



- ◆ Trabajo realizado por la Biblioteca Digital de la Universidad CEU-San Pablo
- ◆ Me comprometo a utilizar esta copia privada sin finalidad lucrativa, para fines de investigación y docencia, de acuerdo con el art. 37 de la M.T.R.L.P.I. (Modificación del Texto Refundido de la Ley de Propiedad Intelectual del 7 julio del 2006)

FISCALIDAD DE LAS OPERACIONES FINANCIERAS.

José Antonio Rodríguez Ondarza (Dir.)

CAPÍTULO 14

FISCALIDAD DE LA VIVIENDA Y DE OTROS ACTIVOS TANGIBLES O NO FINANCIEROS.

Prof. Dr. Ricardo J. PALOMO ZURDO.
Universidad San Pablo-CEU.

INDICE

14. FISCALIDAD DE LA VIVIENDA Y DE OTROS ACTIVOS TANGIBLES O NO FINANCIEROS.

1. La fiscalidad de la vivienda y la especial tributación de la vivienda habitual.
 - 1.1. Conceptos tributarios sobre la vivienda habitual.
 - 1.1.1. Concepto de vivienda habitual a efectos fiscales.
 - 1.1.2. Rendimientos de la vivienda habitual a efectos fiscales.
 - 1.1.3. Titularidad de los rendimientos de la vivienda habitual.
 - 1.2. Fiscalidad de la adquisición de vivienda habitual.
 - 1.2.1. Deducciones por adquisición de vivienda habitual.
 - 1.2.2. Arrendamiento de la vivienda habitual.
 - 1.2.3. Adquisición de vivienda en construcción.
 - 1.2.4. Anexos de la vivienda habitual (plazas de aparcamiento, jardines y otros).
 - 1.2.5. Ampliación, rehabilitación y mejoras en la vivienda habitual.
 - 1.2.6. Segundas y siguientes viviendas habituales.
 - 1.2.7. Compensación económica por cambios en la normativa fiscal.
 - 1.3. Fiscalidad de la venta o transmisión de vivienda.
 - 1.3.1. Efecto tributario de la venta o transmisión de vivienda habitual.
 - 1.3.2. Cálculo fiscal de las variaciones patrimoniales.

- 1.3.3. Venta o transmisión de viviendas distintas de la vivienda habitual.
- 1.4. Fiscalidad de la reinversión en vivienda habitual.
- 1.5. Fiscalidad del arrendamiento o alquiler de vivienda.
 - 1.5.1. Fiscalidad para el inquilino o arrendatario.
 - 1.5.2. Fiscalidad para el propietario o arrendador.
 - 1.5.3. Fiscalidad del subarrendamiento de vivienda.
2. La fiscalidad de la inversión en bienes tangibles o no financieros.
 - 2.1. Elementos tributarios comunes de la inversión en activos no financieros o tangibles.
 - 2.1.1. Calificación tributaria.
 - 2.1.2. Ajuste de los valores de adquisición y transmisión.
 - 2.1.3. Integración en el impuesto.
 - 2.1.4. Cálculo de la variación patrimonial a efectos tributarios.
 - 2.1.5. Régimen de compensación.
 - 2.2. Fiscalidad de la inversión en Bienes de Interés Cultural.
 - 2.3. Fiscalidad de las donaciones de Bienes de Interés Cultural.
 - 2.4. Fiscalidad de las inversiones a través de sociedades filatéticas.
 - 2.5. Fiscalidad de las inversiones en numismática, bibliofilia, pintura, escultura, objetos clásicos y antigüedades.
 - 2.6. Fiscalidad de las inversiones ecológicas, en maderas nobles, metales y piedras preciosas.

1. LA FISCALIDAD DE LA VIVIENDA Y LA ESPECIAL TRIBUTACIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL.

Es sabido que la adquisición de viviendas y otros inmuebles es una alternativa de inversión muy utilizada. En este sentido, la compra de una vivienda puede tener, principalmente, cuatro finalidades:

- Su utilización como vivienda habitual.
- Su disfrute temporal o continuado en períodos vacacionales, fines de semana, etc.
- Su adquisición para su posterior venta (como un elemento de inversión y/o de especulación); y esto puede hacerse tanto con la vivienda "habitual" como con otras propiedades inmobiliarias.
- Su alquiler a terceros al objeto de obtener una determinada renta.

Consecuentemente, la compra de una vivienda puede ser un simple negocio o, bien, una forma de inversión para "consumo propio". En este sentido, desde el punto de vista tributario, los gobiernos tratan de "favorecer" a los contribuyentes que acceden a su vivienda habitual, mientras que las adquisiciones de inmuebles con ánimo de lucro o especulación no reciben ningún favor fiscal.

1.1. Conceptos tributarios sobre la vivienda habitual.

1.1.1 Concepto de vivienda habitual a efectos fiscales.

Desde el punto de vista legal, se considera vivienda habitual aquella vivienda en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de al menos 3 años. No obstante, se entiende que no pierde tal carácter cuando, a pesar de no transcurrir dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas justificadas.

A este respecto, se entiende que la vivienda no ha constituido la residencia del contribuyente si en un plazo de 12 meses desde la fecha de adquisición, o bien, desde la terminación de las obras, no ha sido habitada con carácter permanente y de manera efectiva.

No obstante la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

- Cuando fallezca el contribuyente o concurran circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda en el plazo referido.
- Cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea utilizada. El plazo de los 12 meses empezará a contarse entonces a partir de la fecha del cese en el referido cargo o empleo.

1.1.2. Rendimientos de la vivienda habitual a efectos fiscales.

Desde el 1 de enero de 1999, la posesión de vivienda habitual no se considera, a efectos del IRPF, como un rendimiento por imputación de rentas inmobiliarias. Por tanto, no se declara ningún rendimiento por la posesión de vivienda habitual, suelo no edificado, inmuebles en construcción y otros inmuebles que por razones urbanísticas no sean susceptibles de uso.

Este mismo criterio se aplica al usufructuario cuando la vivienda sea habitual para el mismo.

1.1.3. Titularidad de los rendimientos de la vivienda habitual.

La titularidad fiscal de los rendimientos de la vivienda corresponde a su titular legal; si bien, en el caso de un inmueble adquirido por un matrimonio en régimen de gananciales se imputa el rendimiento al 50% a cada cónyuge aunque alguno de ellos no aparezca como titular de la vivienda.

Cuando existan derechos reales de disfrute, el rendimiento (si procede) lo declara el titular del derecho.

1.2. Fiscalidad de la adquisición de vivienda habitual.

1.2.1 Deducciones por adquisición de vivienda habitual.

Cuando sea de aplicación cualquiera de las excepciones indicadas anteriormente en cuanto a la consideración de la vivienda habitual, la deducción por su adquisición se practica hasta el momento en que se den las circunstancias que exijan el cambio de vivienda o impidan su ocupación. En cambio si el contribuyente disfruta de vivienda habitual por razón de cargo o empleo se puede seguir practicando las deducciones por vivienda siempre que ésta no sea objeto de utilización.

En las deducciones por la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual se han producido importantes novedades desde la entrada en vigor de la vigente Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el 1 de enero de 1999. En este sentido, es preciso diferenciar si la adquisición o rehabilitación se ha realizado con financiación propia o con financiación ajena, como se trata seguidamente.

1.2.1.1. Deducciones por adquisición o rehabilitación con financiación propia.

En este caso de no utilización de préstamos u otras formas de financiación ajena, el contribuyente tiene derecho, con carácter general, a una deducción del 15% de las cantidades invertidas en el ejercicio con motivo de la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su vivienda habitual. Esta deducción tiene como base máxima o límite la cantidad de 1.500.000 ptas. anuales.

Dentro de este límite de 1.500.000 ptas. anuales se incluyen todos los gastos que hayan corrido a cargo del adquirente o propietario de la vivienda rehabilitada, es decir, se incluye tanto la cantidad invertida como los restantes gastos derivados de la adquisición.

En el caso de un matrimonio casado en régimen de gananciales que realicen declaraciones individuales, se deducen las cantidades pagadas en el ejercicio, al 50% cada uno, con el límite de 1.500.000 ptas. por cada declaración.

1.2.1.2. Deducciones por adquisición o rehabilitación con financiación ajena.

Cuando la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se realice mediante financiación ajena o préstamo, se puede aplicar una deducción siempre que se cumplan una serie de requisitos y condiciones que pueden dar derecho a la deducción incrementada por tratarse de financiación ajena, como se indica posteriormente.

La citada deducción se aplica sobre la cantidad total abonada durante el año, es decir, sobre el total abonado en concepto de amortización del capital tomado en préstamo junto con los intereses o cargas financieras del mismo.

