

TRIBUTACION

**EL TRATAMIENTO FISCAL DE
LAS VARIACIONES PATRIMONIALES
EN EL IRPF**

N.º 276

TRABAJO EFECTUADO POR:

PALOMA TOBES PORTILLO

*Profesora Titular de Hacienda Pública y
Sistema Fiscal. Departamento de Economía y
Hacienda Pública. Universidad Autónoma de Madrid*

Sumario:

- I. Introducción.
- II. Concepto de variación patrimonial.
 - 1. Supuestos de exención.
- III. Determinación de las variaciones patrimoniales.
 - 1. Variaciones patrimoniales a corto plazo.
 - 2. Variaciones patrimoniales a medio plazo.
 - 3. Variaciones patrimoniales a largo plazo.

...

...

IV. Valores de transmisión y adquisición.

1. Transmisiones onerosas.
2. Transmisiones lucrativas.

V. Normas específicas.

1. Transmisión onerosa de valores negociables.
2. Transmisión onerosa de valores no negociables.
3. Transmisión de acciones y participaciones en el capital social de sociedades transparentes.
4. Aportaciones no dinerarias a sociedades.
5. Separación de socios o disolución de sociedades.
6. Transmisión, amortización, canje o conversión de valores con rendimiento explícito.
7. Traspaso.
8. Indemnizaciones por pérdidas o siniestros de elementos patrimoniales.
9. Contratos de seguros de vida o invalidez.
10. Permuta de bienes y derechos.
11. Constitución y extinción de rentas temporales o vitalicias.
12. Transmisión de elementos adquiridos antes del uno de enero de 1979.

VI. Vivienda habitual: Exención por reinversión.

VII. Variaciones patrimoniales afectas a actividades empresariales y profesionales.

VIII. Imputación de las variaciones patrimoniales.

IX. Integración de las variaciones patrimoniales en la base imponible.

1. Variaciones patrimoniales regulares.
2. Variaciones patrimoniales irregulares.

TRIBUTACION	EL TRATAMIENTO FISCAL DE LAS VARIACIONES PATRIMONIALES EN EL IRPF	N.º 276
--------------------	--	----------------

I. INTRODUCCION

Tras dos ejercicios de aplicación de la Ley 18/1991 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas se puede decir que la nueva regulación ha facilitado de forma importante al sujeto pasivo el cálculo de las variaciones patrimoniales sujetas al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Como piezas claves en el nuevo tratamiento de las variaciones patrimoniales cabe señalar la sustitución de los coeficientes de actualización del valor de adquisición por la aplicación de coeficientes correctores sobre la variación patrimonial en función del número de años que el elemento haya formado parte del patrimonio del sujeto pasivo, y por otra parte, la generalización de un tratamiento unitario para las variaciones patrimoniales que procedan tanto de transmisiones onerosas como de transmisiones lucrativas.

Es cierto que, aun así, existe una gran casuística en la determinación de las variaciones patrimoniales consecuencia principalmente de las distintas valoraciones que reciben la adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales, por ello el objeto de este trabajo es describir e intentar, en la medida de lo posible, aclarar aquellas cuestiones sobre las variaciones patrimoniales que presentan una mayor complejidad.

II. CONCEPTO DE VARIACION PATRIMONIAL

La Ley 18/1991 establece, en el artículo 44, que son incrementos o disminuciones de patrimonio las variaciones en el valor del patrimonio del sujeto pasivo puestas de manifiesto con ocasión de una alteración en la composición del mismo. Se trata de integrar en la base del impuesto las plusvalías o minusvalías realizadas y para ello se necesita, salvo casos excepcionales como las ganancias de juego, premios no exentos y prestaciones de seguros, que exista una transmisión onerosa o lucrativa que provoque la salida del elemento del patrimonio del sujeto pasivo.

Con el fin de establecer con precisión el hecho imponible, relativo a las variaciones patrimoniales sujetas al impuesto, la Ley 18/1991 se sirve de la regulación de los supuestos de no sujeción y exención. Así, se preceptúa que no están sujetos los incrementos netos de patrimonio que se pongan de manifiesto como consecuencia de transmisiones onerosas cuando el importe global de éstas durante el año natural no supere las 500.000 pesetas.

Sobre este precepto cabría destacar:

- En primer lugar, no se trata de un supuesto de no sujeción, sino de una exención ya que se produce la realización del hecho imponible, al obtener un incremento neto de patrimonio y sin embargo, se produce la relajación de la obligación tributaria.
- En segundo lugar, sólo afecta a las transmisiones onerosas en detrimento de las transmisiones lucrativas.
- En tercer lugar, el límite de 500.000 pesetas se refiere al importe global de las transmisiones, no al saldo neto de las variaciones patrimoniales. Por tanto, es posible que un incremento de patrimonio de menor cuantía que otro esté sometido a tributación si supera el límite del importe de la enajenación establecido para alcanzar la exención.

A través de un ejemplo se puede entender mejor cómo opera esta exención.

A)	• Valor de enajenación	800.000
	• Valor de adquisición	(700.000)
	• Incremento de patrimonio	100.000
	• Incremento de patrimonio sujeto	100.000

Al ser el valor de enajenación superior a 500.000 pesetas todo el incremento de patrimonio está sujeto.

B)	• Valor de enajenación	500.000
	• Valor de adquisición	(100.000)

	• Incremento de patrimonio	400.000
	• Incremento de patrimonio exento	400.000

Al no superar el valor de enajenación el límite de 500.000 pesetas, el incremento de patrimonio correspondiente está exento.

La Ley 22/1993 (1) modifica, para ejercicios futuros, esta exención en los términos siguientes: Si se trata de una transmisión onerosa de acciones o participaciones en el capital social de Instituciones de Inversión Colectiva no es de aplicación el límite de 500.000 pesetas y toda la variación patrimonial quedará sometida al impuesto, a no ser, para los ejercicios 1994 y 1995, que el importe obtenido en la transmisión se reinvierta en Planes de Ahorro Popular.

La Ley 18/1991 recoge también como supuestos de no sujeción las disminuciones patrimoniales no justificadas, las derivadas del consumo, donativos, liberalidades y pérdidas de juego.

Por otra parte, la norma no establece una regulación muy precisa sobre ciertas variaciones patrimoniales al determinar que no existe variación patrimonial en la división de la cosa común, disolución de la sociedad de gananciales, disolución de comunidades o reducción de capital y al mismo tiempo no permitir la actualización de los valores correspondientes a los bienes y derechos al momento de su percepción. Es decir, la percepción de los bienes y derechos derivada de estos supuestos no genera variaciones patrimoniales en tanto en cuanto no se produce la transmisión posterior de los mismos. En el caso de realizarse posteriormente una transmisión el valor de adquisición será el originario, no permitiendo la actualización del valor de adquisición al momento de producirse la disolución, división o reducción y por tanto, implícitamente se está gravando la variación patrimonial asociada a estos supuestos.

