

## LECCIÓN 2: EL IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS

Supuestos prácticos elaborados por  
Luis Malvárez Pascual

### CASOS RESUELTOS SOBRE GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES

#### **Disolución de una comunidad de bienes y venta posterior del bien dividido**

Se disuelve una comunidad de bienes sobre una finca rústica formada por dos comuneros (cada uno era titular del 50%). El precio de adquisición de la finca en el año 2.010 fue de 60.000 €. En el momento de la adjudicación la finca se valoró en 100.000 €. Dos años más tarde uno de los comuneros vendió su parte de la finca.

En el período en que se disuelve la comunidad de bienes no se produce ganancia o pérdida patrimonial, de conformidad con el art. 33.2.c) de la LIRPF. No obstante, la disolución de la comunidad no dará lugar a la actualización de los valores de adquisición, que se mantendrán inalterados a efectos de futuras transmisiones. Por ello, en el período en el que se vende el bien la valoración del mismo será de 30.000 € para cada uno de los comuneros (60.000/2).

#### **Disolución de la sociedad de gananciales y posterior venta de los elementos adjudicados**

En julio de 2024 Antonio y María se divorciaron. Antonio se adjudicó un apartamento en Punta Umbría, que había adquirido la pareja en 2014 y que habían utilizado en los meses de verano, mientras que su esposa se adjudicó un piso de similar valoración en Huelva. Dicha vivienda constituyó a partir de entonces la vivienda habitual de Antonio. El precio de adquisición en 2014 ascendió a 185.640,58 €, habiendo satisfecho 11.700 € en concepto de Impuesto sobre Transmisiones y 500 € por gastos de notario y registro. En octubre de 2025 Antonio transmitió dicho apartamento por un importe de 250.000 €, habiendo satisfecho unos gastos a la inmobiliaria de 5.800 €. Por su parte, la parte del préstamo correspondiente a dicho apartamento pendiente de pago a dicha fecha era de 35.000 €. En diciembre adquirió una nueva vivienda por importe de 140.000 €, que va a constituir su nueva vivienda habitual.

La adjudicación del apartamento en Punta Umbría por la disolución de la sociedad de gananciales a consecuencia del divorcio no constituye alteración patrimonial, manteniéndose los valores originales de adquisición, que serán tenidos en cuenta para calcular la ganancia o pérdida patrimonial en la fecha en que se produzca la transmisión.

### Determinación de la ganancia o pérdida de patrimonio en 2025

$$(250.000 - 5.800) - (185.640,58 + 11.700 + 500) = 244.200 - 197.840,58 = 46.359,42$$

Como consecuencia de la transmisión se produce una ganancia patrimonial de 46.359,42 €, que se incluirá en la base imponible del ahorro.

Aunque haya adquirido una nueva vivienda habitual, no es posible aplicar la exención por reinversión, dado que la vivienda transmitida no ha constituido la vivienda habitual de Antonio durante el plazo de tres años. Téngase en cuenta que mientras que estuvo constante el matrimonio se trató de una segunda vivienda, teniendo la consideración de vivienda habitual a partir del divorcio por un plazo inferior al tiempo mínimo requerido de tres años (tuvo dicha condición entre julio de 2024 y octubre de 2025).

### Pérdidas debidas al consumo

Manuel vendió su vehículo personal por 3.000 € a un particular. El turismo lo adquirió cinco años antes por 25.000 €.

Se trata de una pérdida patrimonial debida al consumo por lo que no resulta computable a efectos del IRPF.

### Determinación del importe de la ganancia o pérdida de patrimonio

En el período impositivo se produce la venta de unas acciones de Repsol por un importe de 6.000, cobrando el banco una comisión por la venta de 7 €. Dichas acciones fueron adquiridas en 2022 por 5.000 €, pagando además una comisión a la entidad financiera de 5 €.

$$(\text{Precio de transmisión} - \text{comisiones}) - (\text{Precio de adquisición} + \text{comisiones}): \\ (6.000 - 7) - (5.000 + 5) = 988$$

La ganancia de patrimonio, que se incluirá en la base imponible del ahorro, asciende a 988 €.

### Venta de acciones previa reducción de capital con amortización de acciones

Juan había adquirido en 2021 un paquete de 500 acciones de XSA, que tenían un valor nominal de 100 €. En 2023 XSA realizó una reducción de su capital social de un 20%, amortizando el correspondiente número de acciones a sus socios de forma proporcional a su participación. En 2025 Juan vendió 200 acciones por un precio de 75 €/acción.

