier persona unida al contribuyente por parentesco, en línea recta o colateral, por consanguinidad o afinidad, hasta el segundo grado incluido.

En los supuestos de reinversión cuando el inmueble transmitido fuera la vivienda habitual del contribuyente y el importe reinvertido sea menor del importe total percibido en la transmisión, se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida, una vez aplicada la exención parcial, que corresponda a la cantidad reinvertida en los términos y condiciones previstos para la exención por reinversión de vivienda habitual en el artículo 38 LIRPF. Es decir, se aplicará en primer lugar la exención del 50% de la ganancia obtenida en la transmisión y del otro 50% de la ganancia quedará exenta la parte proporcional que corresponda a la cantidad reinvertida.

**Don XX., contribuyente en Territorio Común, es titular de un apartamento en la playa que adquirió hace cinco años por 100.000 €, pagando por al Notario 4.000 € y en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas 7.000 €. Dicho apartamento es vendido en este ejercicio fiscal (2015) por 150.000 € abonando en concepto de Plusvalía municipal 1.000 €.**

Solución:

Valor de transmisión	150.000 €
Plusvalía	1.000 €
Valor de transmisión total .....	149.000 €
Valor de adquisición	100.000 €
Gastos notaría	4.000 €
Gastos TPO	7.000 €
Valor de adquisición total .....	111.000 €
Ganancia Patrimonial .....	38.000 €

<sup>28</sup> Artículo 38 LIRP.

<sup>29</sup> Disposición adicional trigésima séptima LIRPF.

**Don XX., contribuyente en Territorio Común, es titular de una vivienda habitual que adquirió hace cinco años por 175.000 € y que vende este ejercicio fiscal (2015) por 250.000. Este mismo ejercicio fiscal adquiere otra vivienda habitual reinvertiendo 125.000 € de lo obtenido en la venta.**

Solución:

Vivienda habitual:	
Valor de transmisión .....	250.000 €
Valor de adquisición .....	175.000 €
Ganancia Patrimonial .....	75.000 €
Reinversión .....	50%
Ganancia patrimonial exenta.....	37.500 €
Ganancia patrimonial no exenta .....	37.500 €

**Don XX., contribuyente en Territorio Común, es titular de una vivienda que adquirió el 2 de enero de 1993 por el equivalente a 60.000 € y que transmite el 2 de enero de 2015 por 350.000 €.**

Solución:

Días transcurridos entre 2 de enero de 1993 y 2 de enero de 2015 .....	8.030
Días transcurridos entre 2 de enero de 1993 y 19 de enero de 2006 .....	4.763
Valor de transmisión .....	350.000 €
Valor de adquisición .....	60.000 €
Ganancia Patrimonial .....	290.000 €
Ganancia Patrimonial hasta 20 de enero de 2006 .....	172.013,70 €
Ganancia Patrimonial desde 20 de enero de 2006 .....	117.986,30 €
Porcentaje de reducción aplicable .....	$2 \times 11,11\% = 22,22\%$
Ganancia patrimonial exenta.....	$22,22\% \times 172.013,70 = 38.221,44 €$
Ganancia patrimonial exenta .....	251.778,56 €

## TERRITORIOS FORALES

La ganancia o pérdida patrimonial, generada por la transmisión onerosa o lucrativa de inmuebles, se determinará por la diferencia entre los valores de adquisición, actualizado cuando proceda de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de las respectivas NFIRPF, y transmisión del inmueble<sup>30</sup>, donde el valor de adquisición y de transmisión del inmueble se determinará de forma idéntica que en Territorio Común.

Respecto a los bienes adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 1994, se aplica el denominado Régimen Transitorio<sup>31</sup> que permite que una parte de las ganancias patrimoniales se beneficie de la aplicación de unos coeficientes de abatimiento en función de la naturaleza del bien transmitido y que, en función del año de adquisición del elemento, permiten minorar significativamente, en el caso de inmuebles, las plusvalías.

Esta minoración es mayor cuanto mayor sea el tiempo transcurrido entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 2006, fecha en la que desaparece el sistema de reducción de plusvalías generadas a medio y largo plazo y, que en muchos casos, suponía la mera exención de las mismas por el mero transcurso del tiempo.

