

La declaración del estado de alarma afecta al plazo de la exención en IRPF por reinversión en vivienda habitual

Consulta DGT V0748-22, de 5 Abr.

Diario La Ley, Nº 10077, 26 de Mayo de 2022, **Wolters Kluwer**

A los efectos del cómputo del plazo de dos años previsto para la reinversión en una nueva vivienda del importe obtenido en la venta de la vivienda antigua, por motivo del Covid -19 se paralizó el plazo desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 30 de mayo de 2020; y en cuanto al plazo de adquisición de la nueva vivienda habitual dentro de los dos años anteriores a la transmisión de la antigua vivienda habitual para la aplicación de la exención, se suspendió en idéntico intervalo de fechas.

[Consulta Vinculante V0748-22, de 5 de Abril de 2022, de la SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas \(LA LEY 796/2022\)](#)

Adquirida una nueva vivienda habitual el 29 de noviembre de 2019 pero sin haber podido vender la anterior como consecuencia de la situación de emergencia sanitaria provocada por el coronavirus porque el adquirente tiene una enfermedad crónica, la declaración del estado de alarma afecta al plazo de la exención por reinversión, pero con matices.

Es necesario que la nueva vivienda habitual se hubiera adquirido antes de la enajenación de la anterior pues de no ser así no sería aplicable la exención de la ganancia patrimonial obtenida en la venta y la ganancia patrimonial resultante de la enajenación de la vivienda se integrará en la base imponible del ahorro.

Para que la ganancia patrimonial que se obtenga en la transmisión de la vivienda habitual resulte exenta es necesario reinvertir el importe total obtenido en la adquisición o rehabilitación de una nueva vivienda habitual (de reinvertir un importe inferior la exención será parcial); debiendo efectuarse la reinversión en el plazo de los dos años anteriores o posteriores a contar desde la fecha de enajenación.

En cuanto a la incidencia del [Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo \(LA LEY 4471/2020\)](#), por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, hasta el 30 de abril de 2020 quedaron suspendidos los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos

contemplados en la normativa tributaria; luego prorrogado hasta el 30 de mayo, por lo que a los efectos del cómputo del plazo de dos años previsto para la reinversión en una nueva vivienda del importe obtenido en la venta de la vivienda antigua, se paralizó el plazo desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 30 de mayo de 2020; y en cuanto al plazo de adquisición de la nueva vivienda habitual dentro de los dos años anteriores a la transmisión de la antigua vivienda habitual para la aplicación de la exención, se suspendió desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 30 de mayo de 2020.

Pero en el caso, la adquisición de la nueva vivienda fue anterior a la venta de antigua y en este caso, y conforme a lo previsto en el último párrafo del apartado 3 del citado artículo 41 del RIRPF, existe derecho a la exención por reinversión las cantidades obtenidas en la enajenación que se destinen a satisfacer el precio de una nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de aquélla.

No es preciso que los fondos obtenidos por la transmisión de la primera vivienda habitual sean directa, material y específicamente los mismos que los empleados para satisfacer el pago de la nueva, por lo que no debe distinguirse entre que el importe invertido en la nueva vivienda estuviese a disposición del obligado tributario con anterioridad a la transmisión de la antigua o hubiese sido obtenido por causa de esa transmisión. La reinversión a la que se condiciona la exención no supone invertir en la nueva vivienda exactamente el dinero obtenido específica y directamente en la transmisión de la antigua vivienda habitual.