Dentro del apartado de capital o principal se incluyen también todos los gastos necesarios para la obtención o adquisición de la vivienda, esto es, los gastos de Notario, Registro, IVA, Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, la cuota del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones en el caso de que el heredero, legatario o donatario vaya a utilizar la vivienda como su vivienda habitual y el Impuesto Municipal del Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (si lo paga el comprador en virtud del contrato de compraventa se considera un mayor valor de adquisición).

Se aplican los siguientes porcentajes de deducción:

- Durante los 2 primeros años siguientes a la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual, la deducción es del 25% para las primeras 750.000 ptas. y el 15% para el resto de la cantidad invertida hasta el límite de 1.500.000 ptas.
- Transcurridos los 2 primeros años desde la adquisición o rehabilitación, la deducción se reduce a un 20% para las primeras 750.000 ptas. y se mantiene el 15% para el resto de la cantidad invertida con el mismo límite de 1.500.000 ptas.

Ahora bien, como se ha mencionado anteriormente, para poder aplicar los referidos porcentajes del 25% y del 20% deben cumplirse los siguientes requisitos:

- Que el importe financiado del valor de adquisición o rehabilitación de la vivienda suponga, al menos, un 50% de dicho valor de adquisición o rehabilitación. En el supuesto de reinversión por enajenación de la vivienda, el porcentaje del 50% se entiende referido al exceso de inversión que corresponda.
- Que durante los 3 primeros años no se amorticen cantidades que superen, en su conjunto, el 40% del importe total solicitado (es decir, no se incluyen los gastos derivados de la financiación ajena).

Estos porcentajes incrementados se aplican, si se cumplen los requisitos anteriormente citados, tanto a las cantidades satisfechas en el ejercicio para amortizar el préstamo solicitado como a las cantidades pagadas al contado por el comprador.

Es importante añadir que las cantidades pagadas que excedan de los límites señalados anteriormente no se pueden deducir en los años siguientes porque un requisito imprescindible es que sean cantidades abonadas o pagadas en el ejercicio.

Por otra parte, los contribuyentes que financien la compra de la vivienda habitual a través del denominado "préstamo entre particulares" (más frecuente entre padres e hijos), sí pueden aplicar los coeficientes incrementados del 25% y del 20% (cumpliendo los requisitos citados).

En el caso de construcción o ampliación de vivienda, aunque ésta se financie a través de un crédito, no se pueden aplicar los porcentajes del 25% y del 20%. En estos supuestos el porcentaje de deducción se reduce al 15%. No obstante sí procede aplicar el porcentaje incrementado de deducción (cumpliendo los requisitos citados) a partir del momento en que se finalicen las obras y se adquiera la propiedad de la vivienda.

Otro caso habitual a destacar es el de los matrimonios casados en régimen de gananciales que realicen declaraciones individuales. En estos casos se deducen las cantidades pagadas en el ejercicio al 50% cada cónyuge. A estas cantidades se aplican los porcentajes descritos con el límite de 1.500.000 ptas. por declaración.

EJEMPLO: ADQUISICIÓN DE VIVIENDA HABITUAL MEDIANTE FINANCIACIÓN AJENA.

El Sr. Pérez adquirió en 1996 un inmueble que constituye su vivienda habitual. Durante el año 2001 ha pagado en concepto de capital 600.000 ptas. y de intereses 400.000 ptas. ¿Cuál es la deducción que puede practicar el Sr. Pérez?.

El Sr. Pérez ha abonado un importe total de 1.000.000 ptas., por tanto, teniendo en cuenta que cumple con los requisitos de financiación ajena, las deducciones a practicar son las siguientes:

Por haber transcurrido más de dos años desde la adquisición: 20% de 750.000 ptas. = 150.000 ptas.

Sobre la cantidad restante 15% de 250.000 ptas. $(1.000.000 - 750.000) = 37.500$ ptas.

Por tanto, la deducción total por adquisición de vivienda es de 187.500 ptas.

1.2.1.3. Caso particular: deducciones por obras en vivienda habitual para minusválidos.

Un caso a tener en cuenta es la deducción relativa a la inversión en vivienda habitual para los contribuyentes minusválidos que realicen obras e instalaciones de adecuación en la vivienda que impliquen una reforma interior.

También se incluye dentro de esta deducción, la realizada sobre los elementos comunes del edificio que sirvan de paso necesario entre la finca urbana y la vía pública, tales como ascensores, escaleras, pasillos, portales o cualquier otro elemento arquitectónico, así como las obras necesarias para la aplicación de dispositivos electrónicos que sirvan para superar las barreras de comunicación sensorial o para la promoción de su seguridad, con las siguientes especialidades:

- a) Las obras e instalaciones de adecuación deben ser certificadas por el IMSERSO o el órgano competente de las Comunidades Autónomas como necesarias para la accesibilidad y comunicación sensorial que facilite el desenvolvimiento digno y adecuado de las personas con minusvalía.
- b) Generan derecho a deducción las obras e instalaciones de adecuación en la vivienda habitual del contribuyente, por razón de la minusvalía del propio contribuyente, de su cónyuge, ascendientes o descendientes que convivan con él. El caso más habitual es el del padre que habilita la vivienda para el hijo minusválido.

c) La vivienda debe ser ocupada por el contribuyente minusválido, cónyuge, ascendientes, descendientes a título de propietario, usufructuario, arrendatario o subarrendatario.

d) La base máxima de esta deducción, independientemente de la fijada para la adquisición de vivienda habitual, es de 2.000.000 de ptas. anuales.

e) Cuando en la inversión para la adecuación de la vivienda se utilice financiación ajena, los porcentajes de deducción aplicables son: el 25% o el 20% sobre 1.000.000 ptas. , a lo que se añade un 15% sobre el exceso de cantidades invertidas por este concepto hasta el límite de 2.000.000 de ptas. Concretamente, el referido porcentaje de deducción del 25% se aplica, exclusivamente, durante los 2 primeros años siguientes a la realización de las obras o instalaciones de adecuación. En todo caso, para poder aplicar estas deducciones deben producirse las siguientes circunstancias:

- Que el importe financiado de las obras o instalaciones de adecuación suponga, al menos, un 30% de dicha inversión en las obras o instalaciones.
- Que durante los 3 primeros años no se amorticen cantidades que superen en su conjunto el 40% del importe total solicitado.

f) Se entiende como circunstancia que necesariamente exige el cambio de vivienda, el hecho de que la anterior vivienda sea inadecuada por la condición de minusválido.

1.2.2. Arrendamiento de la vivienda habitual.

Si el contribuyente opta por el arrendamiento de la vivienda habitual en lugar de utilizarla para sí mismo, no puede practicar deducciones por las inversiones realizadas durante el período en que está arrendada, puesto que dicha vivienda pierde el carácter de habitual.

Asimismo, si la vivienda no ha sido habitada al menos durante 3 años y se arrienda antes de cumplirse este plazo se pierde el derecho a las deducciones practicadas hasta ese momento. Para un mayor detalle sobre estos aspectos se pueden ver los correspondientes epígrafes de este capítulo.

1.2.3. Adquisición de vivienda en construcción.

No se declara ningún rendimiento cuando se trata de un inmueble en construcción, o bien, cuando no sea susceptible de uso por razones urbanísticas.

Para que se pueda aplicar el tratamiento fiscal de la adquisición de vivienda habitual cuando se abonan cantidades para su adquisición mientras se está construyendo, el período máximo que se permite fiscalmente es de 4 años desde que se inicia la inversión, siempre y cuando el titular satisfaga directamente los gastos derivados de la obra o entregue cantidades a cuenta al promotor. Si se incumple este plazo se pierde el derecho a las deducciones practicadas y habrá

que sumar a la cuota de la declaración del año que se incumpla el referido plazo las cantidades deducidas más los intereses de demora.

Si el incumplimiento del plazo de 4 años es consecuencia de la quiebra o suspensión de pagos del promotor, judicialmente declarada, este plazo queda ampliado a otros 4 años. Para ello, el declarante debe presentar en la declaración del año en que se produzca el incumplimiento los justificantes de sus inversiones y el documento justificativo de haberse producido las referidas situaciones. En este último supuesto no se ha de devolver ninguna cantidad por el incumplimiento del plazo. En este supuesto (según el criterio actual de la Dirección General de Tributos DGT) los contribuyentes que no estén obligados a presentar declaración no necesitan realizar ningún tipo de notificación a la Administración tributaria para la ampliación del plazo anteriormente descrito.

Si por otras circunstancias excepcionales, no imputables al contribuyente, se paralizan las obras y éstas no pueden finalizar en el referido plazo de 4 años, el contribuyente puede solicitar de la Administración la ampliación del plazo. Esta solicitud se presenta en la Delegación o Administración de la Agencia Tributaria correspondiente al domicilio fiscal del declarante en los 30 días siguientes al referido incumplimiento del plazo. La solicitud se entenderá desestimada si en el plazo de 3 meses no se resolviera, perdiendo así el derecho a las deducciones practicadas y teniendo que devolver dichas cantidades junto con los intereses de demora en la cuota de la declaración del ejercicio en que se ha producido el incumplimiento. La solicitud se motivará con las causas del incumplimiento y se solicitará el tiempo que se considera necesario para concluir la construcción, que no podrá ser superior a 4 años.