El funcionamiento del Régimen Transitorio en el caso de los bienes inmuebles es el siguiente:

- Se distingue entre la ganancia de patrimonio generada hasta el 31 de diciembre de 2006 ( $GP_{06}$ ) y la generada a partir de esa fecha ( $GP+_{06}$ ), donde  $GP_{06} = GP \text{ total} \times (\text{n}^\circ \text{ de días desde la adquisición hasta 31-12-2006} / \text{n}^\circ \text{ de días desde la adquisición hasta la transmisión})$  y  $GP+_{06} = GP \text{ total} \times (\text{n}^\circ \text{ de días desde 1-1-2007 hasta la transmisión} / \text{n}^\circ \text{ de días desde la adquisición hasta la transmisión})$ .
- A la ganancia patrimonial obtenida con anterioridad al 31-12-2006 se le aplican unos coeficientes reductores (coeficientes de abatimiento) quedando la ganancia patrimo-

<sup>30</sup> Artículo 44 de las respectivas NFIRPF.

<sup>31</sup> Disposición transitoria primera de las respectivas NFIRPF.

**Don XX., contribuyente en Bizkaia, es titular de un apartamento en la playa que adquirió hace cinco años por 100.000 €, pagando por al Notario 4.000 € y en concepto de Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas 7.000 €. Dicho apartamento es vendido en este ejercicio fiscal (2015) por 150.000 € abonando en concepto de Plusvalía municipal 1.000 €.**

Solución:

Valor de transmisión	150.000 €
Plusvalía	1.000 €
Valor de transmisión total .....	149.000 €
Valor de adquisición	100.000 €
Gastos notaría	4.000 €
Gastos TPO	7.000 €
Valor de adquisición total .....	111.000 €
Valor de adquisición total actualizado*120.435 €	
Ganancia Patrimonial .....	28.565 €

\* Si el año de adquisición es 2010, el coeficiente aplicable es 1,085.

**Don XX., contribuyente en Bizkaia es titular de una vivienda habitual que adquirió hace cinco años por 175.000 € y que vende este ejercicio fiscal (2015) por 250.000. Este mismo ejercicio fiscal adquiere otra vivienda habitual reinvertiendo 125.000 € de lo obtenido en la venta.**

Solución:

<b>Vivienda habitual:</b>	
Valor de transmisión	250.000 €
Valor de adquisición	175.000 €
Valor adquisición actualizado*	189.875 €
Ganancia Patrimonial	60.125 €
Reinversión	50%
Ganancia patrimonial exenta	30.062,5 €
Ganancia patrimonial no exenta	30.062,5 €

\*Si el año de adquisición es 2010, el coeficiente aplicable es 1,085.

nial reducida ( $GPR_{06}$ ), donde  $GPR_{06} = GP_{06} - (t-2) \times 0,1111 \times GP_{06}$ , siendo  $t$  el número de años que media entre la fecha de adquisición y el 31-12-1996, redondeado por exceso.

A la ganancia patrimonial obtenida con posterioridad al 31-12-2006 no se le aplica ningún coeficiente reductor.

La ganancia o pérdida patrimonial así calculada se integrará en la base imponible del ahorro del contribuyente.

Asimismo, pueden gozar de exención las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente siempre que el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Para ello, la reinversión debe efectuarse de una sola

vez o sucesivamente en un periodo no superior a dos años. También es posible si se aplica a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual adquirida en los dos años anteriores. No obstante, si para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiese utilizado financiación ajena, se considera, a estos efectos, como importe total obtenido el resultado de minorar el valor de la transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

En los casos de reinversión parcial, lo reinvertido es menor que lo percibido, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la plusvalía obtenida que corresponda a la cantidad invertida<sup>32</sup>.

<sup>32</sup> Artículo 49 de las respectivas NFIRPF.

**Don XX., contribuyente en Bizkaia, es titular de una vivienda que adquirió el 2 de enero de 1993 por el equivalente a 60.000 € y que transmite el 2 de enero de 2015 por 350.000 €.**

Solución:

Días transcurridos entre 2 de enero de 1993 y 2 de enero de 2015	8.030
Días transcurridos entre 2 de enero de 1993 y 31 de diciembre de 2006	5.109
Valor de transmisión	350.000 €
Valor de adquisición	60.000 €
Valor adquisición actualizado*	94.260 €
Ganancia Patrimonial	255.740 €
Ganancia Patrimonial hasta 31 de enero de 2006	162.711,78 €
Ganancia Patrimonial desde 31 de enero de 2006	93.028,22 €
Porcentaje de reducción aplicable	2 x 11,11% = 22,22%
Ganancia patrimonial exenta	22,22% x 162.711,78 = 36.154,55 €
Ganancia patrimonial no exenta	219.585,45 €

\*Si el año de adquisición es anterior a 1994, el coeficiente aplicable es 1,571.

