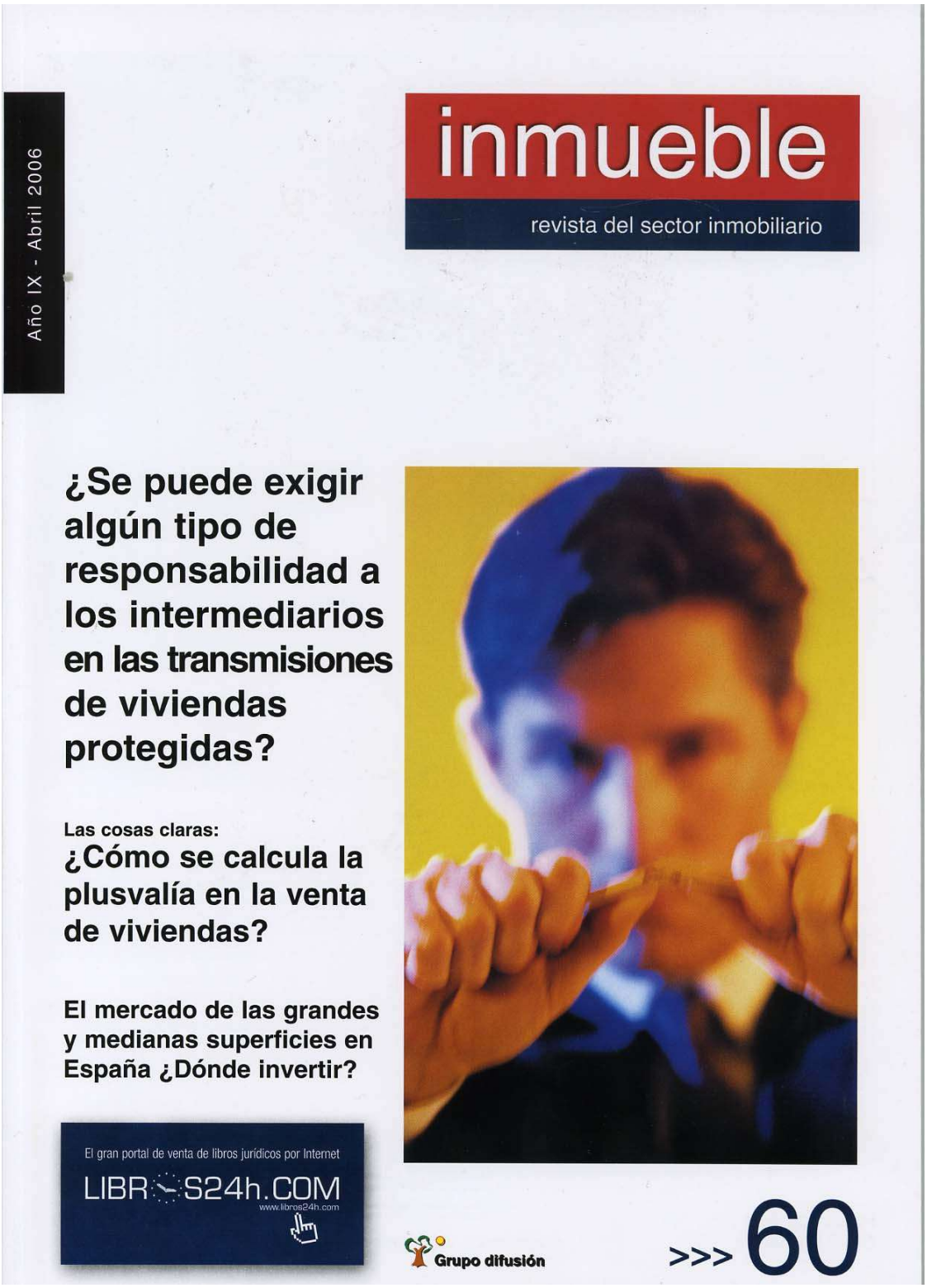
BOOK DE PRENSA

Fecha: Abril.06 2006

LEXLAND ABOGADOS

Medio: Inmueble **Seccción:** Fiscal

Temática: Portada /¿Cómo se calcula la plusvalía en la venta de viviendas?



