

De: SIGA 98 SA - Servicio Consulta <servicio\_consulta@gestores.net>  
Enviado el: miércoles, 18 de mayo de 2022 16:43  
Para: elena@emgestion.es  
Asunto: Consulta Fiscal | Caso práctico  
Datos adjuntos: Consulta V0420-22.pdf; Consulta V2304-19.pdf; Consulta V2533-20.pdf

Estimado cliente:

En relación a su consulta y según la información facilitada respecto a la vivienda que adquiere al 50% con su hermano, el pago de esta nueva vivienda será al 50% por cada uno de ellos.

El artículo 38.1 de la Ley del IRPF, establece lo siguiente:

**Artículo 38. Ganancias excluidas de gravamen en supuestos de reinversión.**

1. Podrán excluirse 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 en las condiciones que reglamentariamente se determinen.

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.

(...)

Por su parte el artículo 41 del Reglamento del IRPF, determina que:

**Artículo 41. Exención por reinversión en vivienda habitual y en entidades de nueva o reciente creación.**

1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierte en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

(...)

4. En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida en las condiciones de este artículo

*La información contenida en este mensaje y/o archivo(s), adjunto(s), enviada desde SIGA 98 SI, es confidencial privilegiada y está destinada a ser leída sólo por la(s) persona(s) a la(s) que va dirigida. Le recordamos que sus datos han sido incorporados en el sistema de tratamiento de SIGA 98 SI y que siempre y cuando se cumplan los requisitos exigidos por la normativa, usted podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición/revocación, en los términos que establece la normativa vigente en materia de protección de datos, dirigiendo su petición a la dirección postal Calle Pedro Suárez de Gamboa 12 Bajo 36003. Pontevedra o bien a través de correo electrónico atenciónclient@gestores.net.*

- (...)

Teniendo en cuenta lo anterior, entendemos que estará exento el importe de la ganancia obtenido que se reinvierte en el 50% de la nueva vivienda adquirida, siempre y cuando se cumplan el resto de los requisitos.

Por ejemplo, si obtiene una ganancia de 80.000 euros ya que la vivienda que vende su cliente de 53 años es de su propiedad al 100%, y posteriormente compra al 50% una vivienda con su hermano valorada en su totalidad en 120.000 euros, entendemos que podrá aplicar la exención sobre 60.000 euros (50% S/120.000), y tendrá que tributar por el resto de la ganancia patrimonial obtenida en la venta, 20.000 euros (80.000-60.000).

Por lo tanto, siempre que la adquisición de la vivienda habitual se produzca dentro del plazo de los dos años a contar desde la transmisión, el contribuyente podrá aplicar la exención por reinversión por el importe obtenido en la enajenación que destine a la adquisición del 50% de la nueva vivienda. Recordemos que en caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente invertida conforme al apartado 4 del artículo 41 del RIRPF.

Le adjuntamos consultas vinculantes que pueden ser de su interés:

- Consulta V0420-22
- Consulta V2304-19
- Consulta V2533-20

Sin otro particular, reciba un cordial saludo.

Servicio de consultoría  
Departamento Jurídico

31/05/2021

Reinvierte compra  
nueva

100% → 102.500

Si auge la  
reinversión →  
exención

Si auge la  
reinversión →  
exención

Ganancia que  
obtiene →

Compró 1993 — 45.000  
Vende 2021 — 80.000

GP. 35.000

(22/12/2021)

SIQÁ 98

986 866 171  
servicio\_consulta@gestores.net

gestores.net

Twitter  
LinkedIn  
Instagram  
Facebook

Lá información contenida en este mensaje (y/o archivo(s) adjunto(s)), enviada desde SIQÁ 98 SA, es confidencial/privilegiada y está destinada a ser leída sólo por la(s) persona(s) a la(s) que va dirigida. Le recordamos que sus datos han sido incorporados en el sistema de tratamiento de SIQÁ 98 SA y que si miente y cuando cumplan los requisitos establecidos por la normativa, usted podrá ejercer sus derechos de acceso, rectificación, limitación de tratamiento, supresión, portabilidad y oposición/avocación en los términos que establece la normativa vigente en materia de protección de datos, dirigiendo su petición a la dirección postal: Calle Pedro Samaniego da Gamaica 12 Bajo 36003. Ponferrada o bien a través de correo electrónico atencióncliente@gestores.net.

El cliente Elena álvarez Díez ha hecho una consulta sobre *Fiscal*:

Fecha de la consulta

16-05-2022 00:25:12

Email

elena@engestion.es

Teléfono

947260691

Persona de contacto

Elena Álvarez Díez

Un señor (53 años) vende su vivienda habitual y obtiene una ganancia de unos 80.000€.

Y a los dos meses compra otra vivienda (la que va a ser su vivienda habitual) pero la compra a medias con su hermano (al 50%)  
¿Se puede aplicar la exención por reinversión de la vivienda habitual sobre la mitad que compra? ¿Estaría exenta por reinversión la  
mitad de la ganancia entiendo 40.000€ y tributaria como ganancia patrimonial por los otros 40.000€?  
Entiendo que sobre el total no podría ¿no? porque la han adquirido entre los dos hermanos, no él solo.

