



IRNR. Exención por reinversión en vivienda habitual.

Procedimientos y ejemplos.

Con efectos a partir del 1 de enero de 2015, los contribuyentes residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o en un Estado miembro del Espacio Económico Europeo con el que exista un efectivo intercambio de información tributaria (1), podrán tener derecho a que quede excluida de gravamen la ganancia patrimonial que obtengan con motivo de la transmisión de la que haya sido su vivienda habitual en territorio español, siempre que el importe obtenido en la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

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.

A efectos de aplicar la exención por reinversión se tendrá en cuenta lo establecido en los artículos 41 (exención por reinversión en vivienda habitual) y 41 bis (concepto de vivienda habitual a efectos de determinadas exenciones) del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Procedimientos

Existen dos procedimientos diferenciados para aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual:

- Aplicar la exención al autoliquidar el impuesto correspondiente a la ganancia patrimonial en el modelo de declaración 210, si bien este procedimiento sólo resulta aplicable cuando la reinversión se haya producido con anterioridad a la fecha en la que se deba presentar dicha declaración.
- En otro caso, el contribuyente no residente deberá presentar una solicitud de devolución mediante el modelo "Solicitud de devolución por exención por reinversión en vivienda habitual para contribuyentes UE y EEE con efectivo intercambio de información".

Tanto el modelo de declaración 210 como el modelo "Solicitud de devolución por exención por reinversión en vivienda habitual para contribuyentes UE y EEE con efectivo intercambio de información" están disponibles en el portal de la Agencia Tributaria.

Ejemplo 1: La reinversión se produce antes de presentar el modelo 210 correspondiente a la ganancia.

Un contribuyente que tuvo su residencia fiscal en España hasta 2014 pasa a tener residencia fiscal en Alemania en el año 2015. El 1 de diciembre de 2015 vende la que fue su vivienda habitual en España. Esta vivienda sita en España se adquirió el 15 de febrero de

¹ Comprende a los residentes en la UE más los de Islandia y Noruega.



2005 por 190.000 euros y se ha vendido por 200.000 euros. El adquirente practicó la retención del 3% por importe de 6.000 euros.

El 15 de enero de 2016 compra en Alemania una nueva vivienda habitual, por importe de 250.000 euros, reinvertiendo la totalidad de lo obtenido por la venta de la anterior vivienda habitual.

Presenta el modelo 210 de declaración del IRNR el día 15 de marzo de 2016, dentro del plazo para presentar la declaración (este plazo es de tres meses a partir del 1 de enero de 2016).

¿Cómo procede para aplicar la exención por reinversión?

Como la reinversión ya se ha producido en el momento de presentar el modelo 210, el contribuyente debe presentar la declaración de la ganancia en el modelo 210, con tipo de renta 34, y tener en cuenta la exención por reinversión al autoliquidar el impuesto en dicho modelo.

Cumplimentación del modelo 210:

Devengo

Fecha de devengo: 01-12-2015

Renta obtenida

Tipo de renta: 34 [Ganancia patrimonial de transmisión (por contribuyente de un Estado UE, o de un Estado del EEE con efectivo intercambio de información tributaria) de la que fue vivienda habitual, exenta por reinversión en una nueva vivienda habitual, cuando la reinversión se produce después de la transmisión]

Determinación de la base imponible

Valor de transmisión (9): 200.000

Valor de adquisición (10): 190.000

Diferencia (11): 10.000

Ganancia (12): 0

Base imponible (17): 0

Fecha de adquisición: 15-02-2005

Liquidación

Exenciones Ley IRNR (19): no se marcará esta casilla

Tipo de gravamen (21): 19,50% *

Cuota íntegra (22): 0

Cuota Ley IRNR (24): 0

Cuota íntegra reducida: 0

Retenciones /ingresos a cuenta (29): 6.000

Resultado de la autoliquidación (31): -6.000

(*) Los tipos de gravamen aplicables a las ganancias derivadas de la transmisión de inmuebles en 2015 son del 20% hasta 11-7-2015 y del 19,50% desde 12-7-2015. En el ejemplo la fecha de devengo es 1-12-2015, por lo que se aplicaría el 19,50%.



Ejemplo 2: La reinversión se produce después de presentar el modelo 210 correspondiente a la ganancia.

Un contribuyente que tuvo su residencia fiscal en España hasta 2014 pasa a tener residencia fiscal en Alemania en el año 2015. El 1 de diciembre de 2015 vende la que fue su vivienda habitual en España. Esta vivienda sita en España se adquirió el 15 de febrero de 2005 por 190.000 euros y se ha vendido por 200.000 euros. El adquirente practicó la retención del 3% por importe de 6.000 euros.

El 15 de agosto de 2016 compra en Alemania una nueva vivienda habitual, por importe de 250.000 euros, reinvertiendo la totalidad de lo obtenido por la venta de la anterior vivienda habitual.

Presentó el modelo 210 de declaración del IRNR el día 15 de marzo de 2016, dentro del plazo para presentar la declaración (este plazo es de tres meses a partir del 1 de enero de 2016).

¿Cómo procede para aplicar la exención por reinversión?

El contribuyente debe:

- Presentar la declaración modelo 210, correspondiente a la ganancia obtenida sin tener en cuenta la exención por reinversión, con tipo de renta 28.
- Presentar el modelo “Solicitud de devolución por exención por reinversión en vivienda habitual para contribuyentes UE y EEE con efectivo intercambio de información”.

Cumplimentación del modelo 210:

Devengo

Fecha de devengo: 01-12-2015

Renta obtenida

Tipo de renta: 28 [Ganancia patrimonial de transmisiones de bienes inmuebles, excepto en los supuestos indicados como tipos de renta 33 y 34]

Determinación de la base imponible

Valor de transmisión (9): 200.000

Valor de adquisición (10): 190.000

Diferencia (11): 10.000

Ganancia (12): 10.000

Base imponible (17): 10.000

Fecha de adquisición: 15-02-2005



Liquidación

Exenciones Ley IRNR (19): no se marcará esta casilla

Tipo de gravamen (21): 19,50% *

Cuota íntegra (22): 1.950

Cuota Ley IRNR (24): 1.950

Cuota íntegra reducida: 1.950

Retenciones /ingresos a cuenta (29): 6.000

Resultado de la autoliquidación (31): -4.050

(*) Los tipos de gravamen aplicables a las ganancias derivadas de la transmisión de inmuebles en 2015 son del 20% hasta 11-7-2015 y del 19,50% desde 12-7-2015. En el ejemplo la fecha de devengo es 1-12-2015, por lo que se aplicaría el 19,50%.

Cumplimentación del modelo “Solicitud de devolución por exención por reinversión en vivienda habitual para contribuyentes UE y EEE con efectivo intercambio de información”:

Identificación del modelo 210 donde se declaró la ganancia patrimonial

Fecha de devengo (fecha de transmisión de la vivienda habitual): 01-12-2015

Número de justificante de la autoliquidación modelo 210 correspondiente a la ganancia patrimonial obtenida”: XXXXXXXXXXXXXXX

Información sobre la reinversión

Importe obtenido por la transmisión de la vivienda habitual (2): 200.000

En su caso, parte del importe obtenido en la transmisión destinado a la amortización del préstamo pendiente (3): 0

Importe obtenido por la transmisión de la vivienda habitual que es susceptible de reinversión a efectos de la exención (4): 200.000

Importe reinvertido en la adquisición de una nueva vivienda habitual (5): 200.000

Solicitud de devolución

Importe de la deuda tributaria cuya devolución se solicita (casilla 6): 1.950