Año IX - Abril 2006

inmueble

revista del sector inmobiliario

¿Se puede exigir algún tipo de responsabilidad a los intermediarios en las transmisiones de viviendas protegidas?

Las cosas claras:
¿Cómo se calcula la plusvalía en la venta de viviendas?

El mercado de las grandes y medianas superficies en España ¿Dónde invertir?

El gran portal de venta de libros jurídicos por Internet
LIBROS24h.COM
www.libros24h.com

Grupo difusión

>>> 60

Medio: Inmueble Seccción: Fiscal

Temática: ¿Cómo se calcula la plusvalía en la venta de viviendas?

Las cosas claras:

¿Cómo se calcula la plusvalía en la venta de viviendas?

Carmen Alba y Pedro Romero • Lexland abogados

En los últimos años la trayectoria del mercado inmobiliario ha permitido acuñar el término "burbuja inmobiliaria", aunque los analistas y los expertos no se ponen de acuerdo sobre la literalidad del tema. Algunos afirman que no existe, dado que cuando una burbuja se pincha no hay nada, sin embargo esto no ocurre en la vivienda que tiene un valor tangible. La verdad es que los precios actuales son aproximadamente 6 veces superiores a los de Diciembre de 1985 y las plusvalías inmobiliarias se sitúan en más de un 10% anual.

En este sentido la vivienda se ha convertido en objeto de discusión en todos los ámbitos: políticos, sociales, económicos y domésticos, teniendo en el primero de ellos la finalidad de controlar ó desincentivar determinadas prácticas e incentivar otras; en contrapartida con el último de ellos, donde las posibilidades eran mucho más reducidas quedando éstas en la disquisición de si se vende, se compra, se alquila, se hipoteca o algo similar.

Es en el aspecto fiscal de la vivienda en el que vamos a hacer incidencia a continuación intentando resumir de manera clara toda la casuística que es posible generar alrededor del tema que nos ocupa, "la venta de la vivienda", el cual se engloba mayoritariamente en el capítulo de las ganancias y pérdidas patrimoniales, las comúnmente llamadas "plusvalías".

Los pasos a seguir para realizar el cálculo del importe sujeto a tributación en la venta de la vivienda son los siguientes:

1. Saber si estamos ante una venta que representa una ganancia o pérdida patrimonial.

El impuesto sobre la renta de las personas físicas establece tres requisitos para que se entienda producida una ganancia o pérdida patrimonial:

- Que exista una variación de valor en el patrimonio

Los precios actuales son aproximadamente 6 veces superiores a los de Diciembre de 1985 y las plusvalías inmobiliarias se sitúan en más de un 10% anual

Medio: Inmueble Seccción: Fiscal

Temática: ¿Cómo se calcula la plusvalía en la venta de viviendas?

- Que exista una alteración en la composición de dicho patrimonio
- Que la renta obtenida no esté sujeta al impuesto por otro concepto.

Por otra parte la ley hace también una delimitación negativa de lo que NO son pérdidas y ganancias patrimoniales, encontrando aquí uno de los supuestos relacionados con la transmisión o venta de la vivienda HABITUAL, que es que dicha transmisión sea efectuada por un contribuyente mayor de 65 años. Si es así la venta de la vivienda no tributa.

2. Una vez sepamos que nos encontramos ante una ganancia o pérdida patrimonial, situaremos el régimen legal aplicable.

En el impuesto sobre la renta de las personas físicas se distingue entre el **régimen general** aplicable a las adquisiciones realizadas con POSTERIORIDAD A 31.12.94 y el **régimen transitorio** que se aplica a las adquisiciones realizadas con ANTERIORIDAD al 31.12.94.

A continuación desarrollamos brevemente cada uno de ellos:

RÉGIMEN GENERAL

En función del tipo de transmisión tendríamos:

a. *Transmisiones onerosas:* Son aquellas en las que sale del patrimonio la vivienda y se recibe otro bien, que habitualmente es dinero.

b. *Transmisiones lucrativas:* Entrega del bien de forma gratuita. Aquí el contribuyente que hace la donación no se le puede producir nunca una pérdida patrimonial.