En estos casos, el plazo de doce meses para habitar la vivienda comienza a contarse desde la entrega de la vivienda.

Según la D.G.T. es deducible la vivienda construida que vulnera la legalidad urbanística y que por ello no disponga de licencia o cédula de habitabilidad. Pero si por razones urbanísticas la vivienda se derriba o se debe desocupar se pierde el derecho a las deducciones practicadas aunque hayan transcurrido tres años de residencia continuada.

1.2.4. Anexos de la vivienda habitual (plazas de aparcamiento, jardines y otros).

Por lo que respecta a estos anexos o complementos de la vivienda habitual, la Ley indica que no constituyen propiamente parte de la vivienda habitual, pero dan derecho a deducción en los términos arriba indicados y del mismo modo que la adquisición de la vivienda, siempre que cumplan los siguientes requisitos:

- Que se encuentren en el mismo edificio y se entreguen en el mismo acto.
- Que sean utilizados o puedan utilizarse por el propietario, es decir, que su uso no se ceda a terceros (así, por ejemplo, no da derecho a deducción una plaza de aparcamiento adquirida en el mismo edificio y en el mismo acto que la vivienda habitual y que se arriende).

- Que puedan transmitirse en distinto documento (aunque tienen que entregarse en el mismo momento). Si se adquieren con posterioridad a la vivienda ya no generan el derecho a la deducción. Por ejemplo, es el caso de la adquisición posterior de plazas de garaje.

Cabe precisar que la adquisición de plazas de garaje o aparcamiento se asimila a la adquisición de vivienda habitual sólo para un máximo de 2 plazas. En cualquier caso es posible su escrituración en un momento distinto al de la vivienda habitual así como tener distintas condiciones de financiación que ésta.

1.2.5. Ampliación , rehabilitación y mejoras en la vivienda habitual.

Si se trata de ampliación de la vivienda habitual, la normativa tributaria admite como deducibles, en los mismos términos anteriores, las cantidades que se destinan a este fin siempre que ello suponga el aumento de la superficie habitable a través de cerramientos o cualquier otro medio de forma permanente y durante todas las épocas del año.

La rehabilitación de la vivienda habitual tiene una deducción, como en los casos anteriores, del 15% (o del 25% si cumple los requisitos indicados anteriormente para la financiación ajena) de las cantidades invertidas, con el mismo límite de 1.500.000 ptas. cuando las obras cumplan cualquiera de los requisitos siguientes:

- Que se califiquen o se declaren de actuación protegida en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 1.186/1998, de 12 de junio.
- Que tengan por objeto la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25% del precio de adquisición si se hubiera adquirido durante los 2 años anteriores a la rehabilitación o, en otro caso, el valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de su rehabilitación.

El porcentaje del 25% (conforme al criterio de la D.G.T.) se aplica durante los dos años siguientes a la rehabilitación, contados desde la finalización de las obras o bien desde que se obtiene la calificación de actuación protegida.

En el caso de las denominadas mejoras en la vivienda habitual, el vigente IRPF no permite la deducción de las posibles cantidades destinadas a la amortización de capital ni de intereses de préstamos utilizados con este fin, porque el tratamiento fiscal de estas mejoras no se asimila a la adquisición de vivienda habitual.

1.2.6. Segundas y siguientes viviendas habituales.

En cuanto a las segundas y siguientes viviendas habituales (que no deben confundirse con segundas viviendas que no tienen el carácter de habitual -como, por ejemplo, un chalet en la montaña o un apartamento en la costa para uso vacacional o temporal-), cabe indicar que cuando se adquiere una vivienda habitual habiendo disfrutado de la deducción por otra u otras viviendas

que fueron habituales anteriormente, constituirá la base de la deducción de la nueva vivienda habitual la diferencia entre el valor de adquisición de la nueva y el valor de adquisición de la anterior o anteriores en la medida en que hayan sido objeto de deducción, es decir, habrá que restar del valor de la nueva la base sobre la que se giró la deducción del 15% de la anterior o anteriores y no la deducción en sí practicada.

Para deducir la nueva vivienda habitual hay que esperar a superar las cantidades que en su día dieron derecho a deducción, es decir, no se puede deducir por vivienda habitual en tanto que las cantidades invertidas en la misma no superen las invertidas en las anteriores, en la medida que hubiesen sido objeto de deducción.

EJEMPLO: SEGUNDA VIVIENDA HABITUAL.

El Sr. Pérez tiene una vivienda habitual sobre la que se ha practicado deducciones de 300.000 ptas. (es decir, el 15% de 2.000.000 de ptas. como parte del precio de adquisición de la primera vivienda). En la actualidad está pensando en adquirir otra casa que va a ser su vivienda habitual y cuyo precio de adquisición asciende a 7.000.000 de ptas. ¿Cuál sería la base de deducción de la nueva vivienda?.

Al precio de la nueva vivienda hay que restarle las cantidades (o base) sobre las que se giró la deducción del 15%, es decir, a 7.000.000 de ptas. que cuesta la nueva casa, hay que restarle los 2.000.000 de ptas. de la primera vivienda habitual.

Por tanto, la cantidad que genera derecho o que sirve de base para la deducción por la compra de la nueva casa es de 5.000.000 ptas.

Así, el Sr. Pérez podrá empezar a deducirse por las cantidades que anualmente pague, una vez que haya superado los 2 primeros millones de valor de adquisición de la segunda vivienda.

1.2.7. Compensación económica por cambios en la normativa fiscal.

Los contribuyentes que hayan adquirido su vivienda antes del 4 de mayo de 1998 y tuvieran derecho a la deducción por vivienda habitual en 2000, en el supuesto de que la aplicación del régimen establecido en la nueva Ley les resulte menos favorable pueden solicitar una compensación económica.

La cuantía de la deducción es la diferencia positiva entre el incentivo teórico que hubiera correspondido de haberse mantenido la anterior normativa y la deducción por inversión en vivienda que procede para 2000.

El citado incentivo teórico es la suma de las siguientes cantidades:

- a) El resultado de aplicar el tipo medio de gravamen a la magnitud resultante de sumar los importes satisfechos en 2000 por intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición de la vivienda habitual, con el límite de 800.000 ptas. en tributación individual o 1.000.000 de ptas. en tributación conjunta, y por la cuota y los recargos,

salvo el de apremio, devengados por el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, menos la cuantía del rendimiento imputado. Por tipo medio de gravamen se entiende el procedente de la suma de los tipos medios estatal y autonómico.

b) El resultado de aplicar el 15% a las cantidades invertidas durante 2000 en la adquisición de la vivienda habitual que den derecho a deducción por inversión en vivienda excluidos los intereses derivados de la financiación ajena. Las cantidades invertidas tienen como límite el 30% del resultado de adicionar a las bases liquidables, general y especial, el mínimo personal y familiar.

En otras palabras:

Incentivo teórico = TMG (intereses con el límite de 800.000 ptas. en individual o 1.000.000 ptas. en conjunta + IBI - 2% del valor catastral) + 15% del capital amortizado con el límite del 30% de la base liquidable.

En forma analítica útil para utilizar con calculadora:

$$\text{Incentivo Teórico} = \text{TMG} \times (\text{I}^* + \text{IBI} - \text{RI}) + 0,15 \times (\text{CA}^*)$$

TMG: Tipo Medio de Gravamen.

I*: Importe total de intereses del préstamo (límite máximo = 800.000 ptas. en declaración individual o 1.000.000 en conjunta).

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles (cuota + recargo excepto el de apremio).

RI: Rendimiento Imputado:

$$\text{RI} = 0,02 \times \text{Valor Catastral (si no está revisado)}.$$

$$\text{RI} = 1,10 \times \text{Valor Catastral (si está revisado)}.$$

CA* = Capital o principal del préstamo amortizado durante el ejercicio (límite máximo = 30% de base liquidables).

Esta cuantía denominada "incentivo teórico" se deduce de la cuota líquida total.

Según el criterio actual esta compensación no procede en los casos de rehabilitación, construcción o ampliación de vivienda ni a las aportaciones a la cuenta ahorro vivienda.

1.3. Fiscalidad de la venta o transmisión de vivienda.

1.3.1. Efecto tributario de la venta o transmisión de vivienda habitual.

La transmisión de la vivienda habitual, al igual que ocurre con cualquier otro inmueble, produce una alteración patrimonial, esto es, una ganancia o pérdida patrimonial que es el resultado de la diferencia entre el precio de venta y el valor de compra actualizado.