(1) Ley 22/1993, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales de Reforma del Régimen Jurídico de la Función Pública y de Protección al Desempleo.

1. Supuestos de exención.

La Ley 18/1991 recoge, respecto a la normativa anterior, importantes modificaciones en materia de variaciones patrimoniales exentas:

- Se establece la exención total de las variaciones patrimoniales puestas de manifiesto en las transmisiones lucrativas por causa de muerte del sujeto pasivo. Con este precepto desaparece totalmente la denominada «plusvalía del muerto», cuya relajación ya se había producido con la Ley 48/1985 de Reforma Parcial del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que consideraba exenta esa plusvalía siempre que los herederos fueran miembros de la unidad familiar.
- Las variaciones patrimoniales producidas como consecuencia de las donaciones realizadas a favor del Estado, Comunidades Autónomas, Corporaciones Locales, Universidades, Cruz Roja Española, Iglesia Católica y Asociaciones confesionales reconocidas, Fundaciones reconocidas y Asociaciones de Utilidad Pública.
- Se recoge por vez primera la exención de la variación patrimonial correspondiente a la transmisión de la vivienda habitual para personas mayores de 65 años, a cambio de una renta vitalicia.
- Se integra como novedad en la ley la exención a favor de las variaciones patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión del pago de la deuda tributaria por este impuesto, por autoliquidación, en bienes del Patrimonio Histórico Español. Con ello se pretende no penalizar a aquellos contribuyentes que utilicen esta fórmula de pago.
- La ley establece, con carácter general, que los incrementos de patrimonio derivados de bienes muebles propiedad de personas físicas no residentes en España y residentes en territorio de la Comunidad Económica Europea estarán exentos siempre que no operen en España a través de establecimiento permanente.

Por último, para delimitar con mayor precisión las variaciones patrimoniales que han de integrarse en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas la ley recoge la disposición adicional cuarta de la Ley 8/1989, de 13 de abril, de Tasas y Precios Públicos que establece que en las transmisiones onerosas *inter vivos* sujetas al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, si el valor comprobado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones supera el 20 por 100 del valor declarado y este exceso es mayor a dos millones de pesetas, éste se considerará incremento de patrimonio lucrativo para el adquirente a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Se produce por tanto, para una misma transmisión dos varia-

ciones patrimoniales de distinta naturaleza, una de carácter oneroso y otra de carácter lucrativo, si bien participan del mismo tratamiento fiscal. Es preciso señalar que la referida disposición adicional cuarta de la Ley de Tasas y Precios Públicos ha sido derogada por la disposición derogatoria segunda del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sin embargo, el artículo 14.7 del citado Real Decreto Legislativo 1/1993 ha incorporado el contenido de la disposición adicional cuarta.

III. DETERMINACION DE LAS VARIACIONES PATRIMONIALES

Atendiendo al plazo de generación de las variaciones patrimoniales podemos distinguir entre:

- Variaciones patrimoniales a corto plazo,
- Variaciones patrimoniales a medio plazo, y
- Variaciones patrimoniales a largo plazo.

1. Variaciones patrimoniales a corto plazo.

Integran a aquellas variaciones patrimoniales cuyo período de generación es igual o inferior a un año, que forman parte de la base imponible regular, y a las variaciones patrimoniales cuyo período de generación está comprendido entre uno y dos años, estas variaciones, aun siendo a corto plazo, se integran en la base imponible irregular.

Las variaciones patrimoniales a corto plazo se determinan por la diferencia entre los valores de transmisión y adquisición sin que sean de aplicación los coeficientes correctores (2).

(2) Por tanto, en la frontera temporal de los dos años, el sujeto pasivo se verá favorecido si retrasa la plusvalía hasta el cumplimiento de los dos años y un día al poder aplicar el coeficiente corrector ya que el período de generación es tres años. Por el contrario, en el caso de minusvalía debe evitar que el período de generación supere los dos años porque los coeficientes correctores reducen el importe de la disminución patrimonial objeto de compensación.

2. Variaciones patrimoniales a medio plazo.

Se definen como aquellas cuyo período de generación es superior a dos años e igual o inferior al número de años que en cada elemento determine la exención, estas variaciones se integran en la base imponible irregular.

Para la determinación de las variaciones patrimoniales a medio plazo se aplicarán los coeficientes correctores por cada año, que el elemento haya formado parte del patrimonio del sujeto pasivo, que exceda de dos.

El período a efectos de aplicar los coeficientes será el número de años que medie entre la adquisición y la transmisión del activo, redondeado por exceso. A diferencia de los rendimientos irregulares en los que el período de generación se toma con decimales, sin efectuar redondeo. Es decir, si una variación patrimonial se ha generado en dos años y un día, se tomará como período de generación de la misma tres años.

3. Variaciones patrimoniales a largo plazo.

Están exentas, el número de años que ha de permanecer el activo en el patrimonio del sujeto pasivo para alcanzar la exención se recoge en el **Cuadro n.º 2**.

CUADRO N.º 1

Variación patrimonial	Período de generación	Valoración	Base imponible
Var. Pat. corto plazo	$n \leq 1$	V. Trans. – V Adquis.	Regular
Var. Pat. corto plazo	$1 < n \leq 2$	V. Trans. – V Adquis.	Irregular
Var. Pat. medio plazo	$2 < n \leq n^*$	Coefficientes correctores	Irregular
Var. Pat. largo plazo	$n^* < n$	Exenta	_____

n = Período de generación de la variación patrimonial.

n^* = número de años establecidos para alcanzar la exención.

Variación patr. medio plazo = V. Transmisión – V. Adquisición = V.P.

Var. Patr. Sujeta = V.P. – [V.P. x c x (n – 2)].

c = coeficiente corrector.

CUADRO N.º 2

Elemento	Coefficiente	Años exención
General	7,14%	15
Acciones cotizadas	11,11%	10
Inmuebles	5,26%	20

IV. VALORES DE TRANSMISION Y ADQUISICION

Con carácter general se puede decir que las variaciones patrimoniales en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas proceden básicamente de transmisiones onerosas y transmisiones lucrativas *inter vivos* (3). Ahora bien, la adquisición del elemento patrimonial puede proceder de una transmisión onerosa o de una transmisión lucrativa, ello da lugar a que se combinen distintos valores de adquisición y transmisión como se puede apreciar en el esquema siguiente:

- Transmisión onerosa – Adquisición onerosa:

$$\text{Variación patrimonial} = \text{Valor transmisión} - \text{Valor adquisición}$$

- Transmisión onerosa – Adquisición lucrativa:

$$\text{Variación patrimonial} = \text{Valor transmisión} - \text{Valor Imp. Sucesiones y Donaciones}$$

- Transmisión lucrativa *inter vivos* – Adquisición onerosa:

$$\text{Variación patrimonial} = \text{Valor Imp. Sucesiones y Donaciones} - \text{Valor adquisición}$$

(3) Las variaciones patrimoniales asociadas a las transmisiones lucrativas por causa de muerte del sujeto pasivo no están sometidas al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

- Transmisión lucrativa *inter vivos* – Adquisición lucrativa:

Variación patrimonial = Valor Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones – Valor Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

1. Transmisiones onerosas.

Valor de transmisión: La ley establece este valor como el importe por el que dicha enajenación se hubiera efectuado, siempre que no difiera del normal del mercado, deducidos los gastos y tributos inherentes a la operación y satisfechos por el transmitente.

