

Medio: Revista Arte y Cemento

Sección: Derecho

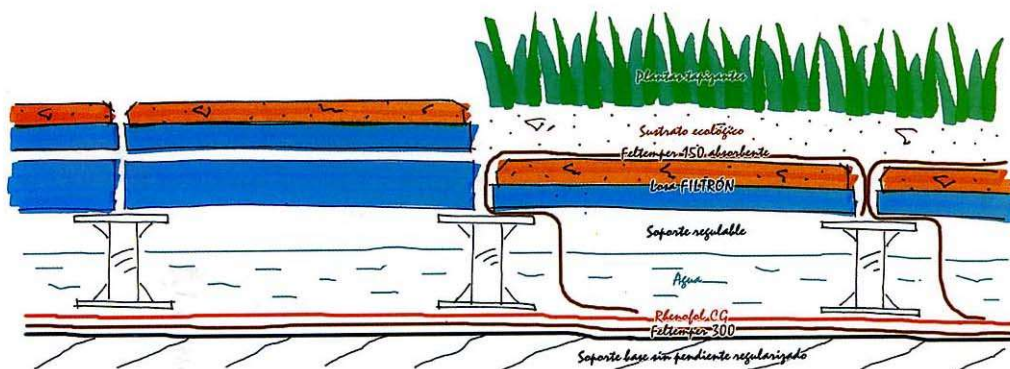
Temática: Portada / El cálculo de la "plusvalía" en la venta de la vivienda

Revista de la construcción
y su entorno
Nº 2032
30 de junio 2006
12

a|c **ARTE y CEMENTO**

TÉCNICA Construcción y negocio de balnearios	ENTREVISTA Modesto García, presidente de Anfta	ARQUITECTURA Vivienda unifamiliar en Tabaiba, Sta. Cruz de Tenerife	INTERIORISMO Clínica de cirugía estética en Taiwán, por Michael Young
--	--	---	---

la cubierta plana útil



ma intemper TF Ecológico Alilibe Sistema intemper TF Ecológico Alilibe Sistema intemper TF Ecológico Alilibe Sistem
:enibilidad Sostenibilidad Sostenibilidad Sostenibilidad Sostenibilidad Sostenibilidad Sostenibilidad Sosten
bierta Ecológica Cubierta Ecológica Cubierta Ecológica Cul
ovación Innovación Innovación Innovación Innovación Innovación Innovación
orro Energético Ahorro Energético Ahorro Energético Ahorr
ovechamiento agua de lluvia Aprovechamiento agua de lluvia Aprovechamier

Medio: Revista Arte y Cemento

Sección: Derecho

Temática: El cálculo de la “plusvalía” en la venta de la vivienda

DERECHO

Núm. 12 – 2006

El cálculo de la “plusvalía” en la venta de la vivienda

Este artículo resume toda la casuística que se genera alrededor de la “venta de la vivienda”, concretamente en lo que se refiere a ganancias y pérdidas patrimoniales, esto es, las llamadas “plusvalías”.

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 seis 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. No obstante, 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”.

CALCULAR EL IMPORTE

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

En el IRPF se distingue entre el régimen general aplicable a las adquisiciones realizadas con posterioridad al 31-12-1994 y el régimen transitorio que se aplica a las adquisiciones realizadas antes del 31-12-1994.

A continuación desarrollamos brevemente cada uno de ellos:

RÉGIMEN GENERAL

En función del tipo de transmisión tendríamos:

- Transmisiones onerosas: son aquellas en las que sale del patrimonio la vivienda y se recibe otro bien, que habitualmente es dinero.
- Transmisiones lucrativas: entrega del bien de forma gratuita. Aquí al 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:

Medio: Revista Arte y Cemento

Sección: Derecho

Temática: El cálculo de la "plusvalía" en la venta de la vivienda

30 Junio 2006

- **Valor de adquisición:** está compuesto por el importe real de la adquisición, (siendo éste 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 obtienen 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.

- **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

EJEMPLO

Valor de adquisición actualizado (1-10-1990) = 60.000 euros

Valor de transmisión (1-10-2005) = 300.000 euros

Ganancia patrimonial = 240.000 euros

Reducción por aplicación del régimen transitorio, ya que la adquisición fue anterior a 31.12.94 = $5 \times 11,11\% = 55,55\% = 132.000$ euros

Ganancia patrimonial reducida a incluir en el IRPF = 108.000 euros (240.000 - 132.000 euros)

como en el de la venta los valores y las fechas correspondientes a las mismas y calculando así mediante la misma fórmula dos ganancias o pérdidas patrimoniales separadas (el del bien propiamente dicho y el de las mejoras).

REGLAS ESPECIALES DE LOS VALORES DE TRANSMISIÓN

- Aportaciones no dinerarias
- Permutas de bienes y derechos
- Rentas vitalicias y temporales

Estos casos seleccionados son algunos de los que la ley menciona como "especiales" para transmitir la

forma 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 31-12-1994 (es decir si la vivienda se compró el 1-10-1990, 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 1-10-1990 tendría una reducción del

La factura impositiva se puede reducir si el importe obtenido en la transmisión de la vivienda habitual es reinvertido total o parcialmente en la adquisición de otra.

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 con-

55,55% respecto a la ganancia patrimonial calculada con los valores de transmisión y adquisición correspondiente. (Ver ejemplo).

3) 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. [16]

Pedro Romero, Economista
Lexland Abogados