

TRATAMIENTO EN IRPF INDEMNIZACIONES POR SINIESTROS EN VIVIENDA.

El artículo 37.1.g) de la LIRPF viene a disponer:

“g) De indemnizaciones o capitales asegurados por pérdidas o siniestros en elementos patrimoniales, se computará como ganancia o pérdida patrimonial la diferencia entre la cantidad percibida y la parte proporcional del valor de adquisición que corresponda al daño. Cuando la indemnización no fuese en metálico, se computará la diferencia entre el valor de mercado de los bienes, derechos o servicios recibidos y la parte proporcional del valor de adquisición que corresponda al daño. Sólo se computará ganancia patrimonial cuando se derive un aumento en el valor del patrimonio del contribuyente”

Siendo así, entendemos que la indemnización percibida generará una ganancia o pérdida patrimonial cuando no exista equivalencia entre la cantidad percibida y el valor de adquisición de la vivienda. En este sentido, la Consulta Vinculante N°V0853-17, de 6 de abril de 2017:

*“Conforme con lo expuesto y, en particular, teniendo en cuenta la última frase del precepto anterior (sólo se computará ganancia patrimonial cuando se derive un aumento en el valor del patrimonio del contribuyente), este centro viene manteniendo el criterio (consultas nº 2081-01, V1998-05, V1669-07, V0117-10, V1058-11, V1869-11, V0824-13, V1171-14 y V0037-15, entre otras) que **en la medida que la indemnización percibida coincida con el coste de reparación no procede computar ganancia o pérdida patrimonial alguna; variaciones patrimoniales que sí se producen cuando no se da esa equivalencia entre indemnización y coste de reparación.***

Ahora bien, en el presente caso **los árboles quemados no son sustituibles (así se indica en el escrito de consulta y resulta, según cabe entender, del informe pericial) por lo que la ganancia o pérdida patrimonial se determinará por “diferencia entre la cantidad percibida y la parte proporcional del valor de adquisición que corresponda al daño”.**

Por último, procede mencionar aquí por si fuera de aplicación (de haber sido adquiridos los árboles quemados antes de 31 de diciembre de 1994) la existencia de un régimen transitorio para las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas (o desafectados con más de tres años de antelación a la fecha de su transmisión) que hubieran sido adquiridos antes de esa fecha, régimen que se recoge en la disposición transitoria novena de la Ley 35/2006.”

Siendo así, en nuestra opinión, la forma de determinar la ganancia o pérdida patrimonial generada por el colapso de un inmueble a causa de un siniestro por el cual el contribuyente percibe una indemnización sería por la diferencia entre la cantidad percibida y el valor de adquisición de la vivienda proporcional al daño. En relación a este último valor, no se ha de tener en cuenta el valor de terreno.

Salvo mejor opinión