Al definir la norma el valor de transmisión hace prevalecer el valor de mercado sobre el valor real de la enajenación sin tener en cuenta si el valor de mercado es superior o inferior al valor real por el que la transmisión se efectúa, esto lleva al sujeto pasivo a consignar como valor de transmisión el valor de mercado, independientemente de que sea inferior al efectivamente satisfecho, y le obliga además a conocer el valor de mercado del bien o derecho transmitido.

En relación a los gastos y tributos que reducen el valor de transmisión éstos tienen que cumplir dos requisitos:

- Ser inherentes a la transmisión.
- Ser satisfechos por el transmitente.

Los gastos más comunes asociados a la transmisión son los gastos de notaría y gastos de mediadores en la operación de enajenación.

Respecto a los tributos, se puede deducir la cuota del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. En el caso de que la operación de transmisión origine un incremento de patrimonio exento o una disminución de patrimonio se podrá deducir del valor de transmisión el 100 por 100 de la cuota del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; si por el contrario, se produce un incremento de patrimonio gravado sólo se podrá deducir del valor de transmisión el 25 por 100 de la cuota del impuesto municipal, ya que el 75 por 100 restante da derecho a deducción en la cuota del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

El *valor de adquisición* está formado por el importe por el que dicha adquisición se hubiera efectuado, el coste de las inversiones y mejoras, los gastos y tributos asociados a la

operación, excluidos los intereses, satisfechos por el adquirente. Este valor se minorará, cuando proceda, en el importe de las amortizaciones reglamentariamente practicadas y en todo caso de la amortización mínima.

La determinación del valor de adquisición, a diferencia del valor de transmisión, no hace referencia al valor de mercado por tanto, se declara por el importe efectivamente satisfecho.

Se incluye como mayor valor de adquisición el coste de las inversiones y mejoras, en ningún caso se integran los gastos de conservación y reparación de los elementos transmitidos.

Respecto a los gastos y tributos asociados a la operación, los gastos más comunes son los de notaría y registro y los tributos: El Impuesto sobre el Valor Añadido y el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En relación al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana aunque se haya repercutido al comprador, el sujeto pasivo del impuesto es el vendedor, por lo que se incumple uno de los dos requisitos establecidos para que los tributos formen parte del valor de adquisición ya que no es un impuesto inherente a la operación de adquisición; en este caso, la cuota de este impuesto no formará parte del valor de adquisición en concepto de tributo asociado a la operación sino en concepto de gasto en tanto en cuanto haya sido repercutido por el vendedor.

Los intereses no forman parte del valor de adquisición, ello supone que si se adquiere un elemento con una determinada carga financiera ésta no formará parte de este valor, con independencia de su posible consideración como gasto deducible en la determinación del rendimiento neto correspondiente.

Por último, se recoge como menor valor de adquisición el importe de las amortizaciones reglamentariamente practicadas y en todo caso de la amortización mínima.

En los supuestos de transmisión de la vivienda habitual o viviendas desocupadas el valor de adquisición no se minorará en el importe de la amortización, porque en estos elementos no se considera gasto deducible en la determinación del rendimiento del capital inmobiliario. En el caso de los inmuebles arrendados o bienes muebles cedidos con el mismo, el valor de adquisición se reduce en el importe de las amortizaciones practicadas, en el caso de no haber considerado éstas como gasto deducible se reducirá en el importe de la amortización mínima aunque no se haya efectuado.

2. Transmisiones lucrativas.

Si la adquisición o transmisión de los elementos patrimoniales se realiza a título lucrativo, establece la ley que los valores de adquisición y transmisión son los que corresponden a la aplicación del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La variación patrimonial asociada a una transmisión lucrativa *inter vivos* se ha de consignar en la declaración de renta del donante, ya que el donatario está sujeto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y por tanto no es sujeto pasivo, por este concepto, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

En el *valor de transmisión* el principal tributo afecto a la operación es el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, sin embargo, la cuota de este impuesto no se puede deducir al ser el sujeto pasivo el donatario y el titular de la variación patrimonial el donante.

Para determinar el *valor de adquisición* se siguen dos criterios distintos según la adquisición proceda de una transmisión onerosa o una transmisión lucrativa, ya sea *inter vivos* o *mortis causa*: En el primer caso, el valor de adquisición está formado por el importe por el que dicha adquisición se hubiera efectuado, incluidas inversiones y mejoras, y los gastos y tributos asociados a la operación y minorado en el importe de las amortizaciones. En el segundo caso, la ley remite para establecer el valor de adquisición al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

La remisión que la norma realiza al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones implica necesariamente, en el control del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, la existencia de coordinación entre la Hacienda Estatal y las Haciendas de las Comunidades Autónomas que tienen este tributo cedido, al ser el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas un impuesto de gestión estatal y el Impuesto sobre Sucesiones un tributo susceptible de cesión a las Comunidades Autónomas y por tanto su gestión correspondería a la Hacienda Autonómica correspondiente.

V. NORMAS ESPECIFICAS

1. Transmisión onerosa de valores negociables.

El valor de transmisión de estos títulos es el precio pactado siempre que sea superior al precio de cotización el día de la operación (valor de mercado).

El valor de adquisición no está regulado explícitamente en la ley por lo que se ha de tomar el criterio general recogido en el artículo 46. Así, el valor de adquisición será el importe efectivamente satisfecho, con independencia de la cotización de los títulos el día en que se realizó la operación.

Si se produce la enajenación de derechos de suscripción el importe obtenido reducirá el valor de adquisición de las acciones a no ser que el valor de transmisión del derecho supere el valor de adquisición de las acciones procedentes en cuyo caso esa diferencia tendrá la consideración de variación patrimonial imputable al ejercicio en que se produce la transmisión del derecho. El período de generación de esta variación patrimonial será el tiempo transcurrido desde que se adquiere la acción hasta que se produce la transmisión del derecho correspondiente y el coeficiente corrector a aplicar debe ser el 11,11 por 100 al ser un derecho derivado de la tenencia de acciones y no el 7,14 por 100 aplicable con carácter general.

Si se realiza la enajenación parcial de una cartera de valores de títulos homogéneos se aplica el sistema FIFO, es decir, se entiende transmitidos en primer lugar aquellos que fueron adquiridos en primer lugar.

Por último, en la transmisión de acciones parcialmente liberadas se toma como valor de adquisición el importe realmente satisfecho por el sujeto pasivo; si las acciones son totalmente liberadas el valor de adquisición será cero.

