



IRPF - Enajenación de inmueble adquirido por el modo de sucesión - Consulta DGI 6.179

Consulta DGI Nº 6.179

ENAJENACIÓN DE INMUEBLE ADQUIRIDO POR EL MODO SUCESIÓN - IRPF - DETERMINACIÓN DE LA RENTA - ADQUISICIÓN POR EL CAUSANTE ANTERIOR AL 1º. 07.007 Y FALLECIMIENTO POSTERIOR.

Una Escribana Pública consulta en forma no vinculante, cuál es el tratamiento tributario en relación al Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por incrementos patrimoniales en el caso de una enajenación que se realiza en el año 2018, respecto de un inmueble adquirido en el año 1986, y cuyo titular falleció en el año 2016.

En concreto, pregunta si puede optar entre el criterio real y el ficto, habida cuenta que la adquisición por parte del causante fue anterior a la entrada en vigencia del impuesto -lo que le permitiría ir al criterio ficto- aunque, si toma en cuenta la fecha del fallecimiento (y por tanto, de su adquisición), no podría optar.

Pregunta también si "el cambio de criterio resultante del art. 26 bis del Decreto 148/007 lo abarca pese a no haber partición previa a la venta entre los herederos, como aclara el referido artículo" así como si, en caso de haber realizado el pago con un criterio más oneroso, puede tramitar la corrección del cálculo para la devolución del dinero.

Respuesta

A los efectos de dar respuesta a lo consultado la Comisión de Consultas se remite a lo ya expresado en Consulta Nº 5.294 de 12.02.010 (Bol.441), que se transcribe parcialmente ".....corresponde a esta Comisión de Consultas destacar el dictado de un reciente Decreto, con una solución más beneficiosa para los contribuyentes, tanto en aquellos casos de bienes adjudicados por partición como para los de origen sucesorio. En efecto, el Decreto Nº 551/009 de 07.12.009 amplió lo dispuesto por el art. 26º del Decreto Nº 148/007 de 26.04.007 con un art. 26º bis.

En la actualidad atento al párrafo tercero del art. 26º bis comentado y conforme la referencia efectuada por el párrafo cuarto, frente a la enajenación de un inmueble adquirido por el modo sucesión o adjudicado que fuera por partición de un condominio sucesorio, se estará a la fecha de adquisición de los bienes por el causante para posibilitar la aplicación del régimen ficto. Esto es, en el caso consultado, habiendo adquirido la causante el terreno en el año 1938, ello posibilita a sus herederos a determinar la renta originada en tal incremento patrimonial, por el ficto del 15% sobre el precio de la venta efectuada en el año 2009". (se aclara que la causante en la consulta transcrita parcialmente falleció con posterioridad a entrada en vigencia de la reforma tributaria).

A su vez, en Consulta Nº 5.374 de 07.07.010 (Bol. 446), tratándose del fallecimiento de un causante en agosto de 2008, se respondió por la Comisión de Consultas que "Para la enajenación que realice la cónyuge supérstite es de aplicación el artículo 26º del Decreto Nº 148/007 de 26.04.007 donde para inmuebles adquiridos con anterioridad al 01/07/007 el contribuyente podrá optar por determinar la renta computable en base al criterio real o al criterio ficto. Con relación al condominio sucesorio por aplicación del Decreto Nº 551/009 el mismo también podrá optar entre los criterios mencionados".



En conclusión, los herederos podrán hacer uso del criterio ficto.

Con respecto a la solicitud de devolución de lo pagado "con un criterio más oneroso", se deberá realizar la tramitación respectiva, donde se analizará la pertinencia de la misma.

29/01/019 - El Sub Director General de la DGI, acorde.