

Ganancia de Patrimonio	El valor de adquisición	El valor de transmisión		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El importe real por el que dicha adquisición se hubiese efectuado. ▪ El coste de las inversiones y mejoras. ▪ Los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses. ▪ Se restará, el importe de las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima. Inmueble arrendado. <p>Las amortizaciones, se computarán, con independencia de su efectiva consideración como gasto.</p> <p>Ojo: La base de amortización en bienes inmuebles adquiridos a título lucrativo es el importe de los tributos satisfechos más los gastos, no el valor a efectos del ISD.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ El importe real por el que la enajenación se hubiese efectuado o el valor declarado o, en su caso, el comprobado administrativamente a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones. ▪ Podrán deducirse los gastos y tributos inherentes a la transmisión, excluidos los intereses. 		
Ganancia o pérdida = Valor Transmisión – Valor Adquisición				
Exención	<p>Las ganancias patrimoniales obtenidas en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente pueden resultar exentas, cuando el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de otra vivienda habitual o en la rehabilitación de aquella que vaya a tener tal carácter .</p> <p>Concepto de vivienda habitual.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. Excepciones a los 3 años: fallecimiento del contribuyente, matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, primer empleo o cambio de empleo u otras análogas justificadas. ▪ Para que la vivienda adquirida constituya la residencia habitual del contribuyente, es preciso que sea habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras. <p>Plazo de la reinversión.</p> <p>La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años, contados de fecha a fecha, que pueden ser no sólo los posteriores sino también los anteriores a la venta de la anterior vivienda habitual.</p> <p>Incumplimiento de las condiciones de la reinversión</p> <p>El incumplimiento de cualquiera de las condiciones de la reinversión determina el sometimiento a gravamen de la parte de la ganancia patrimonial correspondiente.</p> <p>Reinversión parcial.</p> <p>En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente reinvertida en las condiciones señaladas anteriormente.</p> <p>Financiación ajena:</p> <p>Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará, exclusivamente a estos efectos, como importe total obtenido en la transmisión el valor de transmisión en los términos previstos en la Ley del IRPF menos el principal del préstamo pendiente de amortizar.</p>			
	Ejemplo	A - Cálculo de la Ganancia	B - Importe a reinvertir	C - Vivienda nueva
	Valor Transmisión - Valor Adquisición	Valor de Transmisión - Financiación ajena vivienda vieja	Valor adq vivienda nueva + gastos adq. vivienda nueva	B D = ----- x A C