

Medio: Busco casa

Sección: Sector inmobiliario

Temática: Portada / Cálculo de la plusvalía en la venta de la vivienda



Medio: Busco casa

Sección: Sector inmobiliario

Temática: Cálculo de la plusvalía en la venta de la vivienda

_sector inmobiliario

Cálculo de la plusvalía

EN LA VENTA DE LA VIVIENDA

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. Por un lado, 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 del año 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 o 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

CÓMO SABER SI ESTAMOS ANTE UNA VENTA QUE PRESENTA UNA GANANCIA O PÉRDIDA PATRIMONIAL, EL RÉGIMEN LEGAL APLICABLE O CONOCER LAS POSIBILIDADES DE REDUCIR LA FACTURA IMPOSITIVA MEDIANTE EL APROVECHAMIENTO DE LOS BENEFICIOS FISCALES QUE NOS OFRECE LA LEY SON ALGUNOS DE LOS ASPECTOS QUE PEDRO ROMERO NOS DESVELA EN ESTE ARTÍCULO. UN TEMA QUE GIRA EN TORNO A LA VENTA DE LA VIVIENDA BAJO EL PRISMA DEL ASPECTO FISCAL.

ganancias y pérdidas patrimoniales, las comúnmente llamadas "plusvalías".

Pasos a seguir

• **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.

• **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 31/12/94 y el régimen transitorio que se aplica a las adquisiciones realizadas con anterioridad al 31/12/94.

RÉGIMEN GENERAL

En función del tipo de transmisión tendremos:

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



Medio: Busco casa

Sección: Sector inmobiliario

Temática: Cálculo de la plusvalía en la venta de la vivienda

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:

• Valor de la 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



SABER EL TIPO DE TRANSMISIÓN NOS AYUDA A CALCULAR LA GANANCIA O PÉRDIDA PATRIMONIAL

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 coefi-

ciente 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 la 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



Medio: Busco casa

Sección: Sector inmobiliario

Temática: Cálculo de la plusvalía en la venta de la vivienda

sector inmobiliario



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

REGLAS ESPECIALES

Existen unas reglas especiales aplicables en lo siguientes casos:

- Cuando se trate de aportaciones no dinerarias.
- En los casos de permutas de bienes y derechos.
- Si son rentas vitalicias y temporales.

Estos casos son algunos de las situaciones seleccionadas, 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, 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 compró 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.

• Observar la posibilidad de reducir la factura impositiva mediante el aprovechamiento de los beneficios fiscales que nos ofrece la ley:

Se trata de la 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. Pedro Romero

Más información:
Lexland Abogados
Tel.: 932 404 011
barcelona@lexland.es

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= $5 * 11,11 \% = 55,55\% = 132.000$ Euros
Ganancia patrimonial reducida a incluir en el IRPF= 108.000 Euros (240.000 - 132.000)

