

# Cuestiones sobre la vivienda habitual

Un matrimonio reside en una vivienda de 61 metros cuadrados útiles. La vivienda fue adquirida hace 18 meses. Acaban de tener el primer hijo y consideran que en su actual vivienda no tienen espacio suficiente por lo que se plantean venderla o alquilarla y adquirir una nueva. De acuerdo con lo expuesto ¿se considera que la vivienda es la habitual de cara a no perder las deducciones practicadas y acogerse a la exención por reinversión?

Con carácter general, se considera vivienda habitual del contribuyente "la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas". La Dirección General de Tributos entiende que no basta la concurrencia de cualquier circunstancia por

la que convenga cambiar de domicilio sino que debe concurrir alguna que obligue a ese cambio anticipado sin completar el período mínimo de tres años de residencia en la vivienda. La normativa del Impuesto no incluye específicamente entre las circunstancias que necesariamente exigen el cambio de domicilio la escasez de espacio para albergar a un nuevo miembro de la familia. En consecuencia, el cambio de residencia se entendería como un acto voluntario no susceptible de beneficiarse del mantenimiento de la consideración de su vivienda como habitual al no permanecer tres años seguidos en la misma. No obstante, la valoración de la necesidad corresponde efectuarla a los órganos de gestión e inspección de la Administración Tributaria y a ustedes justificarla suficientemente ante los órganos mencionados quienes valorarán las pruebas a su requerimiento.

**E**n diciembre de 2004 adquirí con mi pareja, al 50% cada uno, un apartamento de 50 metros cuadrados y un solo dormitorio que constituye nuestra residencia habitual desde entonces. Actualmente pensamos casarnos, por lo

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@mirandayasociados.net](mailto:amiranda@mirandayasociados.net).

que nos estamos planteando venderlo y adquirir una nueva vivienda más grande. ¿Podemos acogernos a las deducciones por vivienda habitual y a la exención por reinversión?

En la consulta anterior definimos qué se entiende por vivienda habitual y, de acuerdo con la citada definición, para considerar como vivienda habitual aquella vi-

vienda que no ha llegado a constituir la residencia habitual de su titular con carácter permanente durante un periodo continuado de tres años se exige que sea a consecuencia de "circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio". En su caso, si bien concurre una de las circunstancias contempladas en la normativa del impuesto (matrimonio), ésta no conlleva la exigencia de un necesario cambio de residencia en ninguno de los dos contrayentes puesto que ambos residen desde antes del matrimonio en la misma vivienda a título de propietarios y, además, no existen más propietarios. Por tanto, el hecho de querer cambiar de vivienda por mudarse a una mayor es un acto de mera voluntad o conveniencia de los interesados. Por ello, no podrá considerarse que la vivienda en la que residen sea la habitual si antes de los tres años estipulados cambiaran de residencia con lo que deberían devolver las deducciones aplicadas hasta el momento y no podrían aplicarse la exención por reinversión en vivienda habitual ya que no se habría consolidado tal condición en la primera.

**T**engo 67 años y soy viuda. Llevo residiendo en mi vivienda ca-

si 10 años. Ahora la casa se me ha hecho grande, por lo que me estoy planteando venderla y alquilar o comprar un apartamento. ¿Tendría que pagar mucho a Hacienda por la ganancia patrimonial (tenga en cuenta que compré en 20 millones de pesetas y la voy a vender en 50 millones de pesetas)?

El artículo 31 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, LIRPF) establece en la letra b) de su apartado 4º que estarán exentas las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de la transmisión por mayores de 65 años de su vivienda habitual. Esto quiere decir que si su vivienda ha consolidado su carácter de habitual por haber residido en ella de manera continuada durante tres años (usted lleva diez por lo que entiendo que sí), la totalidad de la ganancia patrimonial estará exenta al ser usted mayor de 65 años sin necesidad de reinvertir cantidad alguna para obtener la exención. Esto quiere decir que puede basar su decisión de comprar o alquilar un apartamento en otros factores diferentes a los fiscales ya que no variará su declaración de la renta sea cual sea la misma.



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)

