

Medio: La tribuna del Derecho

Sección: Al Día

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

EL PRIMER PERIÓDICO DE INFORMACIÓN Y ACTUALIDAD JURÍDICA DE ESPAÑA

# LA TRIBUNA

## DEL DERECHO

Del 1 al 15 de julio de 2006 [www.latribunadelderecho.com](http://www.latribunadelderecho.com) Año II, nº17. 3 euros

---

### Enfrentamiento entre la Policía y el FGE

El caso de los atacadores que quedaron en libertad pese a la existencia de diversas pruebas, ha generado una guerra dialéctica entre el Fiscal General del Estado y la Policía. Ambos se acusan de la responsabilidad de la indebida puesta en libertad. **pág. 28**

---

### Inspectores y Técnicos de Hacienda

UNA fuerte polémica se ha originado, como consecuencia de las enmiendas presentadas a la ley de prevención del fraude fiscal, por las cuales se crea un nuevo cuerpo funcionarial, que ha enfrentado y radicalizado al colectivo de inspectores de Hacienda y al de los técnicos de Hacienda, en un conflicto que no hace más que comenzar aunque esperamos finalice armónicamente cuanto antes. **pág. 29**

---

### Responsabilidad del Estado por actuación jurisdiccional

UNA sentencia del Tribunal de Justicia de las Comunidades Europeas ha establecido que la responsabilidad del Estado con causa en la actuación jurisdiccional no debe limitarse exclusivamente a los casos de dolo o culpa grave. **pág. 35**

---

### Plusvalía de la vivienda

PEDRO Romero, economista de Lexland Abogados, nos resume de manera clara toda la casuística que es posible general alrededor del cálculo de la plusvalía en la venta de la vivienda, con el fin de poner un poco de luz sobre este complejo tema, que resulta tan necesario conocer a efectos fiscales. **pág. 11**

---

### Chile: Reforma constitucional

El primer periódico de información y actualidad jurídica de España

## RENOVACIÓN DE LA IMAGEN DEL SUPREMO

# El Tribunal Supremo estrena Oficina de Comunicación

El Tribunal Supremo ha decidido incorporar una estrategia global de comunicación a sus funciones ordinarias.

LA finalidad es acercar la Justicia a los ciudadanos y dar a conocer la labor del Supremo en el seno del Poder Judicial. Así mismo será un punto de referencia para todos los profesionales jurídicos. Todo ello se llevará a cabo a través de la nueva Oficina de Comunicación que agrupa en diversas áreas: Prensa, Imagen e Información. También se encargará de velar por la imagen institucional del máximo órgano jurisdiccional. El jefe de la Oficina de Prensa del Tribunal Supremo, lo será



también de la del CGPJ, ya que así se garantiza la correcta coordinación de las políticas de comunicación. Otra de las nuevas aportaciones conllevará la reorganización del sistema de notificación de las resoluciones judiciales y la potenciación de la página web destinada al poder judicial. Además se creará una base de datos que recoja de forma sistematizada la información generada a raíz de las peticiones de información que se realicen a la Oficina. **Página 8**

---

### LA OFICINA DIGITAL. "Es una auténtica revolución en el mundo legal"

**Página 30**

---

### La regulación de las empresas de inserción cada vez más cerca

Estas empresas llevan a cabo una importante labor social al incorporar al mercado laboral personas con alto riesgo de exclusión.



laboral. Sin embargo esta función, no se encuentra plenamente regulada en nuestro país. Tras varios años reclamando un marco jurídico que les permita desarrollarse, parece que finalmente el Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales, tiene preparado un borrador sobre esta materia. El sector confía en que se tenga en cuenta la especial naturaleza de este tipo de empresas que conjugan la labor social y la función mercantil. **Página 4**

---

### Escándalo de publicidad encubierta en EEUU

DE un tiempo a esta parte, la libertad de expresión en Estados Unidos, ha sido puesta en tela de juicio reiteradamente. Sin embargo un reciente descubrimiento confirma el grado de manipulación de la opinión pública a la que ha llegado la Administración Bush. Diversos medios de comunicación han



hecho emitido como noticias, lo que no era más que publicreportajes confeccionados para lavar la imagen del Gobierno estadounidense o promocionar determinadas iniciativas políticas. En definitiva, la publicidad disfrazada de noticia pero con cargo a las arcas públicas. **Página 36**

---

### Despachos opinan sobre la ley de la abogacía

Ante las enmiendas formuladas a la ley de acceso a la abogacía, los abogados dan su veredicto

FRENTE a la ponencia sobre la ley de acceso a las profesiones de abogado y procurador, que propone importantes modificaciones al proyecto de ley en temas álgidos como que instituciones se encuentran habilitadas para impartir los cursos de formación, la duración de la

ción del profesorado con una exigencia mínima de la mitad de colegiados ejercientes, recogimos cuál es la opinión de los bufetes más destacados de nuestro país. Garrigues, Lupicinio Eversheds y CMS Albiñana se han pronunciado sobre esta ley

---

### Llévate totalmente gratis el Anuario Jurídico 2006

ANUARIO JURÍDICO 2006  
LA TRIBUNA



Medio: La tribuna del Derecho

Sección: Al Día

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

Semana del 1 al 15 de julio de 2006

LA TRIBUNA DEL DERECHO | 11

## AL DÍA

### INMOBILIARIA

# El 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.

**A**lgunos 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:**

**I. 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 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 vivien-

da 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:

- 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 ó 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 desti-

nados 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 ó afectas a una actividad económica).

- VALOR DE ADQUISICIÓN ACTUALIZADO: Existen dos tipos de coeficientes en función de que el inmueble transmitido está 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



Por Pedro Romero  
Economista, Lexland Abogados

función del año en que se hayan satisfecho.

- VALOR DE TRANSMISIÓN: Está compuesto por el valor real de la enajenación ó 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 ó 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 ganancias ó 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 ó participaciones recibidas, el valor de cotización de las mismas ó 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 ó el valor de mercado del bien recibido.

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

#### III. EXENCIÓN POR REINVERSIÓN EN VIVIENDA HABITUAL

En este punto, con la ganancia ó pérdida patrimonial calculada siguiendo los pasos indicados (inclusión de la venta de la vivienda en la definición de ganancia ó pérdida, régimen general ó 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 ó parcialmente con ciertas condiciones en la adquisición de una nueva VIVIENDA HABITUAL. □



## 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 consi-

deración el número de años por exceso desde la adquisición hasta el 31.12.94 (es decir el 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. □

#### 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)