## V. DEDUCCIÓN POR INVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

### TERRITORIO COMÚN<sup>33</sup>

A partir de 1 de enero de 2013 quedó suprimida la deducción por inversión en vivienda habitual, sin embargo la existencia de un régimen transitorio permite que determinados contribuyentes puedan seguir aplicando esta deducción por las cantidades satisfechas en el periodo de que se trate. Esos contribuyentes son:

- Los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual<sup>34</sup> con anterioridad a 1 de enero de 2013 o satisfecho cantidades con anterioridad a dicha fecha para la construcción de la misma.
- Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades con anterioridad a 1 de enero de 2013 por obras de rehabilitación o ampliación de la vivienda habitual, siempre que las citadas obras estén terminadas antes de 1 de enero de 2017.

<sup>33</sup> Disposición transitoria decimoctava LIRPF.

<sup>34</sup> Tiene la consideración de vivienda habitual, a efectos de la deducción, la edificación que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos, tres años, siendo ocupada, salvo excepciones, en el plazo máximo de doce meses desde la fecha de adquisición o terminación de las obras. Se considera vivienda habitual, también, los anexos y plazas de garaje (con el máximo de dos) adquiridos conjuntamente con la vivienda.

- Los contribuyentes que hubieran satisfecho cantidades para la realización de obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad con anterioridad a 1 de enero de 2013 siempre y cuando las citadas obras o instalaciones estén concluidas antes de 1 de enero de 2017.

En todo caso, resultará necesario que el contribuyente hubiera practicado la deducción por inversión en vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas para la adquisición o construcción de dicha vivienda en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2013, salvo que no la hayan podido practicar todavía porque el importe obtenido en la misma no haya superado las cantidades invertidas en viviendas anteriores, en la medida que hubiese sido objeto de deducción y, en su caso, el importe de ganancias patrimoniales exentas por reinversión.

Los contribuyentes que practiquen la deducción por inversión en vivienda habitual estarán obligados, en todo caso, a presentar declaración por este Impuesto y el importe de la deducción así calculada minorará el importe de la suma de la cuota íntegra estatal y autonómica del Impuesto al 50%.

Los contribuyentes que con anterioridad a 1 de enero de 2013 hubieran depositado cantidades en cuentas vivienda destinadas a la primera ad-

quisición o rehabilitación de la vivienda habitual no podrán aplicarse deducción alguna por las aportaciones que realicen en sus cuentas a partir de dicha fecha.

A continuación se exponen las bases máximas<sup>35</sup> de deducción anuales así como los porcentajes de deducción:

	Base máx.	%	
Adquisición, construcción o rehabilitación de la vivienda habitual	9.040€	Tramo estatal	Tramo auto. <sup>36</sup>
		7,5	7,5
Obras e instalaciones de adecuación de la viv. habitual por razón de discapacidad	12.080€	Tramo estatal	Tramo auton.
		10	10

Cuando se adquiera una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por adquisición de otras viviendas habituales anteriores, no se podrá practicar deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva en tanto las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida en que hubiesen sido objeto de deducción.

Cuando la enajenación de una vivienda habitual hubiera generado una ganancia patrimonial exenta por reinversión, la base de deducción por la adquisición o rehabilitación de la nueva se minorará en el importe de la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención por reinversión. En este caso, no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen tanto el precio de la anterior, en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

<sup>35</sup> La base de la deducción está constituida por el importe satisfecho por el contribuyente en el ejercicio para la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, incluidos los gastos y tributos en que haya originados por la adquisición, pagados por el adquirente. En caso de que se haya recurrido a la financiación ajena también formará parte de la base la amortización del capital, los intereses y demás gastos de financiación.

<sup>36</sup> Cataluña tiene porcentajes especiales cumpliéndose determinados requisitos.

