

SUPUESTO 16

Doña Gregoria es titular de los siguientes inmuebles en el municipio de Madrid y tiene previsto transmitirlos bajo distintas modalidades. Comente las contingencias fiscales relacionadas con la tributación en el IRPF en cada una de ellas:

- A) Piso en el barrio de Carabanchel, recibido en 2020 por herencia. La valoración a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones ascendió a 250.000 euros y se satisfizo una cuota del impuesto por 5 €.

Dos años más tarde, realiza una serie de mejoras en la construcción, cambiando las tuberías y todo el suelo del inmueble. Abonó un importe de 35.000 euros. Tras la mejora, vende el piso en 218.000 euros, ascendiendo la plusvalía municipal a 5.700 y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (modalidad Transmisiones Onerosas) al 6% del precio de venta.

No obstante, le ha cogido cariño al piso y decide volverlo a comprar por 301.000 euros al año siguiente, en 2023.

De acuerdo con el artículo 33 LIRPF, son ganancias y pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos.

La enajenación en 2022 es una transmisión onerosa. De acuerdo con el artículo 34 LIRPF, la ganancia o pérdida patrimonial será la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales. Además, si se hubiesen efectuado mejoras en los elementos patrimoniales transmitidos, se distinguirá la parte del valor de enajenación que corresponda a cada componente del mismo

En lo que respecta al valor de adquisición, el artículo 35 LIRPF matiza que será la suma de:

a) El importe real por el que dicha adquisición se hubiera efectuado. Dado que se trata de una adquisición a título lucrativo, el artículo 36 LIRPF estipula que se tomará por importe real del valor de adquisición aquél que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado. En conclusión, el importe real es de 250.000 euros, si se asume que fue el que configuró la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

De acuerdo con el artículo 40 RIRPF, el valor de adquisición de los elementos patrimoniales transmitidos se minorará en el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima, con independencia de la efectiva consideración de ésta como gasto. Dado que el inmueble no ha estado destinado a la obtención de rendimientos del capital (mobiliario o inmobiliario) ni a rendimientos de actividades económicas, no procede tener en cuenta amortización alguna para minorar el valor de adquisición pues no fue gasto fiscalmente deducible.

b) El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente. Esto es 5 euros por cuota de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones más 35.000 euros por las reformas.

Debe precisarse que si se hubiesen efectuado mejoras en los elementos patrimoniales transmitidos, se distinguirá la parte del valor de enajenación que corresponda a cada componente del mismo

Total de valor de adquisición: $250.000 + 5 + 35.000 = 285.005$ euros.

Por su parte, el valor de transmisión será el importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado, entendido como el valor efectivamente satisfecho, siempre que no resulte inferior al normal de mercado, en cuyo caso prevalecerá éste. De este valor se deducirán los gastos y tributos en cuanto resulten satisfechos por el transmitente. En consecuencia, y dado que la

modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas la satisface el adquirente, el valor de transmisión sería de $218.000 - 5.700 = 212.300$ euros.

Existe pérdida patrimonial en 2022 por $212.300 - 285.005 = 72.705$ euros.

No obstante, en 2023 se vuelve a adquirir el piso, resultando de aplicación el artículo 33.5 LIRPF, que señala que no se computarán como pérdidas las derivadas de las transmisiones de elementos patrimoniales, cuando el transmitente vuelva a adquirirlos dentro del año siguiente a la fecha de dicha transmisión. Esta pérdida patrimonial se integrará cuando se produzca la posterior transmisión del elemento patrimonial.

De acuerdo con el artículo 73.2 RIRPF, cuando el contribuyente realice la adquisición de los elementos patrimoniales o de los valores o participaciones homogéneos con posterioridad a la finalización del plazo reglamentario de declaración del período impositivo en el que computó la pérdida patrimonial derivada de la transmisión, deberá presentar autoliquidación complementaria (en este caso, del período impositivo 2022), con inclusión de los intereses de demora, en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca la adquisición y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se realice dicha adquisición.