Ejemplo:

El 2 de febrero de 1993 se venden 300 acciones de una sociedad que cotiza en Bolsa; estas acciones forman parte de una cartera de 1.000 títulos homogéneos. El precio de la enajenación asciende a 500.000 pesetas, los gastos asociados a la operación que corren a cargo del vendedor suponen 30.000 pesetas, el día de la operación la cotización de los títulos es del 103 por 100, el nominal de las acciones es de 1.000 pesetas.

Las fechas y coste de adquisición de las acciones han sido:

N.º Acciones	Fecha	Cotización
100	02-02-1981	200%
100	03-03-1985	205%
300	01-01-1992	102%
500	01-01-1993	104%

Valor de transmisión:

Precio pactado (500.000 – 30.000)	470.000
Precio de mercado (300 x 1.000 x 103% – 30.000)	279.000
Valor transmisión	470.000
Valor de transmisión por acción (470.000/300)	1.566

* Se aplica el sistema FIFO.

- Variación patrimonial correspondiente a las acciones adquiridas en 1981: Está exenta ya que el período de generación es superior a diez años.
- Variación patrimonial correspondiente a las 100 acciones adquiridas en 1985:

Valor de transmisión (1.566 x 100)	156.600
Valor de adquisición (100 x 1.000 x 205%)	(205.000)
Disminución previa	48.400
Período de generación	8 años
Reducción (– 48.400 x 11,11% x 6)	(32.263)
Disminución de patrimonio	16.137

Se trata de una variación generada en el medio plazo a integrar en la base imponible irregular.

- Variación patrimonial correspondiente a las 100 acciones adquiridas en 1992:

Valor de transmisión (1.566 x 100)	156.600
Valor de adquisición (100 x 1.000 x 102%)	(102.000)
Incremento de patrimonio	54.600
Período de generación	2 años

Al no superar el período de generación los dos años la variación patrimonial no se corrige por el coeficiente (11,11%), esta variación patrimonial también se ha de integrar en la base imponible irregular.

2. Transmisión onerosa de valores no negociables.

El valor de adquisición de los valores no negociables en mercados organizados se determina conforme a la regla general, es decir, el importe por el que dicha adquisición se hubiera efectuado.

En el valor de transmisión al sujeto pasivo le corresponde la carga de la prueba de mostrar que el precio de la transmisión es coincidente con el de mercado. Al no existir mercado para estos títulos esta prueba es prácticamente imposible de efectuar.

A falta de prueba, la ley establece que el valor de transmisión será el mayor de los dos siguientes:

- El teórico resultante del último balance aprobado.
- El resultado de capitalizar al 12,5 por 100 el promedio de los beneficios sociales de los tres últimos ejercicios cerrados.

Por tanto, el mayor de estos dos valores se convierte de hecho en el valor de transmisión.

Se entiende que para evitar conductas fraudulentas se tome como valor de transmisión el mayor de los dos anteriores, pero curiosamente aunque el precio pactado fuera superior se tendría que tomar como valor de transmisión el valor teórico o el resultado de la capitalización al no poder probar el sujeto pasivo que el precio pactado coincide con el de mercado.

La venta de los derechos de suscripción no reduce el coste de adquisición de las acciones procedentes, como podía ocurrir en los valores negociados en Bolsa, sino que origina un incremento de patrimonio por el importe obtenido.

Al igual que en la transmisión de valores negociados, si se produce la transmisión parcial de una cartera de títulos homogéneos se aplica el sistema FIFO.

Ejemplo:

Cartera de Valores de 3.000 acciones (títulos homogéneos) de una sociedad que no cotiza en Bolsa. El nominal de las acciones es de 1.000 pesetas. El 4 de agosto de 1993 se

venden 1.000 acciones al precio de 2.000.000. Las fechas y coste de adquisición de las acciones han sido:

N.º Acciones	Fecha	Precio
600	24-07-1987	600.000
400	21-08-1989	400.000
2.000	05-03-1992	1.200.000

La sociedad tiene dividido su capital en 10.000 acciones. El valor teórico de la acción resultante del último balance aprobado es de 5.000 pesetas. Los beneficios de los tres últimos ejercicios representan 6.250.000 pesetas, 5.000.000 de pesetas y 5.435.000 pesetas, respectivamente.

1. Valor de transmisión:

- * Valor de enajenación = 2.000.000 (el sujeto pasivo no tiene constancia de que éste coincida con el de mercado)

Valor teórico (5.000 x 1.000) 5.000.000

Valor capitalización 4.449.332

Promedio 5.561.666

$[(6.250.000 + 5.000.000 + 5.435.000)/3]$

Capitalización (5.561.666/12,5%) 44.493.328

Valor $[(44.493.328/10.000) \times 1.000]$ 4.449.332

- Valor de transmisión = 5.000.000 (al ser mayor el valor teórico se toma éste como valor de transmisión)

2. Venta (600 acciones):

Valor transmisión (5.000 x 600)	3.000.000
Valor adquisición	(600.000)
	2.400.000
Incremento de patrimonio previo	2.400.000
Período de generación	7 años
Reducción (2.400.000 x 7,14% x 5)	(856.800)
	1.543.200
Incremento de patrimonio	1.543.200

3. Venta (400 acciones):

Valor transmisión (5.000 x 400)	2.000.000
Valor adquisición	(400.000)
	1.600.000
Incremento de patrimonio previo	1.600.000
Período de generación	4 años
Reducción (1.600.000 x 7,14% x 2)	(228.480)
	1.371.520
Incremento de patrimonio	1.371.520

4. VARIACION PATRIMONIAL TOTAL (1.000 acciones):

Incremento de patrimonio total (1.543.200 + 1.371.520)	2.914.720
--	-----------

3. Transmisión de acciones y participaciones en el capital social de sociedades transparentes.

La ley no recoge una definición específica del valor de transmisión de estos títulos y remite al tratamiento de valores no negociados en Bolsa, al igual ocurre con los derechos de suscripción.

La peculiaridad en relación a la transmisión de acciones de sociedades transparentes estriba en la determinación del coste de adquisición o titularidad que está formado por el precio de adquisición y los beneficios sociales que sin efectiva distribución se hubieran imputado a sus socios. No se puede reducir de este valor las pérdidas sociales que no hubieran sido objeto de compensación.

En el caso de sociedades de mera tenencia de bienes el valor de transmisión puede ser el precio pactado siempre que supere al valor teórico, según el último balance aprobado. En la determinación del valor teórico la ley prevé que se realice un ajuste en la valoración de bienes inmuebles, de tal forma que se sustituye el valor neto contable de estos elementos por el mayor de los siguientes: El catastral, el precio o valor de adquisición o el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos.