De igual modo, cuando la transmisión de la vivienda habitual hubiese generado una ganancia patrimonial parcialmente no sujeta, por haberse adquirido antes del 31 de diciembre de 1994, la deducción por adquisición de la nueva vivienda no podrá comenzar hasta que el importe invertido en la misma no supere las cantidades invertidas en las anteriores viviendas habituales, en la medida en que hubieran gozado de deducción, más la ganancia patrimonial que resulte exenta por reinversión.

El alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas de régimen común en el IRPF se establece en el artículo 46 de la Ley 22/2009, de 19 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común, conforme al cual estas Comunidades Autónomas pueden asumir, entre otras competencias normativas, la relativa a la aprobación de deducciones aplicables sobre la cuota íntegra autonómica. En virtud de estas competencias, las Comunidades Autónomas de régimen común han aprobado deducciones aplicables en determinadas situaciones (jóvenes, vivienda protegida, etc.) por la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual.

#### TERRITORIOS FORALES

Se recogen a continuación las deducciones previstas en la cuota del Impuesto cuando se adquiera un inmueble y se destine a vivienda habitual del contribuyente, vigentes en los Territorios Forales.

Los contribuyentes podrán deducir por periodo impositivo el 18% (23% si el contribuyente tiene menos de 30 años o es titular de familia numerosa) de las cantidades invertidas en la adquisición de vivienda habitual, incluidos los gastos originados por la adquisición y de los intereses satisfechos por la utilización de capitales ajenos empleados en la adquisición de dicha vivienda con un límite máximo anual de 1.530 € (1.955 € para contribuyentes cuya deducción practicada haya sido el 23%)<sup>37</sup>.

<sup>37</sup> Artículo 87 de las respectivas NFIRPF.

La suma de los importes deducidos por cada contribuyente por adquisición de la vivienda habitual y por los intereses satisfechos por la utilización de capitales ajenos empleados en la adquisición de la vivienda habitual no podrá superar a lo largo de los sucesivos periodos impositivos la cifra de 36.000 € (crédito fiscal).

Dicho crédito fiscal se minorará en el 18% de la ganancia patrimonial exenta por reinversión en vivienda habitual.

La deducción por vivienda habitual también se puede aplicar por las cantidades que se depositen en entidades de crédito, en cuentas separadas (cuentas ahorro-vivienda) de cualquier otro tipo de imposición, siempre que los saldos de las mismas se destinen, antes del transcurso de seis años a partir de la fecha de apertura de la cuenta, a la adquisición de la vivienda habitual del contribuyente, que solo podrá mantener una cuenta-vivienda.

## VI. DEDUCCIÓN POR ALQUILER DE LA VIVIENDA HABITUAL<sup>38</sup>

### TERRITORIO COMÚN

A partir del 1 de enero de 2015 se suprime la deducción por alquiler de la vivienda habitual, aunque de forma transitoria se mantiene para algunos arrendatarios. Para ello resultará necesario que el contribuyente hubiera tenido derecho a la deducción por alquiler de la vivienda habitual en relación con las cantidades satisfechas por dicho concepto, en un período impositivo devengado con anterioridad a 1 de enero de 2015. Debiendo además mantener en vigor el contrato de arrendamiento y seguir cumpliendo los requisitos de rentas máximas.

Los contribuyentes cuya base imponible sea inferior a 24.107,20 € anuales podrán deducirse el 10,05% de las cantidades satisfechas en el período impositivo por el alquiler de su vivienda habitual. La base máxima de esta deducción será de:

- a) cuando la base imponible sea igual o inferior a 17.707,20 € anuales: 9.040 € anuales,
- b) cuando la base imponible esté comprendida entre 17.707,20 y 24.107,20 € anuales: 9.040 € menos el resultado de multiplicar por 1,4125 la diferencia entre la base imponible y 17.707,20 € anuales.

Al alcance de las competencias normativas de las Comunidades Autónomas de régimen común en el IRPF, éstas han aprobado deducciones en cuota por el alquiler de la vivienda habitual en situaciones determinadas (jóvenes, mayores, discapacitados, etc.)

