

|   |   |  |   |                           |
|---|---|--|---|---------------------------|
| <b>Ganancia de Patrimonio</b>                                     | <b>El valor de adquisición</b>  | <b>El valor de transmisión</b>   |   |                           |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ El importe real por el que dicha adquisición se hubiese efectuado.</li> <li>▪ El <b>coste</b> de las inversiones y mejoras.</li> <li>▪ Los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses.</li> <li>▪ Se restará, el importe de las <b>amortizaciones</b> fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima. <b>Inmueble arrendado.</b></li> </ul> <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"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ Podrán deducirse los gastos y tributos inherentes a la transmisión, excluidos los intereses.</li> </ul> |   |                           |
| <b>Ganancia o pérdida = Valor Transmisión – Valor Adquisición</b> |   |  |   |                           |
| <b>Exención</b>   | <p>Las ganancias patrimoniales obtenidas en la transmisión de la <b>vivienda habitual</b> del contribuyente pueden resultar exentas, cuando el importe total obtenido por la transmisión <b>se reinvierta en la adquisición de otra</b> vivienda habitual o en la rehabilitación de aquella que vaya a tener tal carácter .</p> <p><b>Concepto de vivienda habitual.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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.</li> <li>▪ 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, <b>en un plazo de doce meses</b>, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.</li> </ul> <p><b>Plazo de la reinversión.</b></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 <b>fecha a fecha</b>, que pueden ser no sólo los posteriores sino también los anteriores a la venta de la anterior vivienda habitual.</p> <p><b>Incumplimiento de las condiciones de la reinversión</b></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><b>Reinversión parcial.</b></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><b>Financiación ajena:</b></p> <p>Cuando para adquirir la vivienda transmitida el contribuyente hubiera utilizado <b>financiación ajena</b>, 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> |  |   |                           |
|   | <b>Ejemplo</b>  | <b>A - Cálculo de la Ganancia</b>  | <b>B - Importe a reinvertir</b>                             | <b>C - Vivienda nueva</b> |
|   | Valor Transmisión<br>- Valor Adquisición  | Valor de Transmisión<br>- Financiación ajena<br>vivienda vieja   | Valor adq vivienda nueva<br>+ gastos adq. vivienda<br>nueva | B<br>D = ----- x A<br>C   |