Ejemplo:

Venta de una participación del 10 por 100 en el capital de una sociedad transparente por un precio de 4.000.000 de pesetas el día 2 de febrero de 1993. La adquisición de esta participación se efectuó el 2 de febrero de 1989 por 2.000.000 de pesetas. Los resultados imputados al sujeto pasivo que corresponden a los beneficios no distribuidos han sido:

1990	200.000 ptas.	
1991	300.000 ptas.	
1992	150.000 ptas.	
Valor de transmisión	4.000.000	
Coste de adquisición y titularidad	(2.650.000)	
(2.000.000 + 200.000 + 300.000 + 150.000)		<hr/>
Incremento de patrimonio previo	1.350.000	
Período de generación	4 años	
Reducción (1.350.000 x 7,14% x 2)	(192.780)	
Incremento de patrimonio	1.157.220	<hr/>

4. Aportaciones no dinerarias a sociedades.

La aportación a una sociedad de bienes y derechos y la consiguiente remuneración con títulos representativos de la participación en el capital social provoca una variación patrimonial sujeta al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Esta variación patrimonial se establece por la diferencia entre el valor de adquisición del bien o derecho aportado y el mayor de los cuatro valores siguientes:

- El valor nominal de los títulos recibidos, integrando en su caso en este valor las primas de emisión.
- El valor que resulte de los informes anexos a escrituras de constitución o aumento de capital social a efectos de su inscripción en el Registro Mercantil.
- El valor de cotización de los títulos recibidos el día que se formalice la operación o el inmediato anterior.
- El valor del bien aportado según las normas del Impuesto sobre el Patrimonio.

Si comparamos las reglas de determinación del valor de adquisición del elemento y el valor de los títulos recibidos como contrapartida, se puede observar que estamos ante dos magnitudes con valoraciones muy distintas, ya que en la determinación del valor de adquisición de los bienes o derechos aportados se atiende al precio real y sin embargo, en la valoración de los títulos, sólo en el caso de que éstos coticen en Bolsa, se hace referencia al precio real que es el de cotización el día de la operación de canje, en el resto de los casos se trata de valoraciones al margen del mercado.

Por último, hay que señalar que el coeficiente aplicable para corregir la variación patrimonial es el correspondiente a la naturaleza del bien o derecho aportado.

Ejemplo:

El día 4 de abril de 1993 una sociedad que no cotiza en Bolsa amplía su capital. El Sr. X a cambio de recibir 3.000 acciones (nominal 1.000 ptas.) entrega un cuadro cuyo valor de mercado actual, según informe realizado por un perito y recogido en las escrituras de ampliación de capital, asciende a 6.000.000 de pesetas. Este cuadro fue adquirido el 4 de abril de 1983 por 2.000.000 de pesetas y como gastos y tributos asociados a la operación de adquisición se abonaron 200.000 pesetas.

Valor de transmisión (el mayor)	6.000.000
• Valor nominal títulos recibidos	3.000.000
• Valor perito	6.000.000
• Valor del bien (I. Patrimonio)	6.000.000
Valor de adquisición cuadro aportado	(2.200.000)
Incremento de patrimonio previo	3.800.000

Período de generación	10 años
Reducción (3.800.000 x 7,14% x 8)	(2.170.560)
Incremento de patrimonio	1.629.440

5. Separación de socios o disolución de sociedades.

Con independencia de lo establecido en la Ley 29/1991, de 16 de diciembre, sobre Régimen Fiscal de las Fusiones y Escisiones de Empresas, la Ley 18/1991 del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece que en los casos de separación de socios o disoluciones de sociedades la variación patrimonial correspondiente se determina por la diferencia entre la cuota de liquidación o el valor de los bienes o derechos recibidos, como consecuencia de la separación o disolución, y el valor de adquisición del título que da derecho a la percepción de dicha cuota.

El valor de adquisición no presenta ningún problema de determinación ya que tanto si se trata de sociedades con cotización en Bolsa, como de sociedades sin cotización, este valor es el importe por el que dicha adquisición se hubiera efectuado deducidos gastos y tributos asociados a la operación.

Sin embargo, en la valoración de la cuota de liquidación, o de los bienes y derechos recibidos, como consecuencia de la separación o disolución, existe una importante laguna normativa, al no determinar la ley con precisión cuál es ese valor. Es decir, si se trata del valor de mercado, del precio pactado con independencia del de mercado o se atiende a las normas de valoración del Impuesto sobre el Patrimonio. Ante este vacío legal, lo más prudente parece recoger los criterios de valoración general establecidos en el artículo 46 de la Ley 18/1991, de tal forma que el valor de la cuota de liquidación sea el de mercado.

En los casos de escisión, fusión o absorción de sociedades la diferencia entre el valor de adquisición de los títulos cedidos y el valor de los títulos recibidos determina la variación patrimonial. Nuevamente, la ley no establece qué valor se debe asociar a los títulos recibidos, si bien apoyándonos tanto en el artículo 46, como en el artículo 48 j) referente a la permuta de bienes o derechos, ese valor será el valor de mercado. Ahora bien, ese valor de mercado difiere según la sociedad cotice o no en Bolsa. Por tanto, si la nueva sociedad cotiza en Bolsa, el valor de transmisión será el de cotización, o el precio pactado siempre que sea superior. Si la nueva sociedad no cotiza en Bolsa, el valor de transmisión será el pactado siempre que sea el de mercado, si no el teórico, o el resultante de la capitalización al que ya anteriormente se ha hecho referencia.

Ejemplo:

El día 24 de julio de 1993 se produce la disolución de una sociedad que cotiza en Bolsa. El Sr. X tenía el 51 por 100 del capital social al que corresponde 10.000 acciones cuyo precio de adquisición el 2 de abril de 1982 fue 20.000.000 de pesetas; como consecuencia de la disolución recibe un edificio que la sociedad adquirió el 2 de febrero de 1981 por 15.000.000 de pesetas, el valor neto contable que figura en el balance de disolución es de 8.000.000 de pesetas, el valor de mercado actual del mismo es de 30.000.000 de pesetas.

Valor cuota de liquidación	30.000.000
• Valor adquisición	15.000.000
• Valor neto contable	8.000.000
• Valor mercado	30.000.000
Valor adquisición acciones	(20.000.000)
Incremento de patrimonio previo	10.000.000
Período de generación	12 años

Al ser el período de generación superior a 10 años la variación patrimonial está exenta.

6. Transmisión, amortización, canje o conversión de valores con rendimiento explícito.

En el tratamiento fiscal de la transmisión o amortización de títulos con rendimiento explícito cabe realizar las consideraciones siguientes:

- El rendimiento explícito (interés) tiene la consideración de rendimiento de capital mobiliario.

- El rendimiento implícito (primas de emisión, amortización o diferencia entre la adquisición o transmisión) puede tener la consideración de rendimiento de capital mobiliario o variación patrimonial:
 - Si se trata de un activo financiero con rendimiento totalmente implícito su transmisión o amortización tienen el carácter de rendimiento de capital mobiliario; este rendimiento no podrá ser negativo y si su período de generación es superior al año el tratamiento fiscal es el de renta irregular.
 - Si se trata de un activo financiero con rendimiento mixto, explícito e implícito, el explícito tributará como rendimiento de capital. El implícito será variación patrimonial si el explícito que genera el título es superior o igual al tipo de interés de referencia que a estos efectos se fije en la Ley de Presupuestos Generales del Estado correspondiente al ejercicio en que se produzca la emisión del título. Por el contrario, el implícito será rendimiento de capital mobiliario si el explícito es inferior al tipo de interés de referencia.

