

EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN RENTAS.

El artículo 38.3 de la Ley 35/2006 (LIRPF), en su redacción en vigor a partir de 1-1-2015, viene a disponer:

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

(...)

3. Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión de elementos patrimoniales por contribuyentes mayores de 65 años, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se destine en el plazo de seis meses a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor, en las condiciones que reglamentariamente se determinen. La cantidad máxima total que a tal efecto podrá destinarse a constituir rentas vitalicias será de 240.000 euros.

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.

La anticipación, total o parcial, de los derechos económicos derivados de la renta vitalicia constituida, determinará el sometimiento a gravamen de la ganancia patrimonial correspondiente.”

En este sentido, indicarle que este precepto ha sido objeto de desarrollo reglamentario mediante la modificación operada en el artículo 42 del Reglamento del IRPF (RD 439/2007) por el Real Decreto 633/2015, siendo de aplicación a los períodos impositivos iniciados a partir de 1-1-2015:

“Artículo 42. Exención por reinversión en rentas vitalicias.

1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de elementos patrimoniales por contribuyentes mayores de 65 años, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se destine a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor, en las condiciones que se establecen en este artículo.

2. La renta vitalicia deberá constituirse en el plazo de seis meses desde la fecha de transmisión del elemento patrimonial.

No obstante, cuando la ganancia patrimonial esté sometida a retención y el valor de transmisión minorado en el importe de la retención se destine íntegramente a constituir una renta vitalicia en el citado plazo de seis meses, el plazo para destinar el importe de la retención a la constitución de la renta vitalicia se ampliará hasta la finalización del ejercicio siguiente a aquel en el que se efectúe la transmisión.

3. Para la aplicación de la exención se deberán cumplir además los siguientes requisitos:

a) El contrato de renta vitalicia deberá suscribirse entre el contribuyente, que tendrá condición de beneficiario, y una entidad aseguradora.

En los contratos de renta vitalicia podrán establecerse mecanismos de reversión o periodos ciertos de prestación o fórmulas de contraseguro en caso de fallecimiento una vez constituida la renta vitalicia.

b) La renta vitalicia deberá tener una periodicidad inferior o igual al año, comenzar a percibirse en el plazo de un año desde su constitución, y el importe anual de las rentas no podrá decrecer en más de un cinco por ciento respecto del año anterior.

c) El contribuyente deberá comunicar a la entidad aseguradora que la renta vitalicia que se contrata constituye la reinversión del importe obtenido por la transmisión de elementos patrimoniales, a efectos de la aplicación de la exención prevista en este artículo.

4. La cantidad máxima total cuya reinversión en la constitución de rentas vitalicias dará derecho a aplicar la exención será de 240.000 euros.

Cuando el importe reinvertido sea inferior al total obtenido en la enajenación, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.

Si como consecuencia de la reinversión del importe de una transmisión en una renta vitalicia se superase, considerando las reinversiones anteriores, la cantidad de 240.000 euros, únicamente se considerará reinvertido el importe de la diferencia entre 240.000 euros y el importe de las reinversiones anteriores.

Cuando, conforme a lo dispuesto en este artículo, la reinversión no se realice en el mismo año de la enajenación, el contribuyente vendrá obligado a hacer constar en la declaración del Impuesto del ejercicio en el que se obtenga la ganancia de patrimonio su intención de reinvertir en las condiciones y plazos señalados.

5. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones establecidas en este artículo, o la anticipación, total o parcial, de los derechos económicos derivados de la renta vitalicia constituida, determinará el sometimiento a gravamen de la ganancia patrimonial correspondiente.

En tal caso, el contribuyente imputará la ganancia patrimonial no exenta al año de su obtención, practicando autoliquidación complementaria, con inclusión de los intereses de demora, y se presentará en el plazo que medie entre la fecha en que se produzca el incumplimiento y la finalización del plazo reglamentario de declaración correspondiente al período impositivo en que se produzca dicho incumplimiento.”

En relación con lo anterior, indicarle que no hemos localizado ningún pronunciamiento sobre el particular, si bien del literal del articulado cabe interpretar que la citada exención no exige que el elemento patrimonial no se encuentre afecto a una actividad económica.