Este valor de compra actualizado de la vivienda que se vende o transmite se obtiene multiplicando el valor original de compra por el coeficiente de actualización que corresponda en cada caso, y que se publica en la Ley General de Presupuestos de cada año (ver cuadro adjunto).

COEFICIENTES DE ACTUALIZACIÓN PARA LA DECLARACIÓN DE LA RENTA DEL EJERCICIO 2001 ("RENTA 2001").							
	Adquis. en 1994 o anterior	Adquis. en 1995	Adquis. en 1996	Adqui. en 1997	Adquis. en 1998.	Adquis. en 1999.	Adquis. en 2000.
Coef. Actualiz.	1,080	1,141	1,102	1,080	1,059	1,040	1,020

Es muy importante recordar que los coeficientes de actualización sólo existen en el vigente IRPF para las transmisiones de inmuebles.

En caso de herencia, se toma como valor de adquisición el valor fijado en el Impuesto Sobre Sucesiones.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales pueden ser de dos tipos, dependiendo del período de tiempo transcurrido desde la adquisición de la vivienda hasta su venta o transmisión:

- Si el período transcurrido es menor o igual a 1 año, la ganancia o pérdida patrimonial se integra en la parte general de la base imponible del impuesto, tributando como un ingreso más del ejercicio.
- Si el período transcurrido es mayor de 1 año, la ganancia o pérdida patrimonial de integra en la parte especial de la base imponible, tributando -si se produce una ganancia- al tipo del 18% (15,30% estatal y 2,70% autonómico).

1.3.2. Cálculo fiscal de las variaciones patrimoniales.

En cuanto al cálculo de la pérdida o ganancia patrimonial es preciso distinguir entre los inmuebles o viviendas adquiridas con anterioridad al 31 de diciembre de 1994 y aquellos que se adquirieron después de esta fecha:

1) Para los inmuebles adquiridos el 31 de diciembre de 1994 o con posterioridad, el cálculo de la variación patrimonial se realiza restando al valor de transmisión el valor de adquisición actualizado (que es el resultado de multiplicar el valor de adquisición por el coeficiente de actualización correspondiente).

- Cabe destacar de nuevo que la ganancia o pérdida patrimonial resultante de la transmisión de un inmueble que haya permanecido en el patrimonio del contribuyente 1 año o menos, se integra en la parte general de la base imponible, es decir, tributa como un ingreso más del ejercicio.

- En cambio, si los inmuebles transmitidos han permanecido más de 1 año en el patrimonio del contribuyente, la ganancia o pérdida patrimonial se integra en la parte especial de la base imponible, tributando al tipo fijo del 18% (15,30% estatal y 2,70% autonómico).

2) Para los inmuebles adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994, si la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición actualizado (según se ha explicado en el párrafo anterior) produce una ganancia patrimonial, esta ganancia patrimonial se reduce mediante un coeficiente reductor del 11,11% por cada año que exceda de dos, redondeando por exceso el número de años que van desde la fecha de compra hasta el 31 de diciembre de 1996. Estas ganancias patrimoniales de más de 1 año se integran en la parte especial de la base imponible del IRPF, tributando al tipo fijo del 18% (15,30% estatal y 2,70% autonómico). Consecuentemente, para que la venta de inmuebles resulte exenta de tributación por motivo de aplicarse el coeficiente reductor (tantas veces como proceda) tuvieron que ser compradas el 30 de diciembre de 1986 o antes de esta fecha.

Si se produce la transmisión de la vivienda habitual antes de transcurrir 3 años desde su consideración como vivienda habitual, se tendrán que devolver las cantidades indebidamente deducidas más el interés de demora en la cuota de la declaración. No obstante hay una excepción a este supuesto, ya que aunque no hayan transcurrido 3 años continuados como residencia habitual se entiende que tiene ese carácter cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente, o cuando existan circunstancias que exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo, o cambio de empleo.

Por lo que respecta al denominado régimen de compensación de las variaciones patrimoniales, hay que tener en cuenta que las posibles disminuciones de patrimonio no son objeto de la reducción del 11,11%, si bien, pueden compensarse como se indica en el cuadro adjunto.

RÉGIMEN DE COMPENSACIÓN DE LAS VARIACIONES PATRIMONIALES.		
	COMPENSACIÓN EN EL MISMO EJERCICIO	COMPENSACIÓN EN LOS CINCO AÑOS SIGUIENTES
PÉRDIDAS DE PATRIMONIO DE MENOS O IGUAL A UN AÑO.	1º. Con ganancias de menos o igual a 1 año. 2º. Con el máximo del 10% de los rendimientos e imputaciones de renta.	1º. Con ganancias de menos o igual a 1 año. 2º. Con el máximo del 10% de los rendimientos e imputaciones de renta.
PÉRDIDAS DE PATRIMONIO DE MÁS DE UN AÑO.	Con ganancias de más de 1 año.	Con ganancias de más de 1 año.

Fuente: Elaboración propia.

EJEMPLO: VENTA DE VIVIENDA.

El Sr. Pérez vende el 1 de marzo de 2001 una vivienda por importe de 20.000.000 de ptas. Esta vivienda la adquirió el 1 de marzo de 1992 por un valor de 6.000.000 de ptas. Calcular la variación patrimonial que obtiene con esta operación:

Para los activos adquiridos antes del 30 de diciembre de 1994 hay que realizar el siguiente cálculo, teniendo en cuenta que el coeficiente de actualización para la fecha de adquisición (1992) es el 1,059.

Valor de venta (2001) = 20.000.000 ptas.

Valor de adquisición actualizado = V. adq. x coef. actualiz. = 6.000.000 x 1,080 = 6.480.000 ptas.

Ganancia de patrimonio actualizada = 20.000.000 - 6.480.000 = 13.520.000 ptas.

Sobre este valor se aplica un coeficiente del 11,11% por cada año que exceda de dos redondeando por exceso pero tomando como fecha final el 31 de diciembre de 1996; es decir, del 1 de marzo de 1992 hasta el 31 de diciembre de 1996 transcurren 4 años y 10 meses, por tanto, “redondeando por exceso” se consideran 5 años de los cuales se restan los dos primeros (por que sólo se tienen en cuenta los años que exceden de los 2 primeros). Por tanto, el coeficiente reductor debe multiplicarse por 3.

Luego: $3 \times 11,11\% = 33,33\%$ como porcentaje de reducción.

Entonces, la reducción de la ganancia será: $13.520.000 \times 0,3333 = 4.506.216$ ptas.

Por tanto: Ganancia de patrimonio final = $13.520.000 - 4.506.216 = 9.013.784$ ptas.

Esta ganancia, de 9.013.784 tributa al 18%, es decir, el Sr. Pérez deberá incluir en su declaración un importe de 1.622.481 ptas.

1.3.3. Venta o transmisión de viviendas distintas de la vivienda habitual.

Lo dispuesto en el apartado anterior para la transmisión de vivienda habitual se aplica también para los inmuebles y las viviendas que no tengan el carácter de “habitual” siempre que no estén afectos a una actividad económica. Esto es, se aplican los mismos coeficientes de actualización así como el coeficiente reductor.

La principal particularidad que cabe destacar es que si el inmueble o la vivienda no habitual que se transmite ha sido objeto de arrendamiento (sin llegar a constituir actividad económica), habrá que restarle al precio de adquisición la amortización producida durante el período de arrendamiento.

En cuanto a los restantes aspectos, el tratamiento tributario es idéntico al tratado para la vivienda habitual, con la salvedad de las referencias específicas correspondientes a la devolución de deducciones por vivienda habitual que, lógicamente, en este caso no proceden.

1.4. Fiscalidad de la reinversión en vivienda habitual.

En el apartado anterior se ha explicado la forma de integrar la variación patrimonial producida por la transmisión de la vivienda habitual, pero además, es importante tener en cuenta que la legislación tributaria permite aplicar una exención en el caso de reinversión en vivienda habitual, del modo que se trata a continuación.

Esta exención consiste en que no tributa la transmisión o venta de la vivienda habitual siempre que el importe total obtenido (no el incremento de patrimonio producido) se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual.

Si el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena para adquirir la vivienda transmitida, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido en la venta el resultante de minorar el valor de transmisión por la parte del principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.

Cuando el importe reinvertido sea inferior sólo se excluye de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial que se reinvierte.

Para poder aplicar la exención por reinversión en vivienda habitual es necesario cumplir los siguientes requisitos:

- El plazo para reinvertir el importe obtenido en la venta no puede superar los 2 años. Este plazo se puede contar desde la fecha en que se vende la vivienda hasta la fecha en que se compra la nueva, pero también se aplica en el caso de haber comprado la vivienda 2 años antes de la venta de la primera, siempre que las cantidades obtenidas se destinen a satisfacer el precio de la nueva.
- Si se realiza la venta de la primera vivienda a plazos, se está dentro del plazo admitido para el concepto de reinversión siempre que el importe de los plazos cobrados se destine a satisfacer la adquisición de la nueva vivienda habitual dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

El incumplimiento de estas condiciones produce el sometimiento a gravamen de la ganancia de patrimonio obtenida. En este caso, el contribuyente tendrá que hacer una declaración complementaria del ejercicio en que se produjo la transmisión, incluyendo los intereses de demora. El plazo para presentar la declaración complementaria cuenta desde la fecha en que se incumplen las condiciones señaladas hasta el final del siguiente plazo de presentación de la declaración.