Saber el tipo de transmisión realizada nos sitúa a continuación en el valor de transmisión y el valor de adquisición actualizado, mediante cuya diferencia se calcula la ganancia o pérdida patrimonial y los cuales pasamos a definir:

cuadernos prácticos

Ahora hace un año empezó el proceso de regularización de extranjeros; ahora es el momento de solicitar la renovación, de iniciar los trámites para la reagrupación familiar, etc. ¿Cómo se hace? ¿Qué requisitos son necesarios?

Extranjeros en España

¿y después de la regularización, qué?

Análisis de las situaciones administrativas derivadas del proceso de normalización de trabajadores extranjeros

Eduard Solé Alamarja

Esta guía pretende dar respuesta a dos tipos de situaciones bien diferenciadas, que ha causado el recién finalizado proceso de normalización de trabajadores extranjeros. Por un lado, se analiza la regulación de aquellas solicitudes de residencia y trabajo inicial que figuran en el articulado del nuevo reglamento de extranjería, orientadas a documentar a aquellos extranjeros que no consiguieron regularizarse y que pueden ser presentadas desde territorio nacional. Y por otro lado, se exponen los requisitos y documentación necesarios para la tramitación de aquellos expedientes presentados por extranjeros, que ya disponen de residencia legal, y ahora se interesan en obtener la renovación de sus autorizaciones, o bien, reagrupar con ellos a sus familiares.

por sólo 30,00 €
(+4% de IVA)*

Con la garantía de Grupo difusión

Difusión Juridica y temas de Actualidad

Dpto. Suscripción: Hermosilla, 48. 3º-D. 28001 Madrid ref.3/6
Tel. 902.10.25.60 • Fax: 91.578.45.70 • e-mail: info@difusionjuridica.es

❒ **Deseo me remitan la obra "Extranjeros en España"**
PVP 30,00 € (+4% de IVA) **a la siguiente dirección:**

Razón Social NIF
Apellidos Nombre
Calle/Plaza Número C.P.
Población Provincia
Teléfono Fax e-mail

Sistema de pago: ❒ Cheque nominativo adjunto ❒ Domiciliación bancaria:
* Todos los precios tienen un incremento de 7 € en concepto de gastos de envío

Entidad Oficina Control nº de cuenta Firma

Le informamos que los datos que usted nos facilite serán incluidos en un fichero responsabilidad de Difusión Jurídica y Temas de actualidad, S.A., con domicilio en la calle Hermosilla, 48, 3º dcha. CP 28001 de Madrid, donde podrá ejercer en su caso los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, con el fin de realizar la gestión de administración general, informar, comercializar nuestros servicios y mantenimiento de los históricos de nuestra entidad. Por todo ello solicitamos su autorización para realizar el tratamiento de sus datos conforme a lo dispuesto anteriormente así como para la comunicación a la empresa del mismo grupo denominada Instituto Superior de Derecho y Economía. Dicha comunicación podrá tener la finalidad de realizar tareas de gestión general, información, desarrollo y comercialización y envío de informaciones que entendamos sean de su interés.

Medio: Inmueble Seccción: Fiscal

Temática: ¿Cómo se calcula la plusvalía en la venta de viviendas?

Carmen Alba y Pedro Romero

Saber el tipo de transmisión realizada nos sitúa da como resultado el valor de transmisión y el valor de adquisición actualizado

- VALOR DE ADQUISICIÓN: Está compuesto por el **importe real de la adquisición** (siendo este el precio que se pagó en su día si se adquirió de forma onerosa, o el valor que se le asignó en el impuesto de Sucesiones y Donaciones si la vivienda se adquirió de forma lucrativa mediante donación o sucesión), **más los gastos y tributos** accesorios satisfechos inherentes a la adquisición, **más el coste de las inversiones y las mejoras** (hay que hacer aquí una diferenciación con los que pueden ser considerados como gastos de conservación y reparación que se corresponden en general con los destinados al mantenimiento del uso normal del bien y los de sustitución de elementos), **menos el coste de las amortizaciones** (sólo aplicable a las viviendas arrendadas o afectas a una actividad económica).

- VALOR DE ADQUISICIÓN ACTUALIZADO: Existen dos tipos de coeficientes en función de que el inmueble transmitido esté afecto o no a una actividad económica.

Los coeficientes de actualización del valor de los inmuebles no afectos a actividades económicas los encontramos en las leyes de presupuestos generales del Estado, mientras que los coeficientes para los inmuebles afectos a una actividad económica los encontramos en la legislación aplicable al impuesto sobre Sociedades.

