

Más sobre la plusvalía municipal

Mi ex-marido y yo éramos propietarios al 50% cada uno de tres locales, uno de 50 m² y dos de 25 m² cada uno. En la liquidación de la comunidad de bienes, él se quedó con el local grande y yo con los dos pequeños. Las adjudicaciones son en pleno dominio y privativas. Manifestamos no hacernos ningún tipo de reclamación ni compensación. Me gustaría saber si estamos obligados a pagar el Impuesto sobre la Plusvalía Municipal.

En su caso, hay que aclarar en primer lugar, si existe sentencia de separación o divorcio. Si existiera la misma y la disolución de la comunidad de gananciales fuese consecuencia del cumplimiento de la misma, no tendrían obligación de pagar el citado impuesto ya que esta operación estaría no sujeta al mismo en virtud de lo establecido en el artículo 104.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Sin embargo, lo que sí debe tener en cuenta es que en caso de una futura transmisión de los locales, el incremento del valor de los terrenos de natura-

leza urbana se calculará entre la fecha de venta y la fecha de aportación a la comunidad de bienes (fecha de compra) con independencia de la fecha en la que se disolvió la comunidad de bienes.

Hace unos meses vendí una casa y no he declarado la plusvalía porque aún no he hecho la declaración de la renta del año 2005. ¿Es cierto que tengo un plazo de un mes para presentar la documentación en el Ayuntamiento? ¿La plusvalía no se declara en Hacienda?

En primer lugar, debemos diferenciar lo que se conoce como plusvalía generada por la venta o ganancia patrimonial y el incremento de valor del terreno de naturaleza urbana o plusvalía municipal. Aunque el hecho imponible de ambos es la venta de la casa, son impuestos diferentes.

Cuando usted vendió su casa, se produjo una ganancia o pérdida patrimonial que se calcula, a grosso modo, por la diferencia entre el precio de venta y el valor de adquisición actualizado. Esta ganancia o pérdida patrimonial es la que debe reflejar en el Impuesto sobre la Renta del ejercicio 2005.

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, SL. Semanalmente contestará las preguntas de los lectores a través del e-mail: amiranda@miranda y asociados.net.

Sin embargo, la venta de la casa ocasiona también el nacimiento de la obligación de tributar por la Plusvalía municipal que como ya comentamos en semanas anteriores es un impuesto que grava el incremento de valor del terreno de naturaleza urbana. El sujeto pasivo del impuesto es el vendedor, en este caso, usted. Este impuesto no se autoliquida (no

presenta usted la liquidación del mismo sino que ésta le será girada por el Ayuntamiento). 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 instruyó. 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).

Mi padre es propietario de unas fincas en las afueras de Santa Brígida. Esas fincas, en la actualidad, se están utilizando para el cultivo de árboles frutales. Como yo soy la persona que me ocupo de él, quiere regalarme una de las fincas. ¿Tengo que declarar en IRPF? ¿Quién tiene que pagar por la plusvalía (él o yo)?

En el caso que me plantea, lo que se produce es una dona-

ción en vida de su padre hacia usted. Por tanto, esa adquisición vía donación constituye el hecho imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones siendo el sujeto pasivo y obligado al pago del impuesto la persona favorecida por la misma, en este caso, usted. Esta donación no implica una ganancia patrimonial a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas por lo que no deberá incluirla en la declaración del ejercicio 2005.

En cuanto a la plusvalía municipal, lo primero que debe averiguar es si la finca tiene naturaleza urbana o rústica. Para ello deberá comprobar en la escritura de compra la naturaleza de la finca (urbana o rústica) y en su defecto acudir al Ayuntamiento de Santa Brígida o al catastro para que le informen sobre este aspecto. Si fuera rústica, lo cual es bastante probable, no tendría que pagar la Plusvalía Municipal pues ésta grava el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana y no rústica. Si no fuera así, deberán presentar la documentación recogida en la pregunta anterior en los plazos establecidos en la misma.



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