En el período en el que se produce la amortización de los títulos se reducirá el valor de adquisición de la totalidad de los títulos adquiridos, repartiendo el valor de adquisición entre el número de títulos de los que sea titular, del siguiente modo:

- Precio original de adquisición: 50.000 € (500 x 100)
- Precio de adquisición después de la reducción de capital:

Se amortiza el 20% de los títulos, por lo que en el patrimonio de Juan tan solo quedan 400 acciones. El valor de adquisición de las acciones será a partir de este período de 125 € (50.000/400). No obstante, en este período no se ha de computar ni una ganancia ni pérdida patrimonial.

En el período en el que se transmiten las acciones, la ganancia o pérdida se computará del siguiente modo:

- Precio de transmisión:  $200 \times 75 = 15.000$
- Precio de adquisición:  $200 \times 125 = 25.000$
- Importe de la pérdida patrimonial (base del ahorro):  $15.000 - 25.000 = - 10.000$

### **Normas antiaplicación**

Se compran 50 acciones de Telefónica por un importe de 100 € por acción. Un mes después se venden a un precio de 50 € cada una. En el mismo día se vuelve a adquirir el mismo número de acciones por el mismo precio de 50 €. En el mismo período se compraron 75 acciones de Acerinox por un precio de 200 €, que fueron vendidas tres meses después por un importe de 300 €.

La venta e inmediata adquisición de nuevas acciones al mismo precio al que se ha producido la anterior venta tiene como único objetivo generar una pérdida patrimonial “ficticia” que se pueda compensar con otras ganancias de patrimonio, y así tributar menos. Lo que el art. 33.5 LIRPF [letras e), f) y g)] pretende evitar es que una persona genere una pérdida a través de una venta ficticia (de forma simultánea se venden y compran los mismos títulos) para compensar con otras ganancias patrimoniales que esta persona haya podido generar por la venta de otros bienes o derechos y, en particular, de otras acciones. La aplicación de esta norma supone que la pérdida generada en esta venta ficticia no se podrá computar a los efectos del IRPF en el período en el que se haya realizado la transmisión. En definitiva, estas pérdidas no se pueden compensar con los resultados positivos que se hayan obtenido en la venta de otros bienes o derechos. Tales pérdidas solo se podrán computar en el período en el que se transmitan los nuevos títulos adquiridos en dicha venta ficticia.

En concreto, para las acciones que cotizan en bolsa la letra f) impide el cómputo de la pérdida cuando el contribuyente haya adquirido valores homogéneos dentro de los dos meses anteriores o posteriores a dichas transmisiones. De acuerdo con ello, en el período se deberá computar en la base imponible la ganancia generada con la venta de las acciones de Acerinox ( $22.500 - 15.000 = 7.500$ ), pero no se podrán computar las pérdidas que se han producido en la venta de las acciones de Telefónica (-2.500 €). Dicha pérdida solo se podrá computar, en su caso, cuando se transmitan las nuevas acciones de Telefónica que se han adquirido.

### **La exención por reinversión en los supuestos de transmisión de vivienda habitual**

#### **Ganancia totalmente exenta**

Federico transmitió en 2025 una vivienda que había constituido su residencia habitual por un importe de 210.000 € desde su adquisición en 2010. El precio de adquisición de la vivienda fue 150.000 €. Los gastos derivados de la adquisición de dicho inmueble

(registro y notaría) ascendieron a 5.000 €. En el momento de la transmisión le restaban por pagar una cantidad de 75.000 € del préstamo hipotecario que había concertado para la adquisición. En 2025 Federico adquirió una nueva vivienda habitual, por un importe de 190.000 €, impuestos y gastos incluidos, destinando a tal efecto el importe obtenido en la venta de la anterior vivienda. Determine la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

A efectos de determinar la cantidad que debe reinvertirse para disfrutar íntegramente de la exención por reinversión, debe restarse del importe obtenido en la venta el capital pendiente de pago del préstamo hipotecario en la fecha en que se produzca dicha venta. De este modo, el importe total que debe reinvertirse se calculará del siguiente modo:

$$210.000 - 75.000 = 135.000$$

La cantidad que debe reinvertir para que la ganancia patrimonial quede totalmente exenta debe ser superior a 135.000 €. En la medida en que el valor reinvertido en la adquisición de la nueva vivienda (190.000 €) supera dicha cuantía la ganancia patrimonial estará totalmente exenta.