- B) Piso en el barrio de Valdebebas, adquirido en 2021 por 400.000 euros, con impuestos incluidos. En 2024, lo dona a una fundación que cumple los requisitos de la ley de mecenazgo, cuando su valor normal de mercado asciende a 455.000 euros.

Se trata de una transmisión a título lucrativo, por lo que, según el artículo 36 LIRPF, se tomará por importe real del valor de transmisión aquél que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado. En consecuencia, se toman los 455.000 euros como referencia del valor de transmisión.

Existe una ganancia patrimonial de 55.000 euros ($455.000 - 400.000$) que, no obstante, se encuentra exenta ex artículo 33.4 LIRPF al tratarse de donaciones que se efectúan a las entidades citadas en el artículo 68.3 LIRPF que, a su vez, remite a las entidades de la Ley 49/2002, de 23 de diciembre, de régimen fiscal de las entidades sin fines lucrativos y de los

incentivos fiscales al mecenazgo. Es el caso de la fundación que resulta donataria del inmueble. Además, corresponderá una deducción en cuota (artículo 19 Ley 49/2002) de un 80% hasta una base de la deducción de 250 euros, y de un 40% a partir de esa cuantía.

- C) Piso en Paseo de la Habana adquirido en 1.000.000 euros en 2019. En 2022, lo dona a su hijo cuando el valor normal de mercado se sitúa en 967.000 euros.

Se trata de una transmisión a título lucrativo, por lo que, según el artículo 36 LIRPF, se tomará por importe real del valor de transmisión aquél que resulte de la aplicación de las normas del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin que pueda exceder del valor de mercado. En consecuencia, se toman los 967.000 euros como referencia del valor de transmisión.

En este caso, existe una pérdida patrimonial de 33.000 euros (967.000 – 1.000.000). Sin embargo, no es una pérdida patrimonial computable ex artículo 33.5 LIRPF, que excluye aquéllas debidas a transmisiones lucrativas por actos ínter vivos o a liberalidades.

- D) Piso en Madrid Río adquirido en 2022 por 460.000 euros. En 2025, decide afectarlo a su actividad económica, cuando el valor normal de mercado se sitúa en 480.000. Dos años más tarde, en 2027, el valor normal de mercado del inmueble es de 485.000 euros, momento en el que decide enajenarlo por ese precio.

El artículo 28 LIRPF estipula dos reglas en relación con las ganancias patrimoniales en el marco de una actividad económica:

- Para la determinación del rendimiento neto de las actividades económicas no se incluirán las ganancias o pérdidas patrimoniales derivadas de los elementos patrimoniales afectos a las mismas, que se cuantificarán conforme a los artículos 33 y siguientes LIRPF.
- La afectación de elementos patrimoniales o la desafectación de activos fijos por el contribuyente no constituirá alteración patrimonial, siempre que los bienes o derechos continúen formando parte de su patrimonio.

Por lo tanto, la afectación en 2025 no dará lugar a una ganancia patrimonial en los términos del artículo 33 LIRPF. El artículo 23 RIRPF también indica que las afectaciones a actividades económicas de bienes o derechos del patrimonio personal se realizarán por el valor de adquisición (según las normas previstas para las ganancias y pérdidas patrimoniales) que tuvieran en dicho momento. Es decir, la afectación es por 460.000 euros (artículo 35 LIRPF).

Dado que se ha enajenado a los dos años de la afectación, resulta de aplicación la cautela recogida en el artículo 28 LIRPF: Se entenderá que no ha existido afectación inicial si se lleva a cabo la enajenación de los bienes o derechos antes de transcurridos tres años desde ésta. En consecuencia, se trata de una ganancia patrimonial por importe de $485.000 - 460.000 = 25.000$ euros, como si se hubiera enajenado sin estar afecto a la actividad económica.