

SALCEDO TAX LITIGATION



José María
Salcedo

WWW.JOSEMARIASALCEDO.COM

Exención por reversión en vivienda

Uno de los beneficios fiscales más habitualmente disfrutados por los contribuyentes es el de la exención por inversión en vivienda en el IRPF. Y es que dicho beneficio permite declarar exenta la ganancia patrimonial obtenida por la venta de la vivienda habitual, si el contribuyente reinvierte en el plazo de dos años el importe obtenido en tal venta, en la compra de una nueva vivienda habitual.

Sin embargo, son muchos los contribuyentes que están teniendo problemas con Hacienda por el hecho de que al declarar en su IRPF la ganancia patrimonial obtenida por la venta de su vivien-

da, no marcaron la casilla correspondiente a la exención, o no comunicaron su intención de reinvertir en los próximos dos años.

Muchas veces, tal omisión se debe a que en ese momento los contribuyentes no tenían claro si realmente iban a poder comprar o no una nueva vivienda habitual. En esa tesitura, arriesgarse a aplicar la exención y luego tener que devolver el beneficio fiscal al cabo de dos años, junto con los intereses de demora, por no haber adquirido vivienda, no resultaba una opción muy apetecible.

Sin embargo, si finalmente acaban comprando vivienda, dicha omisión puede salirles muy cara. Y ello, por el

empeño de Hacienda en considerar que la exención por inversión no es un derecho del contribuyente, sino una opción tributaria. Y que por tanto, una vez no se ha ejercitado dentro del plazo de declaración ya no puede modificarse a posteriori.

Afortunadamente, esta situación está cambiando poco a poco. Prueba de ello es una reciente sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 4-12-2023 que ha considerado que lo relevante es que se cumplan los requisitos de la inversión. Por ello, el hecho de no marcar en la declaración la casilla correspondiente a la asunción del compromiso de reinvertir no es más que un

mero incumplimiento de una obligación de carácter formal, que no impide disfrutar de la exención.

Por si fuera poco, una reciente resolución del Tribunal Económico-Administrativo Regional (TEAR) de Madrid que se me ha notificado recientemente, ahonda en tal interpretación, considerando que no estamos ante una opción tributaria, sino ante un derecho. Por ello, el incumplimiento formal consistente en no haber marcado dicha casilla en la declaración de IRPF puede solucionarse presentando una simple solicitud de rectificación de la autoliquidación conforme a lo dispuesto en el artículo 120.3 de la Ley General Tributaria.