



Consulta N° 5.182

La presente consulta versa sobre la aplicación del literal L) del artículo 27 del Título 7 TO 96, disposición que exonera del pago del IRPF a los incrementos patrimoniales bajo ciertas condiciones.

La norma se refiere a la venta y posterior compra de inmuebles destinados a viviendas, condicionada a límites en los precios de compra y de venta, plazo entre ambas operaciones, y que al menos el 50% del precio de la venta se destine a la compra de la nueva vivienda.

La consultante cumple con las primeras condiciones; la consulta se refiere a la última.

Se informa que el precio de venta del primer inmueble fue de \$1:689.388, integrado por el cobro efectivo de U\$S 31.000 equivalente a \$ 671.650 y el valor de una hipoteca que gravaba el inmueble.

El precio de compra del segundo inmueble fue el equivalente a \$ 822.700.

La consultante entiende que la operativa cumple con la exigencia legal de destinar el 50% del precio de venta a la compra de la nueva unidad porque compara el efectivo recibido en la primera operación con el pagado en la segunda.

No se comparte el criterio de la consultante.

El precio de venta de la primera unidad se integra por el efectivo recibido y el importe de la hipoteca, lo que totaliza el precio total de \$ 1:689.388, como dice la propia consultante. Esto significa que el precio de compra de la nueva unidad equivale al 48,7%.

En consecuencia, no se ha cumplido con la condición de destinar al menos el 50% del producto de la venta a la adquisición de la nueva vivienda.

Resulta de lo expuesto que es correcta la posición de los funcionarios de esta Oficina de no acceder a la devolución del tributo pagado por la venta inicial.

14/08/009 - El Director General de Rentas