EJEMPLO: REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL (1).

El Sr. Pérez vende en el año 2001 su vivienda habitual por un importe de 5.166.000 ptas. La vivienda fue adquirida en 1995 por 2.000.000 ptas. La ganancia de patrimonio se calcula del modo siguiente (aplicando el coeficiente de actualización correspondiente, que es 1,141):

5.166.000 - 2.000.000 x 1,141 = 2.884.000 de ganancia de patrimonio sujeta

Por tanto, se obtiene por la venta una ganancia de 2.884.000 de ptas. La base de las deducciones practicadas por la que fue su primera vivienda habitual ascendió a 2.000.000 de ptas. En 2001 compra una nueva casa que es su vivienda habitual y el coste de adquisición incluyendo todos los gastos necesarios para la adquisición suman un total de 10.000.000 de ptas.

Para determinar cuál es la base de deducción de la nueva vivienda habitual hay que restar al valor de adquisición de la nueva vivienda las bases que dieron derecho a deducción por la anterior vivienda y también hay que restar la ganancia de patrimonio que se deja exento por acogerse a la exención por reinversión:

Valor de la nueva vivienda habitual 10.000.000.

Base de deducción de la anterior vivienda -2.000.000.

Incremento exento -2.884.000.

Base de deducción de la nueva vivienda 5.116.000.

EJEMPLO: REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL (2)

El Sr. Pérez vende una vivienda por 10.000.000 de ptas. teniendo un préstamo pendiente de 5.000.000 de ptas. y se va acoger a la exención por reinversión en vivienda habitual.

A estos efectos solamente, se considera como valor de venta 5.000.000 de ptas. (10.000.000 - 5.000.000).

La base de deducción de la nueva vivienda habitual es el resultado de restar al valor de adquisición de la nueva vivienda el importe de la ganancia patrimonial exenta por reinversión. También se deducirá el precio de la anterior vivienda en la medida en que haya sido objeto de deducción.

No se puede practicar deducción por la adquisición de la nueva vivienda mientras las cantidades invertidas no superen tanto el precio de la anterior en la medida en que haya sido objeto de deducción, como la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

1.5. Fiscalidad del arrendamiento o alquiler de vivienda.

1.5.1. Fiscalidad para el inquilino o arrendatario.

En el vigente IRPF, las cantidades abonadas en concepto de alquiler no son deducibles. No obstante, los contribuyentes con derecho a deducción por alquiler de vivienda por razón de tener un contrato con antigüedad anterior al 24 de abril de 1998, que lo mantengan en el ejercicio 2000, y en el caso de que la nueva Ley de IRPF les resulte menos favorable por la no aplicación de la deducción y siempre que mantengan su sistema de arrendamiento, podrán solicitar una compensación. Los requisitos para su aplicación son los siguientes:

- a) Que la suma de las partes general y especial de la base imponible, antes de computar el mínimo personal, no sea superior a 3.500.000 ptas. en tributación individual o 5.000.000 en tributación conjunta.
- b) Que las cantidades satisfechas en 2000 en concepto de alquiler superen el 10% de los rendimientos netos del contribuyente.

La cantidad a deducir es el 10% de las cantidades satisfechas en 2000 en concepto de alquiler con el límite de 100.000 ptas. anuales.

Esta deducción se resta de la cuota líquida total de impuesto.

En el año 2001 será de aplicación esta normativa siempre que así lo establezca la Ley de Presupuestos Generales del Estado.

1.5.2. Fiscalidad para el propietario o arrendador.

Las cantidades que percibe el arrendador o propietario de la vivienda en concepto de alquiler, siempre que no sean el resultado de una actividad empresarial, se declaran como rendimientos de capital inmobiliario en la parte general de la base imponible, como un ingreso más del ejercicio.

Las cantidades a declarar incluyen todos los conceptos por los que perciba pagos del inquilino o arrendatario, incluido el correspondiente a los muebles y otros enseres que se ceden con el inmueble.

Tienen la consideración de rendimientos íntegros de capital inmobiliario los que se deriven del arrendamiento o de la constitución o cesión de derechos de facultades de uso y disfrute.

Si se trata de un arrendamiento entre familiares, esto es, cónyuge o un pariente incluidos los afines hasta el tercer grado inclusive, el rendimiento neto no podrá ser inferior al 2%, con carácter general, sobre el valor catastral, o al 1,10% si son inmuebles con valores catastrales revisados o modificados. A este respecto, si en la fecha del devengo del impuesto el inmueble no tiene aún valor catastral o no ha sido notificado al propietario o arrendador se toma como valor la mitad del mayor de los dos siguientes: a) el valor de adquisición, o b) el valor comprobado por la administración a efectos de otros tributos. Al valor así obtenido se le aplica el referido porcentaje del 1,10%.

Para determinar el rendimiento neto se deducirán de los ingresos íntegros los siguientes gastos:

1. Todos los gastos necesarios para la obtención de los rendimientos. A este respecto, la deducción de los intereses de los capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora de los bienes, derechos o facultades de uso o disfrute de los que procedan los rendimientos y demás gastos de financiación, no puede exceder de la cuantía de los rendimientos íntegros obtenidos.
2. Los tributos y recargos no estatales, así como las tasas, recargos y contribuciones especiales estatales, cualquiera que sea su denominación, siempre que incida sobre los rendimientos computados o sobre los bienes o derechos productores de los mismos y no tengan carácter sancionador.
3. Las cantidades devengadas por terceros en contraprestación directa o indirecta o como consecuencia de servicios personales, tales como los de administración, vigilancia, portería o similares.
4. Los ocasionados por la formalización del arrendamiento, subarriendo, cesión o constitución de derechos y los de defensa de carácter jurídico relativos a los bienes, derechos o rendimientos.
5. Los saldos de dudoso cobro siempre que esta circunstancia quede suficientemente justificada. Este requisito se entiende cumplido cuando el deudor se halle en situación de suspensión de pagos, quiebra u otras análogas y cuando entre el momento de la primera gestión de cobro realizada por el contribuyente y el de la finalización del período impositivo hubiesen transcurrido más de 6 meses, y no se hubiese producido una renovación del crédito. Si un saldo de dudoso cobro fuese cobrado posteriormente a su deducción, se computa como ingreso en el ejercicio en que se produzca dicho cobro.
6. Los gastos de conservación y reparación, entre otros: los efectuados regularmente para mantener el uso normal de los bienes materiales, como el pintado, revoco o arreglo de instalaciones; y los de sustitución de elementos, como instalaciones de calefacción, ascensor, puertas de seguridad u otros. En todo caso, no son deducibles las cantidades destinadas a la ampliación o mejora.
7. El importe de las primas de contratos de seguro, sean de responsabilidad civil, incendio, robo, rotura de cristales u otros de naturaleza análoga, sobre los bienes o derechos productores de rendimientos.
8. Las cantidades destinadas a servicios o suministros.
9. El importe del deterioro sufrido por el uso o por el transcurso del tiempo en los bienes de los que procedan los rendimientos, esto es, la amortización.

Tratándose de inmuebles se considera como amortización el resultado de aplicar el 2% sobre el valor de adquisición satisfecho restando el valor del suelo.

En el caso de bienes de naturaleza mobiliaria, susceptibles de ser utilizados por un período superior a un año y cedidos conjuntamente con el inmueble, se considera como amortización el resultado de aplicar cada año a los costes de adquisición el siguiente porcentaje (como indica el Reglamento de Renta se tiene en cuenta el porcentaje de la tabla de las actividades económicas

en estimación directa simplificada): Instalaciones, mobiliario, enseres y resto del inmovilizado material: 10% máximo anual y período máximo de 20 años.

En el supuesto de rendimientos derivados de la titularidad de un derecho o facultad de uso o disfrute, es deducible en concepto de depreciación, con el límite de los ingresos íntegros, la parte proporcional del valor de adquisición satisfecho. La amortización en este caso ha de seguir las siguientes reglas:

- a) Cuando el derecho tenga una duración determinada, la amortización es el resultado de dividir el coste de adquisición entre el número de años de duración del derecho.
- b) Cuando el derecho es vitalicio, la amortización es el resultado de aplicar el 2% sobre el valor de adquisición.

