



EURIE

Inmigración y Envejecimiento en Europa  
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones (OEG)



*ComentOEG, nº 49, 28 de julio, 2017*

## EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL POR CIUDADANO DE LA UNIÓN EUROPEA MAYOR DE 65 AÑOS QUE YA NO RESIDE EN ESPAÑA

La consulta vinculante de la Dirección General de Tributos V1084-17, de 9 de mayo de 2017, resuelve sobre la posibilidad de la aplicación de la exención por reinversión en vivienda habitual de un ciudadano de la Unión Europea mayor de 65 años que ha sido residente en España pero que ahora vive en su país de origen y que vende la que fue su vivienda habitual en España. Este beneficio fiscal puede suponer una verdadera ventaja para aquellas personas que retornen a su país de origen y que decidan vender la que fuera su vivienda habitual en España. La consulta afecta, entre otros ciudadanos, a aquellos gerontomigrantes que han marcharse de España, lugar al que trasladaron su residencia tras la jubilación, o pretenden hacerlo, sobre todo ahora que corre un sentimiento de inseguridad sobre la estabilidad de los derechos de los ciudadanos británicos tras el referéndum de desconexión del Reino Unido de la Unión Europea.

En concreto, las cuestiones que se plantean son:

- Si se encuentra exenta del pago del Impuesto sobre la Renta de no Residentes la ganancia patrimonial obtenida por la venta de la vivienda.
- En caso de que así sea, si hay un plazo desde que dejó de ser residente para que esta exención sea aplicable.
- Si, de tener derecho a esta exención, subsiste la obligación del comprador de retener el tres por ciento del precio de venta.

Como el consultante no especifica el Estado de origen del vendedor, debe estarse a lo dispuesto en la normativa interna aplicable a los contribuyentes no residentes en España, es decir, el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de los No Residentes (TRLIRNR). Esta ley es aplicable cuando se obtienen rentas, dinerarias o en especie, en territorio español por

personas que no residen en España. El TRLIRNR considera como renta obtenida en territorio español, y por lo tanto gravable, la ganancia patrimonial procedente, directa o indirectamente, de bienes inmuebles situados en territorio español. En consecuencia, y al menos en principio, la ganancia obtenida por la venta de vivienda sí queda sujeta y no exenta del IRNR.

Ahora bien, existe un supuesto en el que la ganancia obtenida por la venta de la vivienda sí puede quedar exenta del IRNR, y es cuando el importe total obtenido por la transmisión de la que fuera vivienda habitual en España se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual (disposición adicional séptima del TRLIRNR). La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse en un período no superior a dos años, que pueden ser, no solo los posteriores, sino también los anteriores a la venta de la anterior vivienda habitual.

Por otra parte, la exención exige que el importe obtenido en la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Si el importe reinvertido es inferior al total de lo recibido en la transmisión, solo estará excluido de gravamen el importe que se corresponda con la cantidad reinvertida. Es decir, la exención se aplica de modo proporcional a la cantidad que se reinvierta.

Una de las preguntas que puede surgir, entonces, es cuándo tiene la vivienda carácter habitual Y es que, si la vivienda no tiene esta consideración, no puede aplicarse la exención. La legislación española considera que es vivienda habitual aquella en la que el contribuyente tiene su residencia durante un plazo continuado de al menos tres años, durante los que la vivienda debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el

propio contribuyente (artículo 41 del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas).

Si la vivienda cumple con estos requisitos, entonces puede aplicarse la exención. La solicitud debe seguir el procedimiento establecido en la disposición adicional segunda del Reglamento del Impuesto sobre la Renta de no Residentes. En virtud de este artículo, se ha de presentar la solicitud ante la Delegación o Administración de la Agencia Estatal de Administración Tributaria en cuyo ámbito territorial se encuentre ubicado el inmueble en el plazo de los tres meses siguientes a la fecha de la adquisición de la nueva vivienda habitual. Además, deberá aportar, junto con la solicitud, la documentación acreditativa tanto de la transmisión de la vivienda habitual en territorio español como de la posterior adquisición de la nueva vivienda habitual.

Debe tenerse en cuenta que la norma no establece limitación alguna respecto al plazo que puede transcurrir desde que el contribuyente pierde la residencia fiscal en España para poder disfrutar de la exención.

En cuanto a la retención, la persona que adquiere el inmueble, sea o no residente, está obligada a retener e ingresar en el Tesoro Público el tres por ciento de la contraprestación acordada. Esta retención tiene para el

vendedor el carácter de pago a cuenta del impuesto que corresponda por la ganancia derivada de la transmisión. Por tanto, el adquirente entregará al vendedor no residente un ejemplar del modelo 211, al objeto de que pueda deducir la retención de la cuota a ingresar resultante de la declaración de la ganancia.

En conclusión, los contribuyentes residentes en un Estado miembro de la Unión Europea o residentes en un Estado miembro del Espacio Económico Europeo con el que exista un efectivo intercambio de información, pueden aplicar la exención por la transmisión de la que hubiera sido su vivienda habitual en España cuando la ganancia obtenida se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, con los requisitos indicados.

**M<sup>a</sup> del Mar Soto**

Investigadora-miembro del OEG



Inmigración y Envejecimiento en Europa  
Observatorio Europeo de Gerontomigraciones  
<http://www.gerontomigracion.uma.es>