### **Ganancia parcialmente exenta**

Julián transmitió en 2025 su vivienda habitual por un importe de 160.000 €. El precio de adquisición de la misma fue en 2001 de 111.372 €, ascendiendo en dicho período los gastos por notaría, registro e impuestos a 7.500 €. Julián había concertado un préstamo hipotecario sobre dicho inmueble, del que en la fecha de la venta le quedaban aún por pagar 20.000 € de capital. En la misma fecha, Julián adquiere una nueva vivienda por un importe de 120.000 €. Determine la ganancia patrimonial exenta por reinversión.

Importe de la ganancia patrimonial:

$$160.000 - (111.372 + 7.500) = 160.000 - 118.872 = 41.128$$

A efectos de determinar la cantidad exenta por reinversión, es preciso, en primer lugar, determinar el importe total obtenido y que es preciso reinvertir para que toda la cantidad esté exenta, teniendo en cuenta el capital pendiente de pago del préstamo hipotecario:

$$160.000 - 20.000 = 140.000$$

Posteriormente, se determinará la parte de la ganancia exenta por reinversión:

$$\begin{array}{rcl} 140.000 & \dots\dots\dots & 100\% \\ 120.000 & \dots\dots\dots & X \end{array}$$

$$X = (120.000 \times 100) / 140.000 = 85,71$$

Por tanto, de la ganancia patrimonial obtenida tan solo estaría sometida a gravamen el 14,29%:

$$41.128 \times 14,29\% = 5.877,19$$

Dicha cantidad se sumará a la base del ahorro, mientras que el resto de la ganancia estará exenta como consecuencia de la reinversión efectuada.

### **Tributación de las ganancias y pérdidas del juego**

#### **Ganancias en los juegos sometidos al gravamen especial regulado en la Disp. Adic. 33ª LIRPF**

Juan ha obtenido un premio en la Lotería Nacional de 100.000 € por dos décimos de un mismo número, siendo el precio unitario de cada décimo 6 euros.

Por cada décimo ha obtenido un premio de 50.000 €, si bien en relación con cada uno de ellos existe un mínimo exento de 40.000 €. Por tanto, la base imponible del gravamen especial y, por tanto, la base de la retención será de 10.000 € por cada décimo. En la medida en que el tipo que se debe aplicar es el 20%, la retención que corresponde aplicar será 2.000 € en relación con cada uno de los décimos premiados. Por tanto, el líquido que percibirá la persona que ha obtenido el premio será 48.000 € por cada décimo premiado (50.000 – 2.000), es decir, un total de 96.000 €.

#### **Pérdidas del juego**

Antonio es jugador habitual de bingo. En el período impositivo ha ganado varios premios importantes, por un importe total de 40.000 €. No obstante, las cantidades gastadas en dicho juego durante el mismo período, certificadas de forma adecuada, ascienden a 38.000 €. Por otra parte, ha perdido en los juegos organizados por la ONCE 4.500 €.

El art. 33.5.d) LIRPF establece que no se computarán como pérdidas patrimoniales las debidas a pérdidas en el juego obtenidas en el período impositivo que excedan de las ganancias obtenidas en el juego en el mismo período. Por tanto, esta norma permite minorar las ganancias obtenidas en los juegos –en este caso, 40.000 €-, con las pérdidas derivadas de la participación en los mismos dentro de un período impositivo, siempre que estén debidamente acreditadas –en este caso, 38.000 €. Por tanto, tan solo tributa la ganancia patrimonial neta obtenida en el período impositivo, es decir, 2.000 €, que se deberá incluir en la base general, al no derivar de la transmisión de un bien o derecho que estuviera previamente en el patrimonio de Antonio.

Ahora bien, a estos efectos no se computarán las pérdidas derivadas de la participación en los juegos sujetos al gravamen especial regulado en la Disp. Adic. 33ª LIRPF, pues tampoco las ganancias derivadas de la participación en dichos juegos se incluyen como ganancia en el IRPF, sino que se sujetan a dicho gravamen especial. Por tanto, no se tienen en cuenta las pérdidas derivadas de la participación en juegos de la ONCE.