En el caso de que el importe de alquiler se obtenga por un período superior a dos años, el importe obtenido una vez deducidos los gastos se reducen en un 30%, es decir se integran en un 70% en la parte general de la base imponible, tributando como un ingreso más del ejercicio. A efectos de considerarse como un ingreso notoriamente irregular y tener la anterior reducción, el Reglamento de IRPF establece que tiene tal consideración las indemnizaciones percibidas por el arrendatario por daños o desperfectos en el inmueble.

1.5.3. Fiscalidad del subarrendamiento de vivienda.

Para analizar las implicaciones fiscales de esta situación hay que distinguir entre las tres partes referidas o implicadas en estos contratos, es decir, el arrendador, el arrendatario (o subarrendador) y el subarrendatario.

Las cantidades que percibe el propietario o arrendador por alquilar la vivienda, siempre que no constituyan una actividad empresarial, tienen el tratamiento de rendimiento de capital inmobiliario por todos los conceptos, excluido el IVA en su caso. Por tanto, este contribuyente declara en el IRPF de la misma forma que se indicó anteriormente en el caso del arrendamiento, y se incluirán los mismos gastos deducibles en las condiciones establecidas.

Las cantidades percibidas por el arrendatario o subarrendador reciben el tratamiento fiscal de rendimientos de capital mobiliario porque el subarrendamiento es un derecho personal cuyo rendimiento no deriva de la titularidad de bienes inmuebles o derechos reales que recaigan sobre los mismos (ya que no es el titular o propietario del inmueble), como se exige para calificar un rendimiento como de capital inmobiliario.

En el caso de existir parentesco, hasta el tercer grado inclusive, entre el subarrendador y el subarrendatario, el rendimiento neto no podrá ser inferior al 2%, con carácter general, sobre el valor catastral, o al 1,10% si son inmuebles con valores catastrales revisados o modificados. Esto significa que si el importe del subarrendamiento es inferior, obligatoriamente se debe consignar este mínimo sin poder deducir ningún gasto, ya que la ley determina que es un rendimiento neto mínimo. Si ocurriese que en la fecha del devengo del impuesto el inmueble no tiene aun valor catastral o no ha sido notificado al propietario o arrendador se toma como valor la mitad del mayor de los dos siguientes: a) el valor de adquisición, o b) el valor comprobado

por la administración a efectos de otros tributos. Al valor así obtenido se le aplica el referido porcentaje del 1,10%.

El arrendatario o subarrendador puede deducirse los gastos necesarios para la obtención de las cantidades que percibe del subarrendatario, entre los que se incluyen los gastos de alquiler que abona al propietario del inmueble por subarrendar la vivienda. Estas deducciones son las mismas que las indicadas anteriormente en el caso del arrendamiento de vivienda, con la salvedad de que no es de aplicación el límite previsto para los intereses y demás gastos de financiación, es decir, se pueden deducir sin limitación.

En cuanto al subarrendatario, las cantidades que abona en concepto de alquiler de vivienda habitual no generan derecho a deducción en la cuota de la declaración.

2. LA FISCALIDAD DE LA INVERSIÓN EN BIENES TANGIBLES O NO FINANCIEROS.

Además de la inversión en vivienda, considerada ésta como una inversión tangible y no financiera, la denominada inversión en activos no financieros o alternativos o en bienes tangibles consiste, principalmente o en un sentido ortodoxo, en la adquisición de bienes o elementos que, por sus especiales características, suelen aumentar de valor con el paso del tiempo, debido a su componente artístico o histórico, sentimental, o bien, por su escasez. Los bienes con estas particularidades son habitualmente las obras pictóricas, los valores filatélicos, determinados tipos de monedas, libros, muebles, joyas, automóviles, etc., aunque también se incluyen últimamente determinados juguetes, e incluso piezas o componentes de determinados productos.

Igualmente, se pueden incluir en este amplio conjunto de inversiones las realizadas en maderas nobles, y que últimamente han entrado con fuerza en el mercado como una forma de inversión alternativa a las inversiones financieras clásicas.

En cualquier caso, la adquisición de activos no financieros puede obedecer a múltiples intenciones, como el puro coleccionismo, el mero entretenimiento del comprador, sus aficiones, etc., sin que, en principio, haya detrás un afán de ganancia. Sin embargo, en numerosos casos, el paso del tiempo o las modas llevan a que el valor de mercado de estos bienes ascienda sin que hubiera sido previsto en su adquisición. Otras veces es únicamente la clara intención del inversor la que le conduce a introducirse en este sector de inversiones, adquiriendo colecciones o piezas exclusivas o muy selectivas con el fin de obtener rendimientos en el futuro.

En general, los activos no financieros o tangibles, frente a los financieros, generan plusvalías a más largo plazo y atienden a un comportamiento distinto al de los activos financieros.

Los mercados de estos activos son, en la mayoría de los casos, muy diferentes a los mercados financieros, ya que el número de demandantes y oferentes es considerablemente menor, la liquidez no es inmediata y, sobre todo, cada activo reúne una serie de características específicas

que muchas veces no permiten su estandarización ni su plena comparación con otros (como ocurre con las obras de arte).

En este sentido, las características generales de los activos no financieros, alternativos o tangibles son, principalmente, las siguientes:

- Estabilidad y seguridad de la inversión, en el sentido de que el valor de los bienes tangibles no sufre significativamente los vaivenes de los ciclos económicos. De hecho, muchas veces aumenta su valor en épocas adversas para las inversiones financieras, ya que se utilizan como inversiones refugio o como garantía. En situaciones extremas como guerras o catástrofes de grandes dimensiones, el oro, las joyas, las obras de arte y otros bienes de este tipo pueden ser muy apreciadas.
- La inversión en bienes tangibles ofrece la potencial revalorización de la inversión y, a la vez, el posible uso y disfrute de los mismos.
- La revalorización de los bienes tangibles se produce, fundamentalmente, a medio y largo plazo.
- Se trata de inversiones que, en principio carecen de liquidez, si bien, la plena liquidez se logra a través de sociedades, clubes o instituciones especializadas (cabe citar, entre otras muchas, y a título de ejemplo, *Afinsa*, *Forum Filatélico* y otras que crean sus propios productos de ahorro-inversión vinculados a estos bienes y dotados de total liquidez).

2.1. Elementos tributarios comunes de la inversión en activos no financieros o tangibles.

2.1.1. Calificación tributaria.

Las rentas obtenidas mediante la transmisión de estos bienes, inversiones tangibles o activos no financieros reciben el tratamiento fiscal de ganancia o pérdida patrimonial, por importe de la diferencia entre el valor de venta o transmisión y el valor de adquisición o compra de dichos bienes.

2.1.2. Ajuste de los valores de adquisición y de transmisión o amortización.

Los gastos y tributos inherentes a la adquisición o compra y a la transmisión o venta se suman y se restan, respectivamente, considerándose como un mayor valor de adquisición y como un menor valor de venta.

2.1.3. Integración en el Impuesto.

Las ganancias o pérdidas patrimoniales obtenidas por la transmisión de estos activos se integran en el Impuesto teniendo en cuenta su período de generación y el cálculo fiscal correspondiente a tal variación, como se trata seguidamente.

Asimismo, hay que destacar que en el IRPF sólo se diferencia, al objeto de su integración en la declaración de la renta, entre las ganancias o pérdidas patrimoniales de menos o igual a 1 año (parte general de la base imponible) y las ganancias o pérdidas patrimoniales de más de 1 año (parte especial de la base imponible).

2.1.4. Cálculo de la variación patrimonial a efectos tributarios.

Para el cálculo de la pérdida o ganancia patrimonial es preciso distinguir entre los bienes adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 1994 y los adquiridos con posterioridad a esa fecha:

1. Para los adquiridos el 31 de diciembre de 1994 o con posterioridad, la variación patrimonial se calcula mediante la diferencia entre el valor de transmisión o venta y el valor de adquisición o compra, considerando lo siguiente:

- Si los bienes transmitidos han permanecido 1 año o menos en el patrimonio del contribuyente, la ganancia o pérdida patrimonial se integra en la parte general de la base imponible, es decir, tributará como un ingreso más del ejercicio.

- Si los bienes han permanecido más de 1 año en el patrimonio del contribuyente, la ganancia o pérdida patrimonial se integra en la parte especial de la base imponible, tributando al tipo fijo del 18% (15,30% estatal y 2,70% autonómico).

2. Para los adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994, si la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición produce una ganancia patrimonial, ésta se reducirá en un 14,28% por cada año que exceda de dos, redondeando por exceso el número de años que van desde la fecha de compra hasta el 31 de diciembre de 1996. Estas ganancias patrimoniales de más de 1 año se integran en la parte especial de la base imponible del IRPF tributando al tipo fijo del 18% (15,30% estatal y 2,70% autonómico). Consecuentemente, para que la venta de estos bienes resulte exenta de tributación por motivo de aplicarse el coeficiente reductor, tuvieron que ser adquiridos el 30 de diciembre de 1988 o antes (es decir, deben tener más de 8 años a 31 de diciembre de 1996).