### TERRITORIOS FORALES

Los contribuyentes que satisfagan durante el período impositivo cantidades por el alquiler de su vivienda habitual podrán aplicar una deducción del 20 % (25% si el contribuyente tiene menos de 30 años<sup>39</sup> o es titular de familia numerosa) de las cantidades satisfechas en el período impositivo, con un límite de deducción de 1.600 € anuales (2.000 € para contribuyentes cuya deducción practicada haya sido el 25%)<sup>40</sup>.

A estos efectos, de las cantidades satisfechas se restará el importe de las subvenciones que el contribuyente hubiere, en su caso, recibido para el alquiler de vivienda que resulten exentas en aplicación de la normativa reguladora de este Impuesto.

<sup>39</sup> Para la determinación de la edad del contribuyente o de la titularidad de la familia numerosa se atenderá a la situación existente a la fecha de devengo del Impuesto. En el supuesto que se opte por la tributación conjunta y existan varias personas con derecho a aplicar esta deducción, unas con edad inferior y otras con edad superior a 30 años, se aplicará el porcentaje del 25% y el límite de 2.000 €.

<sup>40</sup> Artículo 86 de las respectivas NFIRPF.

<sup>38</sup> Disposición transitoria decimoquinta LIRPF.

## VII. CONCLUSIONES

A continuación y para finalizar se presenta un cuadro resumen con las principales diferencias en la tributación en relación a los bienes inmuebles en Territorio Común y en los Territorios Forales del País Vasco.

OPERACIÓN	TRIBUTACIÓN IRPF	
	TERRITORIO COMÚN	TERRITORIOS FORALES
<b>Mera tenencia de inmuebles urbanos no afectos a actividades económicas, excluida la vivienda habitual</b>	HI: Imputación de rentas BI: 2% (o 1,1%) valor catastral	No
<b>Arrendamiento de inmuebles no afectos a actividades económicas</b>	HI: Rendimiento del capital inmobiliario BI: Rendimiento neto Rendimiento neto: Cantidades que por todos los conceptos deba satisfacer el arrendatario de los inmuebles menos gastos necesarios para la obtención de los rendimientos	HI: Rendimiento del capital inmobiliario. BI: Rendimiento neto Rendimiento neto si el inmueble no es vivienda: Cantidades que por todos los conceptos deba satisfacer el arrendatario de los inmuebles menos gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. Rendimiento neto si el inmueble es vivienda: Cantidades que por todos los conceptos deba satisfacer el arrendatario de los inmuebles menos 20% de esas cantidades y menos intereses de capitales ajenos.
<b>Transmisión de inmuebles</b>	HI: Ganancias y pérdidas patrimoniales BI: Valor de transmisión menos valor de adquisición Aplicable régimen transitorio	HI: Ganancias y pérdidas patrimoniales BI: Valor de transmisión menos valor de adquisición actualizado Aplicable régimen transitorio
<b>Reinversión vivienda habitual</b>	Exención IRPF	Exención IRPF
<b>Deduc. por inversión en viv. habitual</b>	Suprimida con régimen transitorio	Deducción en cuota
<b>Deduc. por inversión en viv. habitual</b>	Suprimida con régimen transitorio	Deducción en cuota

Fuente: Elaboración propia

**VIII. BIBLIOGRAFÍA**

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Ley 22/2009, de 19 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común.

Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.

Norma Foral 33/2013, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Norma Foral 13/2013, de 5 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Norma Foral 3/2014, de 17 de enero, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del Territorio Histórico de Gipuzkoa.

Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia 47/2014, de 8 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Decreto Foral 40/2014, del Consejo de Diputados de 1 de agosto, que aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Decreto Foral 33/2014, de 14 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento por el que se desarrollan determinadas obligaciones tributarias formales.

Decreto Foral de la Diputación Foral de Bizkaia 165/2014, de 16 de diciembre, por el que se aprueban los coeficientes de actualización aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el Impuesto sobre Sociedades

a las transmisiones que se efectúen en el ejercicio 2015.

Decreto Foral 47/2014, de 22 de diciembre, por el que se modifican los Reglamentos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre Sociedades, y se aprueban los coeficientes de actualización aplicables en 2015 para la determinación en ambos Impuestos de las rentas obtenidas en la transmisión de elementos patrimoniales.

Decreto Foral 5/2015, del Consejo de Diputados de 17 de febrero, que aprueba los coeficientes de actualización aplicables en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el Impuesto sobre Sociedades.