

Plusvalía municipal

En los próximos días voy a vender una casa que compré en 1982 en Las Palmas de Gran Canaria. El importe de la compra fue 45.000 € y la voy a vender en 240.000 €. Me gustaría saber cuánto supone el Impuesto sobre la Plusvalía Municipal y quién está obligado a pagarlo (el comprador o yo).

El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) o Plusvalía Municipal es un tributo que recae sobre el incremento de valor que han experimentado los terrenos urbanos durante el período que media entre la adquisición y la transmisión de los mismos. Sin embargo, no debe interpretarse que sólo se devenga la Plusvalía Municipal cuando hay una venta ya que existen numerosos actos que conllevan una transmisión como pueden ser las permutas, herencias, donaciones, subastas judiciales o notariales, usufructos...

El sujeto pasivo u obligado tributario es quien obtiene para sí la ganancia, consistente en el incremento de valor del terreno. Por ello, resulta fundamental distinguir entre operaciones a título oneroso o gratuito ya que en las primeras,

quien obtiene la ganancia es quien transmite el terreno, mientras que en las segundas es quien recibe la herencia o donación. Por tanto, en este caso, el obligado a pagar la Plusvalía Municipal será usted.

En muchas ocasiones se suele incluir una cláusula en el contrato según la cual quien corre con todos los impuestos derivados de la compraventa es el comprador, pero eso dependerá de la voluntad de las partes ya que en las compraventas, en última instancia, el obligado tributario será siempre quien venda.

Para calcular el importe que le va a suponer la Plusvalía Municipal por la venta de su vivienda, es necesario conocer la base imponible, la fecha de compra, la fecha de venta y el municipio en el que se encuentra la vivienda (los precios de compra y venta no afectan).

De todos esos datos ya conocemos el año de compra (1982), el año de venta (2005) y el municipio en el que se encuentra la vivienda (Las Palmas de Gran Canaria). En cuanto a la base imponible del impuesto, ésta está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el mo-

Alberto Miranda Ageitos



Alberto Miranda es economista asesor fiscal (colegiado nº 5.953 del REAF) y socio de la entidad Miranda y Asociados, Asesoría Integral, S.L. Semanalmente contestará las preguntas de los lectores a través del e-mail: amiranda@mirandayasociados.net.

mento de la venta y experimentado en un plazo máximo de 20 años. Dicho incremento se calcula, a grandes rasgos, aplicando un coeficiente al valor que tenga el terreno en el recibo del IBI (Impuesto sobre Bienes Inmuebles).

Normalmente, en el IBI apare-

cen tres datos: valor suelo o terreno, valor construcción y valor catastral. Sólo nos interesa el primero de ellos. A este valor se le aplicará un porcentaje que depende del coeficiente que establezca cada Ayuntamiento y del número de años que medien entre adquisición y transmisión. Por tanto, habrá que buscar la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto del Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria. En la misma se establece que el porcentaje a aplicar para más de 20 años (en su caso serían 23 los años transcurridos entre compra y venta) es el 2,9%. A continuación, se multiplica este porcentaje por el número de años (con el límite de 20). Por tanto, la base imponible será el resultado de multiplicar el valor del terreno por el 58%, (resultado de multiplicar 2,9% por 20 años).

A continuación habría que calcular la cuota del Impuesto, que será el resultado de multiplicar la base imponible que hemos calculado por un 25% (tipo impositivo establecido por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria).

Para aclarar el cálculo de la cuota del Impuesto vamos a suponer que en el recibo del IBI del año 2005

el valor del terreno es de 50.000 €.

En nuestro caso, se multiplicaría este valor (50.000 €) por el coeficiente calculado anteriormente (58%) obteniendo una base imponible de 29.000 €. La cuota sería el resultado de multiplicar esta base imponible por el tipo impositivo del 25%, lo que da un total a pagar de 7.250 €.

Este impuesto no se autoliquidada (no presenta usted la liquidación del mismo, sino que ésta le será girada por el Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria). Por ello, usted tiene un plazo de 30 días hábiles desde la fecha de la compraventa para presentar en el mismo una declaración en la que se incluirá su nombre y apellidos, su domicilio fiscal, D.N.I., referencia catastral y número del último IBI o copia del recibo del IBI, fecha de adquisición y datos del documento en el que se instrumentó. Junto con la declaración deberá presentar el documento o contrato en el que se realiza la compraventa.

En caso de que no fuese usted personalmente a presentar la declaración anterior, en la misma deberá reflejar además los datos del presentador (nombre y apellidos, domicilio y NIF).



Miranda & Asociados
ASESORIA INTEGRAL

Miranda & Asociados

Asesoría Integral, S.L.

Avenida Pintor Felo Monzón, 27 - Portal 5, 1º-B

35019 Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 42 41 53 • Fax: 928 41 03 37

e-mail: amiranda@mirandayasociados.net

