

Impuestos que gravan la venta de una vivienda

Este año vendí una casa situada en Santa Brígida de la que éramos propietarios al 50% mi marido y yo. La casa la compramos en el año 1998 y la usábamos los fines de semana. El importe de la compra fue 72.000 € y la voy a vender en 112.000 €. Me gustaría saber qué impuestos recaen sobre dicha venta. Me puede aclarar qué es la plusvalía municipal y cómo se calcula.

Por la venta de una vivienda nace la obligación de contribuir por los siguientes impuestos: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de Transmisión Patrimonial Onerosa (en adelante, TPO), Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF) e Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (en adelante, Plusvalía Municipal).

Por TPO, deberá tributar el adquirente de la vivienda al tratarse de una segunda o ulterior entrega (entendiendo que ustedes la adquirieron en 1998 al promotor o a otro vendedor). En principio, deberá tributar por el 6,5% del importe fijado como precio de compraventa

(en este caso, 6,5% de 112.000 €).

En cuanto al IRPF, al ser la vivienda un bien que pertenecía a su marido y a usted a partes iguales, deberán integrar en su declaración de la renta la ganancia patrimonial al 50%. No podrán aplicarse ninguna exención al no tratarse de su vivienda habitual. Por tanto, sobre la diferencia entre el valor de adquisición actualizado (aplicando los coeficientes correctores) y el valor de transmisión se le aplicará un 15% ya que entre las fechas de compra y venta han pasado 7 años.

La plusvalía municipal es un tributo que recae sobre el incremento de valor que han experimentado los terrenos urbanos durante el periodo que media entre la adquisición y la transmisión de los mismos.

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, los obligados a pagar la

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.

Plusvalía Municipal serán ustedes.

En muchas ocasiones, se suele incluir una cláusula en el contrato según la cuál quién 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 quién 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 (1998), el año de venta (2005) y el municipio en el que se encuentra la vivienda (Santa Brígida). En cuanto a la base imponible del impuesto, ésta está constituida por el incremento del valor de los terrenos puesto de manifiesto en el momento 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 Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante, IBI). 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 Santa Brígida. En la misma, se establece que el porcentaje a apli-

car a períodos de hasta 10 años (en su caso serían 7 los años transcurridos entre compra y venta) es el 2,1%. A continuación, se multiplica este porcentaje por el número de años. Por tanto, la base imponible será el resultado de multiplicar el valor del terreno por el 14,70% (resultado de multiplicar 2,1% por 7 años). Posteriormente, habría que calcular la cuota del Impuesto que será el resultado de multiplicar la base imponible que hemos calculado por un 22% (tipo impositivo establecido por el Ayuntamiento de Santa Brígida en 2005).

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 20.000 €.

En nuestro caso, se multiplicaría este valor (20.000 €) por el coeficiente calculado anteriormente (14,70%) obteniendo una base imponible de 2.940 €. La cuota sería el resultado de multiplicar esta base imponible por el tipo impositivo del 22% lo que da un total a pagar de 646,80 €. De todos modos, habría que comprobar las bonificaciones establecidas por el Ayuntamiento por este concepto y que serían aplicables minorando el citado importe.



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