EJEMPLO: VENTA DE OBRA DE ARTE.

El Sr. Pérez vende el 1 de marzo de 2001 una pintura por importe de 600.000 ptas., que adquirió en una subasta realizada el 1 de abril de 1993 por un precio de 60.000 ptas. Calcular la variación patrimonial que obtiene con esta operación.

Por haberse realizado la adquisición antes del 30 de diciembre de 1994 hay que realizar el siguiente cálculo.

Valor de venta (2001) = 600.000 ptas.

Valor de adquisición = 60.000 ptas.

Ganancia de patrimonio = 540.000 ptas.

Como se aplica un coeficiente reductor del 14,28% por cada año que exceda de dos redondeando por exceso pero tomando como fecha final el 31 de diciembre de 1996; es decir, del 1 de abril de 1993 hasta el 31 de diciembre de 1996 transcurren 3 años y 9 meses, por tanto, “redondeando por exceso” se consideran 4 años de los cuales se restan los dos primeros (por que sólo se tienen en cuenta los años que exceden de los 2 primeros). Por tanto, el coeficiente reductor debe multiplicarse por 2.

Luego: $2 \times 14,28\% = 28,56\%$ como porcentaje de reducción.

Entonces, la reducción de la ganancia patrimonial será: $540.000 \times 0,2856 = 154.224$ ptas.

Por tanto: Ganancia de patrimonio final = $540.000 - 154.224 = 385.776$ ptas.

Las 385.776 ptas. se integran en la parte especial de la base imponible.

2.1.5. Régimen de compensación de las variaciones patrimoniales.

Para un análisis de la compensación es preciso diferenciar entre las pérdidas de patrimonio inferiores o iguales a un año y las pérdidas de patrimonio con un período de generación superior a un año.

1. Pérdidas de patrimonio de menos o igual a un año. Estas pérdidas se compensan primero con ganancias de patrimonio con el mismo período de generación, es decir, de menos o igual a un año. En caso de resultar saldo negativo el mismo se compensará hasta el importe máximo del 10% de los rendimientos e imputaciones de renta. Si después de esta compensación continúa existiendo saldo negativo, se compensará en los cuatro años siguientes en el mismo orden citado.

2. Pérdidas de patrimonio de más de un año. Se compensan exclusivamente con ganancias de patrimonio con período de generación superior a un año. En caso de resultar saldo negativo, su importe sólo se puede compensar en los cuatro años siguientes con ganancias de patrimonio de más de un año.

Por otra parte, es importante resaltar el régimen transitorio para las disminuciones de patrimonio netas de los años 1994 a 1998 pendientes de compensación que son compensables únicamente con ganancias de patrimonio generadas en más de un año.

En cuanto a las disminuciones de patrimonio netas de 1999 se compensan en el ejercicio 2000 del siguiente modo:

1. Las pérdidas de menos o igual a dos años se compensan con ganancias de patrimonio de menos o igual a un año y con el 10% de los rendimientos y de las imputaciones de renta.
2. Las pérdidas de más de dos años se compensan con ganancias de más de un año.

RÉGIMEN DE COMPENSACIÓN DE LAS VARIACIONES PATRIMONIALES.		
	COMPENSACIÓN EN EL MISMO EJERCICIO.	COMPENSACIÓN EN LOS CUATRO AÑOS SIGUIENTES.
PÉRDIDAS DE PATRIMONIO DE MENOS O IGUAL A UN AÑO.	1º. Con ganancias de menos o igual a 1 año. 2º. Con el 10% de los rendimientos e imputaciones de renta.	1º. Con ganancias de menos o igual a 1 año. 2º. Con el 10% de los rendimientos e imputaciones de renta.
PÉRDIDAS DE PATRIMONIO DE MÁS DE UN AÑO.	Con ganancias de más de 1 año.	Con ganancias de más de 1 año.

Fuente: elaboración propia.

2.1.6. Titularidad fiscal de las rentas.

Las rentas obtenidas en la transmisión de bienes o activos no financieros tienen que ser declaradas por el titular o titulares. A este respecto, en caso de matrimonio en régimen de gananciales los bienes adquiridos con posterioridad al matrimonio se presume que son de ambos cónyuges, con independencia de quién aparezca como titular de los mismos, salvo prueba en contrario.

Esto tiene como consecuencia que si un matrimonio en régimen de gananciales adquiere dichos bienes a nombre de uno sólo de los cónyuges se entiende que el titular es la sociedad de gananciales y que los rendimientos corresponden, al 50%, a cada cónyuge, salvo que se pueda probar que se han adquirido con bienes privativos de sólo uno de ellos. En cambio, en el caso de matrimonio en régimen de separación de bienes los rendimientos se atribuyen a quien aparezca como titular de los bienes.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que si los bienes son adquiridos mediante herencia se toma como valor de adquisición el fijado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

2.2. Fiscalidad de la inversión en Bienes de Interés Cultural.

Un aspecto importante que hay que destacar son las inversiones realizadas en bienes inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural.

A este respecto, las ventajas fiscales que obtiene un particular por la adquisición de este tipo de bienes consisten en una deducción del 15% en la cuota íntegra de la declaración del IRPF, con el límite del 10% de la base liquidable.

Para poder aplicar esta deducción es imprescindible que el bien permanezca en el patrimonio del titular durante un período de tiempo mayor de 3 años y que además se formalice la comunicación de la transmisión a dicho Registro General de Bienes de Interés Cultural.

Así mismo, los gastos de conservación, reparación, restauración, difusión y exposición de los bienes que cumplan los requisitos del apartado anterior, en tanto en cuanto no puedan deducirse como gastos fiscalmente admisibles, tienen igualmente una deducción del 15% pero con el límite del 10% de la base liquidable.

2.3. Fiscalidad de las donaciones de Bienes de Interés Cultural.

En cuanto a las deducciones de la cuota íntegra por donaciones de Bienes de Interés Cultural, la Ley de IRPF recoge dos conceptos:

1.- Las deducciones previstas en la Ley 30/1994 de Fundaciones (estos es, si un particular decide donar bienes de interés cultural tiene derecho a una deducción del 20% de las siguientes donaciones acogidas al régimen de incentivos fiscales a la participación privada en actividades de interés general establecido por la Ley 30/1994 de fundaciones:

- Bienes del Patrimonio Histórico Español.
- Cantidades donadas para la conservación, reparación y restauración de bienes del Patrimonio Histórico Español inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural o incluidos en el Inventario General al que se refiere la Ley 16/1985, del Patrimonio Histórico Español.
- Donaciones puras y simples de bienes que deban formar parte (según indica la Ley) del activo de la entidad donataria) .

2. - Deducción del 10% de las cantidades donadas a las fundaciones legalmente reconocidas que rindan cuentas al órgano de protectorado correspondiente, así como a las asociaciones declaradas de utilidad pública, no comprendidas en el punto anterior.

Estas deducciones tienen como límite el 10% de la base liquidable del contribuyente.

2.4. Fiscalidad de las inversiones a través de sociedades filatélicas.

Para una adecuada inversión en filatelia resulta práctica cierta especialización debido a la amplitud de posibilidades, entre las que se pueden destacar la inversión en: sellos nuevos, sin matasellos o sin franqueo; sellos usados o matasellados; sellos únicos, raros, o de gran valor; series completas que hacen referencia a temas concretos; sellos de determinados países o épocas; sellos de años completos que recopilan todas las series y temáticas de cada año; sellos de tiradas o ediciones reducidas, que se emiten periódicamente en un número limitado; sellos con errores tipográficos, de diseño, de impresión etc.; sellos falsos, este tipo de sello también resulta interesante para los coleccionistas; tarjetas con sellos y matasellos, normalmente en tiradas reducidas.

Por otra parte, actualmente se pueden realizar operaciones financieras a través de sociedades filatélicas especializadas que utilizan como instrumento o activo subyacente de las mismas valores filatélicos.

La fiscalidad aplicable a este tipo de inversiones, cuando se transmiten o se venden los valores filatélicos es la idéntica a la ya indicada en el apartado de elementos financieros y fiscales comunes de la inversión en activos no financieros, alternativos o tangibles.

EJEMPLO: INVERSIÓN A TRAVÉS DE UNA SOCIEDAD FILATÉLICA.

El Sr. Pérez vende el 1 de febrero de 2001 un lote de sellos por importe de 200.000 ptas. Este lote lo adquirió a través de una sociedad de inversión en valores filatélicos el 1 de marzo de 1992 por un valor de 60.000 ptas. Calcular la variación patrimonial que obtiene con esta operación:

Para los activos adquiridos antes del 30 de diciembre de 1994 hay que realizar el siguiente cálculo:

Valor de venta (2001) = 200.000 ptas.

Valor de adquisición = 60.000. (no se actualiza).

Ganancia de patrimonio = 200.000 - 60.000 = 140.000 ptas.