Siendo así, en la medida en que el transmitente tenga más de 65 años y se cumplan el resto de requisitos del artículo 38.3 de la LIRPF y artículo 42 del RIRPF (reinversión del importe obtenido, límite de 240.000€, características de la renta vitalicia, plazo de constitución,...), entendemos que sería de aplicación la citada exención, sin que el hecho de que el terreno se encuentre afecto tenga en principio incidencia en ese sentido.

En cuanto a la incidencia de que el importe de la venta sea superior a 240.000€, nos parece de interés acudir de nuevo a lo dispuesto por la DGT en su reciente Consulta Vinculante N°V3985-15, de 15 de diciembre de 2015:

"DESCRIPCION DE HECHOS

La consultante, farmacéutica de profesión, y mayor de 65 años, adquirió una oficina de farmacia con fondos gananciales, si bien la titularidad del negocio correspondió a la consultante al carecer su marido del título de farmacéutico.

En 2015 va a vender la oficina de farmacia, obteniendo una ganancia patrimonial, que manifiesta que corresponde en su totalidad al fondo de comercio.

Desea reinvertir una parte del importe obtenido en la venta (240.000 euros) y que corresponde al importe obtenido por el fondo de comercio (650.000 euros), en una renta vitalicia.

CONTESTACIÓN

(...)

Por tanto, al fijarse un límite a la cuantía máxima a reinvertir de 240.000 euros y ser dicha cantidad inferior al importe obtenido en la venta que corresponde al fondo de comercio (650.000 euros), la ganancia patrimonial correspondiente a dicho elemento patrimonial (que coincide con el importe obtenido por dicho elemento, 650.000 euros) estará exenta únicamente en la proporción que representa el importe reinvertido respecto al importe obtenido.

En este sentido, a efectos ilustrativos, nos parece de interés acudir a lo dispuesto por la AEAT en su Manual Práctico de IRPF:

"Ejemplo: reinversión en rentas vitalicias

Doña P.P.G. vende el 7 de marzo de 2024 acciones de la sociedad "XX" que cotizan en Bolsa por un importe de 50.000 euros. Dichas acciones fueron adquiridas en 1997 por la cantidad de 20.000 euros.

En agosto de 2024 constituye una renta vitalicia mediante el pago de una prima de 50.000 euros.

Asimismo, en septiembre vende por 250.000 euros un inmueble que adquirió en el año 1999 por 110.000 euros, incluidos los gastos y tributos inherentes a dicha adquisición.

El importe obtenido en la venta, se destina también a la constitución de la renta vitalicia.

Determinar la cuantía de la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

Solución:

1. Transmisión de las acciones de la sociedad "XX"

Valor de transmisión: 50.000

Valor de adquisición: 20.000

Ganancia patrimonial (50.000 - 20.000) = 30.000

Ganancia patrimonial exenta por reinversión: 30.000

2. Transmisión el inmueble

Valor de transmisión: 250.000

Valor de adquisición: 110.000

Ganancia patrimonial $(250.000 - 110.000) = 140.000$

Ganancia patrimonial exenta ⁽¹⁾ $(190.000 \times 140.000) \div 250.000 = 106.400$

Nota al ejemplo:

⁽¹⁾ Dado que la cantidad máxima a reinvertir en renta vitalicia es de 240.000 euros y el importe de la transmisión supera, considerando las reinversiones anteriores, esta cantidad, únicamente se considerará reinvertido el importe de la diferencia entre 240.000 euros y el importe de las reinversiones anteriores, esto es, 190.000 euros (240.000 – 50.000).

Como el importe que se considera reinvertido (190.000 euros) es inferior al total de lo percibido en la transmisión (250.000 euros), únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida."

Conforme a la interpretación dada por la DGT, consideramos que, dado que la cuantía máxima a reinvertir sería de 240.000€, sólo por la citada cantidad se va a entender exenta la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión. Ello nos lleva a considerar que la norma no exigiría que se constituyese una renta por el importe de la venta, cuando éste sea superior a los 240.000€ (por ejemplo, en el caso de la venta por 700.000), si bien al tratarse de una reinversión parcial del importe obtenido en la venta, a efectos de determinar qué porcentaje de la ganancia obtenida en la misma se encuentra afecta, deberá determinarse que porcentaje supone esos 240.000€ con respecto al importe obtenido en la venta.

Salvo mejor opinión