La variación patrimonial asociada a la transmisión de activos financieros con rendimiento explícito se determina por la diferencia entre el valor de transmisión o amortización y el valor de adquisición o suscripción.

En relación al canje, la ley no especifica que éste se haya de producir entre activos financieros con rendimiento totalmente explícito, de tal forma que se podrían recibir títulos con rendimiento mixto. En esta operación, la variación patrimonial se determina por la diferencia entre el valor de canje y el valor de adquisición de los títulos que se canjean.

El caso más usual de la conversión es la de obligaciones por acciones; la variación patrimonial derivada de la conversión se establece por la diferencia entre el valor de conversión de los títulos recibidos y el de adquisición de los títulos cedidos.

La Ley 18/1991 define como valor de canje o conversión el valor de los títulos que se reciban, el problema es determinar si ese valor es el nominal, el de cotización en Bolsa o el valor teórico, o el valor real por el que se realice el canje o la conversión. A falta de mayor precisión entendemos que el valor de canje o conversión debe ser el valor real por el que dicha conversión se ha efectuado.

Ejemplo:

El 21 de agosto de 1992 se adquieren 50 obligaciones por 500.000 pesetas que fueron emitidas en el primer trimestre de 1991 con un tipo de interés del 15 por 100. La amortización

de los títulos se realizará en el año 2000 por el nominal, sin embargo, el 22 de abril de 1993 se procede a su enajenación por 1.500.000 pesetas, los gastos asociados a la operación suponen 25.000 pesetas.

Se trata de un activo con rendimiento mixto. El tipo de interés que produce anualmente (15%) es superior al tipo de interés de referencia (12,296%) para activos financieros emitidos en el primer trimestre de 1991 y con un período de amortización superior a siete años, por tanto su transmisión tributa como variación patrimonial.

• Valor de transmisión (1.500.000 – 25.000)	1.475.000
• Valor de adquisición	(500.000)
	975.000
• Incremento de patrimonio	975.000
• Período de generación	1 año

7. Traspaso.

En el traspaso se pueden generar distintas operaciones sujetas al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Así, el importe que en la participación del traspaso obtiene el propietario del inmueble tributa como rendimiento de capital inmobiliario.

La variación patrimonial sólo es atribuible al arrendatario, siendo su determinación distinta dependiendo de si se produjo la adquisición del derecho de traspaso mediante precio.

El importe del traspaso se considera en sí mismo variación patrimonial, excepto que el derecho de traspaso se haya adquirido mediante precio en cuyo caso éste se considerará valor de adquisición del derecho.

Ejemplo:

Se traspasa un local de negocio el día 22 de abril de 1993, siendo la participación del arrendatario 12.000.000 y la del arrendador 8.000.000. El derecho de traspaso fue adquirido, por el arrendatario, el día 22 de febrero de 1989 por 3.000.000 de pesetas.

- La participación del arrendador es rendimiento de capital mobiliario.

– El arrendatario debe declarar la variación patrimonial siguiente:

Valor de transmisión	12.000.000
Valor de adquisición	(3.000.000)
	9.000.000
Incremento de patrimonio previo	9.000.000
Período de generación	5 años
Reducción $(9.000.000 \times 5,26\% \times 3)$	(1.420.200)
	7.579.800
Incremento de patrimonio	7.579.800

8. Indemnizaciones por pérdidas o siniestros de elementos patrimoniales.

El incremento o disminución patrimonial se establece por la diferencia entre la indemnización o capital recibido de la Compañía de Seguros y el valor de adquisición, o en su caso la parte proporcional del elemento siniestrado.

La ley establece que si el elemento siniestrado es la vivienda habitual, el incremento patrimonial derivado de la obtención de la indemnización puede quedar exento si se produce la reinversión del importe obtenido, en concepto de indemnización, con las mismas condiciones que detallaremos al tratar la exención por reinversión en vivienda habitual.

Ejemplo:

El día 16 de julio de 1993 se produce el incendio de un inmueble, percibiendo de la Compañía de Seguros 12.000.000. Este inmueble fue adquirido el día 20 de marzo de 1989 por un precio de 10.000.000, de los cuales 500.000 pesetas corresponden al suelo; como gastos y tributos de la operación de compra el sujeto pasivo pagó 1.000.000.

Indemnización	12.000.000
Valor adquisición $(9.500.000 + 1.000.000)$	(10.500.000)
(se excluye el valor del suelo al no sufrir el siniestro)	1.500.000
Incremento de patrimonio previo	1.500.000

Período de generación	5 años
Reducción (1.500.000 x 5,26% x 3)	(236.700)
Incremento de patrimonio	1.263.300

9. Contratos de seguros de vida o invalidez.

En relación a la tributación de los contratos de seguros la Ley 18/1991 intenta establecer con precisión la naturaleza fiscal de las percepciones derivadas de los contratos de seguros, es decir, si deben recibir el tratamiento de variación patrimonial o el de rendimiento de capital mobiliario; para ello siguiendo las directrices marcadas por la Resolución de la Secretaría General de Hacienda de 14 de noviembre de 1989, el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas establece, en el artículo 9, la condición de rendimiento de capital mobiliario de aquellas operaciones de seguros que no lleven asociados un componente mínimo de tiempo y riesgo.

Dentro de los contratos de seguro podemos distinguir tres categorías: Los seguros de muerte, los seguros de vida y los de invalidez o incapacidad permanente.

- En los seguros de muerte, la prestación recibida por los beneficiarios está sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y no constituye por tanto hecho imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.
- En los seguros de vida, la variación patrimonial se determina por la diferencia entre la percepción recibida y el importe de las primas satisfechas.

Si se trata de seguros con una prima constante o creciente en progresión geométrica con una razón no superior al 5 por 100 anual, se determina exclusivamente una variación patrimonial cuyo período de generación es el resultado de dividir por 1,4 el período de tiempo transcurrido desde la fecha de pago de la primera prima y la fecha de devengo de la percepción, redondeado por exceso. En el caso de que el contrato de seguro no observe los requisitos anteriores se tendrá que calcular la variación patrimonial asociada a cada prima, de tal forma que la Compañía aseguradora deberá proporcionar información sobre el importe de la percepción correspondiente a cada prima y se deberá calcular el período de generación asociado a cada prima.

- En los seguros de invalidez o incapacidad permanente, la determinación de la variación patrimonial se realiza del mismo modo que en los seguros de vida con la salvedad de que el importe de la indemnización, a efectos de establecer la variación patrimonial correspondiente, será la cuantía que excede de 25.000.000 de pesetas ya que hasta esta cuantía la indemnización está exenta.

Ejemplo:

Se contrata un seguro de vida por un capital de 10.000.000 de pesetas. Durante 8 años se ha pagado una prima constante de 900.000 pesetas. En este ejercicio se produce el devengo de la prestación.

