

## EXENCIÓN POR REINVERSIÓN CON PAGO DE HIPOTECA VIVIENDA ANTERIOR.

El artículo 38 de la Ley 35/2006 (LIRPF) viene a disponer:

*“1. Podrán excluirse de gravamen las ganancias patrimoniales obtenidas por la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, siempre que el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en las condiciones que reglamentariamente se determinen.*

*Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida.”*

En desarrollo de lo anterior, el artículo 41 del Reglamento del Impuesto, aprobado por el RD439/2007, viene a establecer:

*“1. Podrán gozar de exención las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente cuando el importe total obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual, en las condiciones que se establecen en este artículo. **Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido el resultante de minorar el valor de transmisión en el principal del préstamo que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.***

*A estos efectos, se asimila a la adquisición de vivienda su rehabilitación, teniendo tal consideración las obras en la misma que cumplan cualquiera de los siguientes requisitos:*

*a) Que se trate de actuaciones subvencionadas en materia de rehabilitación de viviendas en los términos previstos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.*

*b) Que tengan por objeto principal la reconstrucción de la vivienda mediante la consolidación y el tratamiento de las estructuras, fachadas o cubiertas y otras análogas siempre que el coste global de las operaciones de rehabilitación exceda del 25 por ciento del precio de adquisición si se hubiese efectuado ésta durante los dos años inmediatamente anteriores al inicio de las obras de rehabilitación o, en otro caso, del valor de mercado que tuviera la vivienda en el momento de dicho inicio. A estos efectos, se descontará del precio de adquisición o del valor de mercado de la vivienda la parte proporcional correspondiente al suelo.*

*Para la calificación de la vivienda como habitual, se estará a lo dispuesto en el artículo 41 bis de este Reglamento”*

Por tanto, a efectos de la aplicación de la exención por reinversión, se considerará como importe total obtenido, el importe obtenido en la venta menos el importe destinado a la cancelación de la hipoteca de la vivienda transmitidas.

En este sentido localizamos la Consulta Vinculante N°V2502-24, de 9 de diciembre de 2024:

*“Descripción de hechos*

*En el año 2024, el consultante vendió su anterior vivienda habitual. Una parte del importe obtenido en la venta se destinó a cancelar la hipoteca que recaía sobre el inmueble transmitido. La parte restante fue invertida en la adquisición y reforma de una nueva vivienda habitual en el mismo año, no obstante, esta última cuantía no alcanza para cubrir dicho coste. Por lo tanto, solicita una hipoteca para hacer frente a una parte del precio de la nueva vivienda y a la reforma mencionada.*

(...)

Contestación

(...)

*De no tratarse de una rehabilitación, sólo podrían entenderse reinvertidas en la nueva vivienda habitual las cantidades destinadas a su adquisición.*

*Por otro lado, el consultante señala en su escrito que la vivienda transmitida se encuentra gravada con una hipoteca. **Por tanto, a efectos de la aplicación de la exención por reinversión en vivienda habitual, se considerará como importe obtenido en la venta el resultante de minorar el valor de transmisión de la vivienda en el principal del préstamo hipotecario que se encuentre pendiente de amortizar en el momento de la transmisión.***

Por tanto, si el importe de transmisión de la vivienda es de 400.000€ y se destinara 100.000€ a cancelar la hipoteca de la anterior, a efectos de la aplicación de la exención, se entendería como importe obtenido 300.000€. Ese debería ser el importe a reinvertir en la nueva vivienda para la aplicación total de la ganancia.



**GESAF**  
Administrativos  
Asesores Fiscales  
www.gesaf.com

Salvo mejor opinión