

Doctrina

Por Virginia Rey-Paredes, consejera académica de la Fundación para la Innovación Financiera y la Economía Digital (FIFED)

COVID-19 e inicio de la presentación del IRPF 2019: “Quédate en casa, que la casa deduce”

Estimados lectores, en el momento de la elaboración de este artículo sobre doctrina he de hacer notar que me encuentro en situación de confinamiento, que voluntariamente inicié el martes 10 de marzo de 2020, fecha en la que se decretó la suspensión de actividades en los colegios y universidades de la Comunidad de Madrid, con efectos desde el día siguiente, ante la alarmante propagación del coronavirus.

En estos días, en lo que todo parece que son malas noticias: el rápido avance de la enfermedad convirtiéndose en pandemia, el más que seguro retraso en las pruebas de selectividad (EvAU), la más que probable extensión del período del “Estado de Alarma” y del confinamiento, la administración confirma que se mantiene el inicio del plazo de la presentación del IRPF, para el 1 de abril, como estaba previsto y que no se contempla aplazar dicho inicio de campaña.

A pesar de la situación extraordinaria que vivimos, tanto en España como a escala mundial, parece ser que tendremos que cumplir con nuestras obligaciones fiscales de la mejor forma posible.

Un consuelo a esta situación es recordar las deducciones que se podrían aplicar en el IRPF y, concretamente, recordar la deducción por adquisición de vivienda habitual (a quien le corresponda legalmente) y, en el caso de venta de

la misma, la posibilidad de acogerse a la exención por reinversión en vivienda habitual.

Desde el 1 de enero de 2013, la adquisición de vivienda habitual, así como, la financiación obtenida por el adquirente para la adquisición de dicha vivienda habitual no genera el derecho a deducción como ocurría durante los muchos años anteriores. Por tanto, desde el 1 de enero de 2013 desaparece la deducción por adquisición de vivienda habitual. No obstante, para las adquisiciones de vivienda habitual realizadas antes de dicha fecha, esto es, hasta el 31 de diciembre de 2012, los contribuyentes que hubieran adquirido su vivienda habitual antes de esta fecha y que aplicaban la deducción por adquisición de vivienda habitual, pueden seguir aplicando dicha deducción (recogida en la Disposición transitoria decimoctava de la Ley 35/2006 del IRPF) hasta que finalicen su calendario de pagos correspondientes a la financiación ajena utilizada puesto que los pagos realizados en efectivo (en el momento de la adquisición) ya generaron en el ejercicio de pago dicha deducción. Se estaría ante un régimen transitorio de un derecho generado en una anterior Ley.

En primer lugar, es importante determinar qué se entiende por vivienda habitual. Desde el punto de

vista tributario, se considera vivienda habitual aquella vivienda en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de, al menos, 3 años. No obstante, se entiende que no pierde tal carácter cuando, a pesar de no transcurrir dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que, necesariamente, exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo o cambio de empleo u otras análogas justificadas (art. 41 bis RD 439/2007).

Esta deducción, aun aplicable en las circunstancias indicadas, está establecida en un 15% de las cantidades invertidas durante el ejercicio 2019 en la adquisición de la vivienda (principal más intereses del préstamo para la adquisición de la vivienda habitual), teniendo como límite de base de deducción el importe de 9.040€. Ello significa que si la cantidad invertida supera el importe de 9.040€, la deducción máxima a practicar será el 15% sobre 9.040€, esto es, 1.356€.

Otro dato muy importante a tener en cuenta es que esta deducción se aplica por declaración y no por declarante. Esto significa que, si una vivienda habitual es adquirida por más de una persona (matrimonio, pareja, etc.) y ambos realizan declaración individual, en cada una de las declaraciones se aplicaría el límite de 9.040€. No obstante, si se realiza declaración conjunta, este límite no se duplica y sería de 9.040€, dado que se aplica por declaración y no por declarante.

En este sentido, es importante recordar que el exceso de las cantidades invertidas sobre dicho importe no se puede trasladar a ejercicios futuros, por lo que se pierde dicha deducción, porque la Ley del IRPF establece que genera derecho a deducción las cantidades invertidas en el ejercicio.

Una vez analizada la deducción por adquisición de vivienda habitual, a la que cada vez menos

contribuyentes se pueden acoger, bien porque ya han pagado su vivienda o les quedan menos años para terminar su calendario de pagos; o bien, porque la adquirieron con posterioridad a la fecha indicada, es el momento de analizar la venta de la vivienda habitual para adquirir otra vivienda habitual, es decir, el cambio de vivienda habitual.

En este caso, en primer lugar, hay que indicar que la venta de la vivienda habitual, genera una alteración en la composición del patrimonio del contribuyente que tiene la consideración fiscal de ganancia o pérdida de patrimonio, por el importe resultante de la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición (teniendo en cuenta, respectivamente, los gastos y tributos inherentes a la venta y a la compra). Esta variación patrimonial, tributa en la base imponible del ahorro, tributando en el caso de ganancia a los tipos del 19% para los primeros 6.000€ de rendimientos, al 21% para los rendimientos comprendidos entre 6.000,01€ y 50.000€; y al 23% desde 50.000,01€ en adelante.

No obstante, los contribuyentes que lo deseen pueden acogerse a la exención por reinversión en vivienda habitual (art. 38.1 Ley del IRPF). Para ello es necesario que el importe total del valor de transmisión de la vivienda habitual se reinvierta en la adquisición de la nueva vivienda habitual en el plazo máximo de dos años. Este valor de transmisión se minorará por el importe de la parte del principal del préstamo que tuviera pendiente en el momento de la transmisión de la vivienda habitual. También generan derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la venta de la vivienda habitual que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a aquella.

Por tanto, este requisito se podrá cumplir cuando el precio de adquisición de la nueva vivienda habitual sea superior al valor de transmisión de la

anterior vivienda habitual y se destine dicho valor de transmisión a la adquisición de la nueva vivienda habitual.

En el supuesto de que el importe de la reinversión sea inferior al importe del valor de venta o transmisión de la vivienda habitual, sólo se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que se destine a la adquisición de la nueva vivienda habitual. En este caso, la parte de la venta que no se destine a la adquisición generará una ganancia patrimonial que habrá que incluir en la correspondiente declaración del IRPF.

Si en el plazo indicado (2 años) no se cumpliera con la reinversión, entonces se produce el sometimiento a tributación del total de la ganancia patrimonial correspondiente; y el contribuyente tendrá que realizar una declaración-liquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora del ejercicio en que se produjo dicha venta.

#quedateencasa