

El TSJ de Madrid matiza la exención por reinversión

La exención por reinversión en vivienda habitual se encuentra regulada en el artículo 38.1 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (LIRPF). El debate entre Hacienda y los tribunales, respecto a su correcta aplicación, se ha visto resuelto recientemente.

❖ Criterio de Hacienda

Desde la perspectiva de Hacienda, si el contribuyente desea solicitar dicha exención, primero debe **comprometerse**. ¿Qué significa esto? Es la promesa de reinvertir el importe obtenido en la venta de la vivienda habitual en la adquisición de una nueva vivienda.

Esto implica que, sin conocer el monto exacto que se gastará de las ganancias obtenidas, va a declararse un importe específico, el que uno supone que aproximadamente se reinvertirá, siendo esta la cantidad que quedará exenta en la declaración. En el caso de que no resultase correcto, cabrá la posibilidad de regularizarlo posteriormente.

Hacienda, en base al artículo 119 de la Ley General Tributaria, establece que en la declaración **debe marcarse explícitamente que la ganancia (futura y desconocida) queda sujeta a la exención por reinversión** y que esta además, no podrá rectificarse una vez haya finalizado el plazo de presentación.

❖ Criterio de los Tribunales

Sin embargo, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (STSJ M 13771/2023) plantea que, tributar por las ganancias patrimoniales obtenidas por la operación en cuestión sin aplicar exención alguna, no implica la pérdida del derecho a dicha exención.

A la hora de tomar esta decisión el Tribunal recuerda que la voluntad del legislador en este punto es la de *“establecer una ventaja de tributación para las personas que han vendido su vivienda habitual y compran una nueva **en los dos años siguientes**, dentro de la política fiscal y social de favorecer el derecho al acceso a una vivienda digna establecido en nuestra Constitución”*, por lo que ve pertinente declarar el derecho del recurrente a rectificar la declaración del IRPF con la procedente devolución de los ingresos indebidos.

El tribunal concluye que **existe la posibilidad de obtener la exención, incluso después de haber tributado la ganancia sin exenciones**, es decir, sin haberse comprometido previamente, **siempre y cuando se realice la reinversión en los dos años siguientes**. Por lo tanto, según este criterio, **se podrá rectificar la declaración pasada y solicitarse la devolución del pago en exceso**.