Estos coeficientes se utilizan para eliminar el efecto que la inflación ejerce sobre los precios de las viviendas y se obtiene multiplicando el valor de adquisición mencionado anteriormente por un coeficiente que se aplica a cada uno de sus componentes (importe de la adquisición, gastos y tributos, mejoras y amortizaciones según proceda) en función del año en que se hayan satisfecho.

Estos coeficientes se utilizan para eliminar el efecto que la inflación ejerce sobre los precios de las viviendas

- VALOR DE TRANSMISIÓN: Está compuesto por el **valor real de la enajenación o valor de mercado** (siendo el primero el precio que se recibe si se efectúa la operación de forma onerosa, o el valor que se le asignó en el impuesto de Sucesiones y Donaciones si la vivienda se transmitió mediante donación), **menos los gastos y tributos** accesorios satisfechos inherentes a la venta o donación.

Si se han realizado MEJORAS O INVERSIONES se deben distinguir separadamente y hacer un cálculo separado para este concepto, indicando tanto en el momento de la compra como en el de la venta los valores y las fechas correspondientes a las mismas y calculando así mediante la misma fórmula dos ganan-

Medio: Inmueble Seccción: Fiscal

Temática: ¿Cómo se calcula la plusvalía en la venta de viviendas?

cias o pérdidas patrimoniales separadas (el del bien propiamente dicho y el de las mejoras).

REGLAS ESPECIALES de los valores de transmisión.

I. Aportaciones no dinerarias

II. Permutas de bienes y derechos

III. Rentas vitalicias y temporales.

Estos casos son algunos de los casos seleccionados, de entre los que la ley menciona como "especiales" para transmitir la vivienda. Aquí se matiza la regla general por existir un hecho diferencial en los valores de transmisión.

En las aportaciones no dinerarias la aportación de una vivienda a una sociedad recibiendo a cambio acciones la valoración del valor de transmisión se escoge del mayor de: valor nominal más el de prima de emisión de las acciones o participaciones recibidas, el valor de cotización de las mismas o el valor de mercado del bien entregado.

En las permutas, el valor de transmisión se escoge entre el mayor del valor de mercado del bien entregado o el valor de mercado del bien recibido.

En las rentas vitalicias y temporales el valor de transmisión es el valor actual financiero actuarial de la renta.

RÉGIMEN TRANSITORIO

El régimen transitorio añade a la ganancia patrimonial calculada conforme al régimen general, ya que no es aplicable a las pérdidas que no se reducen, un componente reductor de dicha ganancia.

Dicha reducción se calcula tomando en consideración el número de años por exceso desde la adquisición hasta el 31.12.94 (es decir si la vivienda se compro el 01.10.90, el número de años es de 4,25 por lo que redondeados en exceso serían 5 años) y multiplicando este número de años por un 11.11% de reducción por año transcurrido.

Así un inmueble adquirido el 01.10.90 tendría una reducción del 55.55% respecto a la ganancia patrimonial calculada con los valores de transmisión y adquisición correspondiente.

Ejemplo

Valor de adquisición actualizado (01.10.90) = 60.000.- Euros

Valor de transmisión (01.10.05) = 300.000.- Euros

Ganancia patrimonial = 240.000.- Euros

Reducción por aplicación del régimen transitorio, ya que la adquisición fue anterior a 31.12.94 = 5 x 11.11% = 55.55% = 132.000.- Euros

Ganancia patrimonial reducida a incluir en el IRPF = 108.000.- Euros (240.000 – 132.000).

En este punto, con la ganancia o pérdida patrimonial calculada siguiendo los pasos indicados (inclusión de la venta de la vivienda en la definición de ganancia o pérdida, régimen general o transitorio, y especialidades en el valor de transmisión) sólo nos queda observar la posibilidad de reducir la factura impositiva mediante el aprovechamiento de los beneficios fiscales que nos ofrece la ley: Exención por reinversión en vivienda habitual.

Esta posibilidad se habilita cuando el importe obtenido en la transmisión de la VIVIENDA HABITUAL es reinvertido total o parcialmente con ciertas condiciones en la adquisición de una nueva VIVIENDA HABITUAL