

# ¿Afecta la sentencia del TC en el régimen transitorio?

El día 16 de noviembre de 2005 leí en el periódico EXPANSIÓN en Madrid un artículo que se titulaba "El Constitucional desmonta la exención fiscal de las plusvalías previas a 1994". Esto me ha provocado una cierta preocupación ya que tengo una vivienda adquirida el 1 de diciembre de 1982 que tengo pensado vender próximamente. Si el artículo fuera cierto, esa ganancia patrimonial derivada de la venta tendría que tributar al 15% mientras que en la actualidad estaba exento. ¿Me podría aclarar cómo está la situación y si debo venderla ya o puedo esperar?

Efectivamente, el artículo al que usted hace referencia ha provocado un cierto nerviosismo no sólo entre los contribuyentes sino también entre los asesores fiscales. El citado artículo versa sobre los efectos de una sentencia del Tribunal Constitucional, concretamente la sentencia número 189/2005 de 7 de julio por la que se declara la nulidad de determinados preceptos del Real Decreto-Ley 7/1996 por el que se había modificado sustancialmente la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas entonces vigente (Ley 18/1991) en lo referente a la cuantificación y tributación de las ganancias y pérdidas patrimoniales. Sin embargo,

entiendo al igual que otros compañeros de profesión, que los efectos prácticos de dicha sentencia son prácticamente nulos en estos momentos. La razón por la que afirmo esto es que los preceptos relativos a estas ganancias patrimoniales, declarados nulos por la citada sentencia, han sido sustituidos con posterioridad por la regulación incorporada en la Ley 40/1998, en vigor para los ejercicios 1999 y siguientes en la que se regula íntegramente el régimen de tributación de las ganancias y pérdidas patrimoniales.

Por ello, entiendo que los efectos de la Sentencia sólo afectarán a aquellos contribuyentes que se hayan aplicado los coeficientes reductores en sus declaraciones de la renta de los ejercicios anteriores a 1999 a los que la posibilidad de comprobación por parte de Hacienda (4 años) no hubiera prescrito o no hubiera sido regularizada su situación mediante liquidación administrativa firme. Por tanto, los casos serán más bien escasos.

Otra posibilidad es que se cambie la tributación de las plusvalías, cosa que podría suceder según las manifestaciones del Vicepresiden-

## 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@miranda y asociados.net](mailto:amiranda@miranda y asociados.net).

te Segundo y Ministro de Economía y Hacienda y que, con motivo de esas modificaciones que se produzcan en el IRPF, se suprima el régimen transitorio. No obstante, parece que lo previsto es que la reforma del IRPF no entre en vigor hasta 2007, con lo que, en principio, el régimen transitorio permanecería vigente.

De todos modos, sería deseable

una aclaración por parte del Ministerio de Economía y Hacienda para terminar con el estado de inseguridad que la sentencia reseñada ha generado.

Por tanto, si usted tiene pensado vender la vivienda, si lo hace antes de 31 de diciembre de 2005, en su declaración de la renta informará la ganancia patrimonial obtenida como diferencia entre el valor de adquisición actualizado y el valor de transmisión. Esa ganancia estará exenta si al aplicar los coeficientes reductores (en este caso 11,11% por cada año contado desde la fecha de compra hasta el 31 de diciembre de 1994) el importe coincide con el importe de la ganancia. Es decir, si usted compró el 1 de diciembre de 1982, multiplicará 11,11% por 13 años (el número de años se calcula de fecha a fecha y se redondea el exceso, por lo que en su caso, hasta el 31 de diciembre de 1994 pasaron 12 años y unos días).

Por tanto, como el resultado de multiplicar 11,11% por 13 años es superior al 100%, la totalidad de la ganancia patrimonial estaría exenta. Para aclarar cómo se aplican los coeficientes reductores y la diferencia impositiva que hay si no se

pueden aplicar, vamos a plantear otro ejemplo. Supongamos que en vez de haber comprado la vivienda el 1 de diciembre de 1982 la hubiera comprado el 1 de diciembre de 1988 y la ganancia patrimonial actualizada fuera de 150.000 euros. En este caso, desde el 1 de diciembre de 1988 hasta 31 de diciembre de 1994 pasaron 6 años y 30 días (se redondea a 7 años). Por tanto, la ganancia patrimonial obtenida (150.000 euros) se reducirá en un 77,77% (resultado de multiplicar 7 años por 11,11%) por lo que sólo integrará en su base imponible el 22,23% de la ganancia obtenida (33.345 euros) la cual tributará al 15%. Por tanto, en este ejemplo, por una ganancia patrimonial de 150.000 euros, al aplicar los coeficientes reductores sólo pagaría 5.001,75 euros mientras que si no fueran aplicables los coeficientes reductores, tendría que pagar 22.500 euros. En resumen, y salvo que haya un cambio normativo o una interpretación diferente de la sentencia analizada por parte del Ministerio de Economía y Hacienda, podrá vender su vivienda con la tranquilidad de que la ganancia patrimonial que obtenga estará exenta.



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](mailto:amiranda@mirandayasociados.net)