Valor indemnización	10.000.000
Primas satisfechas	(7.200.000)
	<hr/>
Incremento de patrimonio previo	2.800.000
Período de generación = $(8/1,4) = 5,71$ (6 años)	
Reducción $(2.800.000 \times 7,14\% \times 4)$	(799.680)
	<hr/>
Incremento de patrimonio	2.000.320

10. Permuta de bienes y derechos.

En aquellas permutas que no tienen un tratamiento específico en la Ley 18/1991, se establece, con carácter general, que la variación patrimonial es la diferencia entre el valor de adquisición del bien o derecho cedido y el de mercado del bien o derecho recibido.

11. Constitución y extinción de rentas temporales o vitalicias.

Antes de abordar el presente epígrafe resulta necesario establecer determinadas acotaciones que permitirán enmarcar el ámbito en que pueden producirse variaciones patrimoniales sujetas al Impuesto sobre la Renta.

En efecto, son varias las implicaciones fiscales derivadas del contrato de renta vitalicia o temporal, bien en función de la propia cronología del contrato en cuestión, bien en función de las partes intervinientes en el mismo.

En primer lugar y en atención a los sujetos que intervengan en el contrato se puede afirmar que sólo en aquellos supuestos en que el beneficiario de las rentas y el tomador del contrato coincidan en la misma persona se producirán, en su caso, variaciones patrimoniales sujetas al impuesto. Es decir, quedan fuera del ámbito de las variaciones patrimoniales sujetas al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por una parte, aquellos contratos en que la renta se constituya a favor de persona distinta del tomador, ya que está sujeta al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y por otra parte, aquellos contratos regulados por la Ley de Planes y Fondos de Pensiones y su correlativo Reglamento que establecen un régimen tributario excepcional.

Por otra parte, el contrato de renta vitalicia o temporal debe ser analizado atendiendo a los distintos momentos de tiempo que inciden en la operación: Constitución, pago y percepción de las prestaciones y cancelación. Pues bien, de estos tres momentos la constitución y cancelación pueden generar variaciones patrimoniales, mientras que la prestación recibida por el beneficiario tendrá naturaleza de rendimiento del capital mobiliario y el pago generalmente de gasto deducible para el pagador.

Constitución de la renta.

– Para el rentista:

Se produce en este momento una variación patrimonial para el sujeto pasivo rentista que entrega el elemento patrimonial, bien sea dinero o bienes de otra naturaleza, a cambio de una renta.

La variación patrimonial, con carácter general, se determina por la diferencia entre el valor de adquisición del elemento que se cede y el valor de mercado del derecho que se recibe.

Cuando el derecho que se recibe es una renta vitalicia o temporal la regla general anterior debe ser matizada en sentido técnico, dado que no parece apropiado hablar de valor de mercado del derecho que se recibe, toda vez que dicho valor será el resultado de un cálculo actuarial más o menos complejo en función de que la renta sea temporal o vitalicia.

Excepcionalmente en el supuesto de que el elemento patrimonial entregado por el rentista a cambio de una renta vitalicia sea la vivienda habitual y la edad del mismo sea superior a 65 años, la variación patrimonial quedará exenta.

- Para el pagador de la renta:

No existen previsiones en la actual regulación del impuesto sobre este hecho, ya que la variación patrimonial queda diferida en este caso al momento de la extinción de la renta, lo cual supone la ausencia de tratamiento en paralelo con el rentista.

Extinción de la renta.

- Para el rentista:

Como ya hemos visto la regulación del impuesto ha previsto, con mayor o menor fortuna, que se compute la variación patrimonial para el rentista en el momento de la constitución de la renta. Por otra parte, el rentista se ve gravado igualmente en el momento de percibir las prestaciones, en concepto de rendimiento de capital mobiliario. Sin embargo, no se establecen normas específicas en relación al momento de extinción de la renta. Cuando la renta es percibida en su totalidad parece que no debe producirse alteración patrimonial alguna habida cuenta que no se identifica hecho imponible alguno por la extinción. Por el contrario, en caso de fallecimiento del rentista podría apreciarse variación patrimonial (disminución) que debería trascender al impuesto.

- Para el obligado al pago:

La variación patrimonial en este caso se determinará por la diferencia entre el valor de adquisición del bien o derecho recibido y la suma de las rentas efectivamente satisfechas.

12. Transmisión de elementos adquiridos antes del uno de enero de 1979.

En la transmisión de elementos patrimoniales que hayan sido adquiridos antes del uno de enero de 1979, o de derechos de suscripción que procedan de valores adquiridos antes de dicha fecha, se podrá tomar como valor de adquisición, a efectos de determinar la variación patrimonial, el de mercado a 31 de diciembre de 1978 siempre que éste sea superior al de adquisición. La fecha que se considera de adquisición para el cómputo del período de permanencia del elemento será la del uno de enero de 1979.

En estas transmisiones tendremos que tener en cuenta cuál es el elemento que genera la variación patrimonial.

Así, en el caso de transmisión de acciones con cotización en Bolsa, como el período exigido para la exención son diez años, todas las variaciones patrimoniales que tengan como fecha de adquisición el uno de enero de 1979 estarán exentas.

Si se trata de transmisiones de bienes inmuebles, todas las adquisiciones realizadas con fechas anteriores a 1973 estarán exentas. Por tanto, si la adquisición se realizó con anterioridad a 1973 no es aconsejable para el sujeto pasivo considerar como fecha de transmisión el uno de enero de 1979, a no ser que se obtengan minusvalías en cuyo caso sí es conveniente considerar como fecha de adquisición el uno de enero de 1979 y así poder ser objeto de compensación.

En el resto de los elementos, todas las variaciones patrimoniales procedentes de elementos adquiridos con anterioridad a 1978 están exentas, por tanto, si se han obtenido plusvalías no es conveniente establecer como fecha de adquisición el uno de enero de 1979. Por el contrario, si se han obtenido minusvalías es conveniente retrasar la fecha de adquisición de los elementos patrimoniales hasta 1979 para escapar del período que determina la exención de la misma.

VI. VIVIENDA HABITUAL: EXENCION POR REINVERSION

El incremento de patrimonio asociado a la enajenación de la vivienda habitual estará exento si el importe total de la enajenación se invierte en la adquisición de otra vivienda habitual. En caso de que se reinvierta parcialmente el valor de enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual, la exención será proporcional al importe reinvertido.

Ejemplos:

1. Reinversión total.

- Vivienda habitual vendida:

Valor de adquisición (19-03-1988) 5.000.000

Valor de enajenación (19-03-1993) 10.000.000

- Vivienda habitual adquirida:

Valor de adquisición (04-07-1993)	15.000.000
---	------------

- Variación patrimonial por la enajenación:

Valor de enajenación	10.000.000
----------------------------	------------

Valor de adquisición	(5.000.000)
----------------------------	-------------

Incremento de patrimonio previo	5.000.000
---------------------------------------	-----------

Período de generación	5 años
-----------------------------	--------

Reducción (5.000.000 x 5,26% x 3)	(789.000)
---	-----------

Incremento de patrimonio	4.211.000
--------------------------------	-----------

Al haberse reinvertido la totalidad del valor de enajenación de la adquisición de la nueva vivienda el incremento de patrimonio generado queda exento.

