

# Compraventa de vivienda habitual

En la actualidad dispongo de una vivienda, que se encuentra pagada y cuyo pago se realizó con su consiguiente desgravación fiscal. La compra fue hace aproximadamente 9 años y el precio de compra 11 millones de pesetas. Este año, he depositado la reserva de otra vivienda, que me será entregada en 2007 y cuyo costo es de 70 millones. Hasta la entrega he de materializar el 20% del precio. El problema es que pretendo financiarla con un crédito y cuando ocupe la nueva, venderé la vieja. No sé si me puedo acoger a la desgravación correspondiente por primera vivienda en este segundo caso. Además, se me plantea la duda de que cuando haya pagado el 20%, es decir 14 millones, aún viviré en la primera casa. En definitiva, ¿existe alguna fórmula para solventar mi problema en la declaración de Hacienda del año 2007?

En este caso, existen varios aspectos a analizar: cuál será la ganancia patrimonial derivada de la venta de su actual vivienda, qué requisitos hay que cumplir para que dicha ganancia esté exenta o cuándo podrá empezar a deducirse por la nueva vivienda.

Respecto a la venta de su actual vivienda habitual, la ganancia

patrimonial derivada de la venta se calculará como la diferencia entre el precio de adquisición (incluyendo impuestos y gastos satisfechos por usted) y precio de venta. El precio de adquisición se actualizará aplicando unos coeficientes. Sobre la citada diferencia, tributará, en principio, al 15%.

Como usted va a adquirir la que será su nueva vivienda habitual (antes de vender la actual) con un préstamo hipotecario, no podrá aplicarse la deducción por la nueva vivienda hasta que no haya superado las cantidades invertidas en la anterior que fueron objeto de deducción. Esto quiere decir que, hasta que los pagos por la nueva vivienda no superen los 11 millones de pesetas, no podrá deducirse nada por la nueva vivienda.

Pero, además, si usted pretende que la ganancia patrimonial derivada de su vivienda actual esté exenta, deberá vender la misma en un plazo inferior a dos años desde que adquiera la nueva y en ese momento reinvertir el dinero de una sola vez (salvo que haya pactado con el com-

**Alberto Miranda Ageitos**



*Alberto Miranda es economista asesor fiscal (colegiado nº 5.953 del REAF) y socio de la entidad Miranda y Asociados, Asesoría Integral, S.L. Semanalmente contesta las preguntas de los lectores a través del e-mail: [amiranda@miranda-y-asociados.net](mailto:amiranda@miranda-y-asociados.net).*

prador de su actual vivienda un pago a plazos) en su nueva vivienda habitual mediante la cancelación del préstamo en el importe que corresponda. En este caso, la ganancia patrimonial estaría exenta, pero debido a la incompatibilidad que existe entre la exención por reinversión y la deducción por adquisición de vivienda habitual, tampoco

podrá deducirse nada por la ganancia patrimonial a la que se aplique la exención.

A modo de ejemplo, supongamos que usted vende su actual vivienda habitual dentro de los dos años siguientes a la compra de la nueva por un importe de 30 millones de pesetas. Si usted hubiera comprado dicha vivienda en 1996, el valor actualizado de la compra sería aproximadamente 13.585.000 pesetas (el importe es aproximado pues aún no disponemos de los coeficientes de actualización para 2006 y 2007) por lo que la ganancia patrimonial ascendería a 16.415.000 pesetas. Si no aplicásemos la exención, debería pagar un 15% de esa ganancia, es decir, 2.462.250 pesetas. Si por el contrario, una vez vendida la casa, invirtiera el importe obtenido (30 millones) en liquidar el préstamo solicitado para la nueva vivienda habitual, esa ganancia estaría completamente exenta. Por la nueva vivienda, podrá empezar a aplicarse la deducción por adquisición de vivienda habitual desde que pague más de 27.415.000 pesetas (suma de las cantidades pagadas y deducidas

en la primera vivienda y la ganancia patrimonial exenta).

También existe la posibilidad de aplicarse una exención parcial si no tiene pensado reinvertir la totalidad del importe obtenido en la venta de su actual vivienda.

Como en su caso, tiene pensado adquirir la nueva vivienda antes de vender la actual, debe ir pensando si va a invertir o no todo lo que obtenga en la venta para liquidar parte del préstamo de su nueva vivienda habitual porque en función de eso se aplicará la deducción por vivienda habitual antes o después.

Por tanto, usted puede acogerse a la deducción por vivienda habitual, pero el momento a partir del cual podrá hacerlo dependerá de si se aplica o no la exención por reinversión (en el ejemplo anterior, a partir de 11 millones de pesetas si no se aplica la exención o de 27.415.000 pesetas si decidiera aplicarse la misma en su totalidad).

De todos modos, es conveniente que antes de decidir y con los datos reales acuda a un asesor fiscal para que le oriente de una forma más exacta.



**Miranda & Asociados**  
ASESORIA INTEGRAL

**MIRANDA & Asociados**

Asesoría Integral, S.L.

Avenida Pintor Felo Monzón, 27 - Portal 5, 1º-B

35019 Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 42 41 53 • Fax: 928 41 03 37

e-mail: [amiranda@mirandayasociados.net](mailto:amiranda@mirandayasociados.net)

