

NEWS ALERT

> FISCAL

Unificación de criterio del TEAC al considerar la exención por reinversión en vivienda habitual un derecho y no una opción del contribuyente.



El TEAC dicta una resolución para unificación de criterio relativa a la consideración de la exención por reinversión en vivienda habitual como un derecho del contribuyente y no una opción.

La Resolución del Tribunal Económico-Administrativo Central (TEAC) número 6769/2024, de 31 de marzo de 2024, establece que la exención por reinversión en vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) no constituye una opción tributaria en el sentido del artículo 119.3 de la Ley General Tributaria (LGT), sino un derecho del contribuyente que puede ejercerse mediante solicitud de rectificación dentro del plazo de prescripción.

La exención por reinversión en vivienda habitual está regulada en el artículo 38.1 de la Ley del IRPF (Ley 35/2006) y desarrollada en el artículo 41 de su Reglamento (Real Decreto 439/2007). Esta exención permite a los contribuyentes no tributar por la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de su vivienda habitual, siempre que reinviertan el importe en la adquisición de una nueva vivienda habitual, cumpliendo con ciertas condiciones y plazos.

La Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF), establece en su artículo 38.1 que:

"Estarán exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión 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 [...]."

Por tanto, lo regulado en dicho artículo establece tres puntos clave a tener en cuenta para la aplicación de la exención por reinversión en vivienda habitual:

- Se aplica exclusivamente a la vivienda habitual del contribuyente.
- Es necesario que la totalidad o parte del importe obtenido en la transmisión se reinvierta en otra vivienda habitual.
- La reinversión debe realizarse dentro de un plazo de dos años, anteriores o posteriores a la venta.

Por su parte, el artículo 41 del Reglamento del IRPF, aprobado por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, añade detalles técnicos:

- Si la reinversión no es total, la exención será proporcional al importe reinvertido.
- El contribuyente debe comunicar a la Administración Tributaria que va a efectuar la reinversión dentro del plazo de presentación de la declaración correspondiente a la transmisión.

La exención por reinversión en vivienda habitual permite a los contribuyentes no tributar por la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión de su vivienda habitual, siempre que reinviertan el importe en la adquisición de una nueva vivienda habitual, cumpliendo con las condiciones y plazos establecidos.

Para entender la relevancia de esta Resolución del TEAC que estamos analizando, es necesario hacer referencia al artículo 119.3 de la Ley General Tributaria, que regula la "opción tributaria", indicando que:

"Las opciones tributarias que, conforme a la normativa tributaria, deban ejercitarse, solicitarse o renunciarse con la presentación de una autoliquidación solo podrán rectificarse mediante una declaración sustitutiva presentada dentro del plazo reglamentario."

Esto significa que, si un beneficio fiscal es considerado una "opción", no puede aplicarse fuera de plazo, salvo que se presente una declaración sustitutiva dentro del periodo voluntario.

El TEAC aclara que, desde la supresión de la deducción por inversión en vivienda habitual a partir del 1 de enero de 2013, ya no existe la necesidad de optar entre dos beneficios fiscales excluyentes. **Por tanto, acogerse a la exención por reinversión no constituye una opción tributaria, sino el ejercicio de un derecho del contribuyente.**

Esto implica que puede aplicarse fuera del plazo de autoliquidación mediante solicitud de rectificación, siempre que se respete el plazo de prescripción de cuatro años.

Implicaciones prácticas

La resolución aclara que la exención por reinversión no es una opción tributaria, sino un derecho y esto significa que:

- No es obligatorio declararla en el plazo voluntario de la declaración de IRPF (aunque sigue siendo recomendable).
- Si el contribuyente no aplicó la exención en su declaración inicial, todavía puede beneficiarse de ella mediante una solicitud de rectificación, siempre que esté dentro del plazo de prescripción de 4 años desde la finalización del plazo de presentación de la autoliquidación original. Se puede recuperar el importe del IRPF ingresado indebidamente.
- Si el contribuyente pagó el IRPF por una ganancia patrimonial en la venta de su vivienda habitual, pero realmente reinvertió el importe, puede solicitar la devolución de lo pagado.
- Es necesario acreditar documentalmente que se cumplieron los requisitos (importe reinvertido, vivienda habitual, plazos, etc.).

Esto puede suponer importantes devoluciones de dinero, especialmente si la ganancia patrimonial fue elevada.

Otro efecto importante de esta resolución del TEAC afecta a aquellos casos en los que la Agencia Tributaria haya iniciado un procedimiento de comprobación o liquidación denegando la exención por no haber sido solicitada en plazo. El contribuyente puede invocar esta resolución del TEAC en su defensa, incluso ante órganos de revisión o tribunales.

Conclusión

La Resolución TEAC 6769/2024 otorga mayor protección a los derechos del contribuyente, dándole la oportunidad de corregir omisiones pasadas sin perder beneficios fiscales, como la exención por reinversión en vivienda habitual. Su aplicación puede suponer devoluciones relevantes y obliga a revisar con atención las declaraciones recientes.

Nerea Arroyo Zarza
Socia área Fiscal

María García-Villanova
Abogada y asesora fiscal