2. Reinversión parcial.

- Vivienda habitual vendida:

Valor de adquisición (19-03-1988)	5.000.000
---	-----------

Valor de enajenación (19-03-1993)	10.000.000
---	------------

- Vivienda habitual adquirida:

Valor de adquisición (04-07-1993)	8.000.000
---	-----------

- Variación patrimonial por la enajenación:

Valor de enajenación	10.000.000	
Valor de adquisición	(5.000.000)	

Incremento de patrimonio previo	5.000.000	
Período de generación	5 años	
Reducción (5.000.000 x 5,26% x 3)	(789.000)	

Incremento de patrimonio	4.211.000	
10.000.000 ——— 4.211.000] Exención = 3.368.800
8.000.000 ——— Exención		
Incremento de patrimonio	4.211.000	
Incremento de patrimonio exento	(3.368.800)	

Incremento de patrimonio sujeto	842.200	

VII. VARIACIONES PATRIMONIALES AFECTAS A ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y PROFESIONALES

La determinación de las variaciones patrimoniales afectas a actividades empresariales y profesionales mantiene un tratamiento diferencial respecto al resto de las variaciones patrimoniales contempladas en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Como características específicas cabe señalar las siguientes:

- En primer lugar, no se aplican coeficientes correctores, de forma que la variación patrimonial se determina por la diferencia entre el valor de transmisión y el valor neto contable (se consideran gastos, tributos, ampliaciones y mejoras).

- En segundo lugar, forman parte del rendimiento neto de la actividad y no reciben el tratamiento de renta irregular.
- En tercer lugar, los incrementos netos de patrimonio afectos a estas actividades mantienen como tipo máximo el del Impuesto sobre Sociedades, de tal forma que si el tipo medio correspondiente a la base liquidable regular del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas supera el 35 por 100 se procederá a reducir la cuota en la cuantía que resulte de aplicar la diferencia de tipos al incremento neto de patrimonio afecto a esta actividad.

En las actividades profesionales y empresariales las variaciones patrimoniales pueden proceder de la transmisión de un elemento patrimonial afecto o de la transmisión *inter vivos* de la totalidad del patrimonio empresarial o profesional.

Por último, la ley determina la posibilidad de que en los movimientos de afectación o desafectación entre el patrimonio personal y el empresarial o profesional del sujeto pasivo no se generen variaciones patrimoniales si estos movimientos se producen en los siguientes términos:

- Si se produce la desafectación de elementos patrimoniales del patrimonio empresarial al patrimonio personal del sujeto pasivo, no se produce ninguna variación patrimonial a efectos de este impuesto, siempre que no se produzca la enajenación de los elementos patrimoniales antes de tres años de realizarse la operación de desafectación. En todo caso, el valor de adquisición de estos elementos a efectos de su posterior enajenación será el valor neto contable de los mismos en el momento de la desafectación.
- Si se afectan elementos patrimoniales del patrimonio personal al empresarial no se produce ninguna variación patrimonial a efectos de este impuesto, salvo que se vendan antes de tres años de realizarse la afectación. El valor de estos elementos será el establecido según las normas del Impuesto sobre el Patrimonio en el momento de la afectación.

Por tanto, la afectación o desafectación de elementos patrimoniales entre el patrimonio empresarial y personal, de una persona física que desarrolle actividades empresariales o profesionales, no se somete a gravamen salvo que los elementos objeto de la operación se enajenen antes de los tres años de producirse la afectación o desafectación.

Por otra parte, los incrementos de patrimonio derivados de la transmisión de elementos materiales de activo fijo estarán exentos, siempre que el importe de la transmisión se reinvierta en elementos de esta naturaleza. Si el importe reinvertido es inferior al valor de transmisión la exención del incremento de patrimonio será proporcional al importe de la reinversión.

Ejemplos:

1. Un empresario posee un inmueble cuyo valor de adquisición en 1989 ascendió a 20 millones, el precio actual de mercado es de 30 millones y el valor catastral 12 millones. En 1993 fija en este inmueble el domicilio social de la empresa.

Se produce la afectación del inmueble al patrimonio empresarial, por tanto no existe variación patrimonial sujeta. El valor del bien, en relación a la afectación, será el de adquisición de 30 millones según las normas del Impuesto sobre el Patrimonio.

2. Un empresario posee una empresa cuyo domicilio social está situado en un piso; el valor neto contable del mismo es de 20 millones. En 1993 traslada el domicilio social de la empresa a otro inmueble y el anterior es utilizado como vivienda habitual.

En este caso se produce desafectación al pasar el elemento del patrimonio empresarial al personal. Sin embargo, como establece la Ley 18/1991 la variación patrimonial no está sujeta a gravamen. El valor del bien a efectos de ventas posteriores (valor de adquisición) será el valor neto contable que asciende a 20 millones.

VIII. IMPUTACION DE LAS VARIACIONES PATRIMONIALES

Las variaciones patrimoniales se imputarán al titular del elemento patrimonial.

Para determinar la titularidad del elemento patrimonial se atenderá a las normas jurídicas aplicables en cada caso y a las pruebas aportadas por los sujetos pasivos o a las descuidadas por la Administración.

Así, en el caso de matrimonio con régimen de gananciales, las variaciones patrimoniales derivadas de elementos gananciales se atribuyen por mitad a cada cónyuge, las derivadas de elementos privativos se imputarán a su titular. En el caso de separación de bienes la variación patrimonial corresponde al titular del elemento.

Por otra parte, en los casos de derechos reales de usufructo y nuda propiedad se debe tener en cuenta la proporción que cada derecho representa sobre el elemento patrimonial e imputar la variación patrimonial en la misma proporción.

Por último, en el caso de que la titularidad no estuviera debidamente acreditada se tomará como titular a quien figure en los registros públicos.

IX. INTEGRACION DE LAS VARIACIONES PATRIMONIALES EN LA BASE IMPONIBLE

En la Ley 18/1991 existen dos tipos de bases imponibles: La regular y la irregular, según estén compuestas por rentas regulares o irregulares.

1. Variaciones patrimoniales regulares:

- El incremento neto de patrimonio de carácter regular (período de generación no superior al año) se integra en la base imponible regular.
- La disminución neta de patrimonio de carácter regular puede ser objeto de compensación mediante el saldo neto positivo de variaciones patrimoniales irregulares obtenidas en el propio ejercicio, o en los cinco siguientes.

2. Variaciones patrimoniales irregulares:

- El incremento neto de patrimonio de carácter irregular se integra en la base irregular.
- La disminución neta de patrimonio de carácter irregular se compensa con el saldo neto positivo de las variaciones patrimoniales obtenidas en los cinco ejercicios siguientes.