Sobre este valor se aplica un coeficiente reductor del 14,28% por cada año que exceda de dos redondeando por exceso pero tomando como fecha final el 31 de diciembre de 1996; es decir, del 1 de marzo de 1992 hasta el 31 de diciembre de 1996 transcurren 4 años y 10 meses, por tanto, “redondeando por exceso” se consideran 5 años de los cuales se restan los dos primeros (por que sólo se tienen en cuenta los años que exceden de los 2 primeros). Por tanto, el coeficiente reductor debe multiplicarse por 3.

Luego: 3 x 14,28% = 42,84%. como porcentaje de reducción.

Entonces, la reducción de la ganancia será: 140.000 x 0,4284 = 59.976 ptas.

Por tanto: Ganancia de patrimonio final = 140.000 - 59.976 = 80.024 ptas.

Luego: 80.024 x 18% = 14.404 ptas.

2.5. Fiscalidad de las inversiones en numismática, bibliofilia, pintura, escultura, objetos clásicos y antigüedades.

La numismática es la ciencia que trata la descripción e historia de las monedas y medallas. El coleccionista-inversor en monedas dispone de las siguientes opciones de inversión: monedas clásicas o contemporáneas; “bullions”, es decir, monedas de oro o plata, cuyo precio puede considerarse más volátil ya que está ligado a los precios de los metales preciosos que cotizan en los mercados internacionales; “bullions” emitidos periódicamente para coleccionistas e inversores que hacen referencia a temas de actualidad. Puede adquirirse la serie completa o monedas sueltas. En España es muy habitual que las entidades financieras ofrezcan a sus clientes este tipo de series, que suelen aparecer con carácter conmemorativo.

La bibliofilia es la afición al estudio y colección de libros antiguos, especialmente los editados entre los siglos XV y XIX, ambos inclusive. Los aspectos a definir por el coleccionista-inversor son: la temática (caza, medicina, literatura, tauromaquia, etc.); el autor, la fecha o época de edición del ejemplar; el tipo de edición (papel empleado, grado de detalle del trabajo, calidad de los dibujos o ilustraciones, etc.); la encuadernación; el idioma empleado; y la rareza del ejemplar.

La inversión en pintura puede realizarse sobre pintura antigua, cuya revalorización suele ser mas lenta pero más segura; o sobre pintura contemporánea, que es la obra de autores actuales suficientemente reconocidos y valorados, o puede tratarse de obras de nuevos o jóvenes pintores que pueden revalorizarse considerablemente en poco tiempo si logran destacar, si tienen el suficiente interés, etc. También se puede invertir en dibujos de los propios pintores.

Con respecto a la escultura su público inversor es más reducido en España y, por tanto, su mercado es más limitado.

La inversión en antigüedades consiste en la adquisición de objetos que por su belleza artística, diseño, materiales empleados, calidad de los acabados, escasez y, sobre todo, por el paso del tiempo se han convertido en piezas de elevada consideración e interés. La colección o inversión en antigüedades puede atender a todo tipo de objetos creados por el hombre a lo largo de la historia de la humanidad: muebles, joyas antiguas, iconos, automóviles, relojes, discos de música, cerámica, máquinas, material de oficina clásico, etc.

La fiscalidad aplicable a este tipo de inversiones, cuando se transmiten o se venden las monedas, libros, cuadros, antigüedades, etc. es la común ya indicada en el apartado de elementos tributarios comunes de la inversión en activos no financieros o tangibles.

En cualquier caso, es importante tener en cuenta lo anteriormente expuesto para las inversiones realizadas en obras o bienes inscritos en el Registro General de Bienes de Interés Cultural, si fuese el caso.

2.6. Fiscalidad de las inversiones ecológicas, en maderas nobles, metales y piedras preciosas.

Además de la inversión directa en estos elementos, en los últimos años han surgido algunas sociedades que ofrecen la inversión medioambiental o ecológica, concretamente, la inversión en la adquisición de plantones-árboles de maderas nobles para su venta en el futuro.

La actividad de estas sociedades consiste en adquirir terrenos de calidad, seleccionar lugares con adecuadas condiciones climatológicas y orográficas y plantar árboles genéticamente seleccionados para su crecimiento rápido y consiguiente creación de madera de alta calidad. Todo este proceso pretende colaborar con el respeto por la naturaleza y la conservación de los recursos naturales.

Esta modalidad de inversión alternativa a las clásicas inversiones financieras es accesible para inversores particulares, e incluso, es válida para las Instituciones de Inversión Colectiva.

El coste o pago inicial de la inversión incluye el árbol plantado, su cuidado y conservación durante su ciclo de vida y la prima de seguros por riesgos tales como la muerte del árbol en sus primeros años de vida o los derivados de incendios y plagas.

El inversor adquirente del árbol podrá cederlo en cualquier momento a un tercero antes de la maduración de la inversión (que suele ser de 25 años) pero para ello habrá que buscar a un comprador, servicio que puede y suele proporcionar la propia sociedad. Además, se permite la desinversión en determinados momentos, especificándose en el contrato las condiciones de recompra, a un precio fijado de antemano o proporcionando una rentabilidad mínima. También hay que tener en cuenta que, en principio, el inversor no obtiene rendimiento alguno de los frutos o subproductos derivados del árbol.

Por otra parte, cabe hacer mención a determinadas materias primas de alto valor estratégico, que además de ser escasas son susceptibles de importantes aplicaciones tanto en el sector del consumo (por ejemplo, en joyería) como en el ámbito de la investigación y las nuevas tecnologías (como ocurre con los diamantes, el platino, el oro, etc.).

La fiscalidad aplicable a este tipo de inversiones, cuando se transmiten o se venden a este amplio y heterogéneo conjunto de activos no financieros o tangibles es la general ya indicada en el apartado titulado “elementos tributarios comunes de la inversión en activos no financieros o tangibles”.

PRINCIPALES REFERENCIAS NORMATIVAS.

Ley 40/1998, de 9 de diciembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y otras normas tributarias.

Ley 49/1998, de 30 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 1999.

Real Decreto 214/1999, de 5 de febrero, por el que se aprueba el reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Ley 54/1999, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado, para el año 2000.

Ley 55/1999, de 29 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y Orden Social.

Sentencia del Tribunal Supremo: 11.03.2000.

Ley 13/2000, de 28 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado, para el año 2001.

Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de Medidas fiscales, administrativas y del orden social.

Real Decreto 3472/2000, de 29 de diciembre.

BIBLIOGRAFÍA.

- BOSQUES NATURALES (1998): *Folleto informativo y contrato*.
- DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS (1995-1998): *Impuesto sobre la renta de las personas Físicas: Doctrina de la Dirección General de Tributos*, Ministerio de Economía y Hacienda, Madrid.
- INSTITUTO SUPERIOR DE TÉCNICAS Y PRÁCTICAS BANCARIAS (1992): *Diccionario Enciclopédico Profesional de Finanzas y Banca*, ISTEPB, Madrid.
- INVERSIÓN (1996): *Cómo invertir en bienes tangibles*, Inversor, Madrid.
- LEFEBVRE, F. (1999): *Mememto fiscal 1999 y 2000*, Francis Lefebvre, Madrid.
- NICHOLS, J.A. (1997): *Invertir en oro. El boom de los noventa*, McGraw-Hill, Madrid.
- PALOMO, R.; MATEU, J.L. (2000): *Productos, Instrumentos y Operación de Inversión*, Instituto Superior de Técnicas y Prácticas Bancarias, Madrid.
- PALOMO, R.; MATEU, J.L.; REY, V. HERRERO, S. Y OTROS (2000): *Manual financiero-fiscal del ahorro, la inversión y el seguro*, (2ª Ed. Actualizable), Instituto Superior de Técnicas y Prácticas Bancarias, Madrid.
- REY, V; PALOMO, R.; MATEU, J.L. (2001): *Guía fiscal del inversor*, Fiscalweb-SFI y Gabinete de Analistas Económico-Financieros (GAEF), Madrid.
- RUIZ TOLEDANO, J.I. (1998): *El fraude de ley y otros supuestos de elusión fiscal*, CISS, Valencia.
- SERRA MALLOL, A. J. (1998): *Inversiones ecológicas. la adquisición de derechos sobre arbolado en plantaciones. una alternativa a otras colocaciones de capital. contratos agrofinancieros (I)*, Banca&Finanzas, N. 35, julio-agosto 1998, pp. 38-43.
- SERRA MALLOL, A. J. (1998): *Inversiones ecológicas. la adquisición de derechos sobre arbolado en plantaciones. una alternativa a otras colocaciones de capital. contratos agrofinancieros (II)*, Banca&Finanzas, N. 36, septiembre 1998, pp. 24-34.
- SUAU ALLÉS, A. (1998): *La Fiscalidad de las operaciones financieras*, CISS, Valencia.