

Consultas sobre diferentes aspectos del IRPF

Tengo 27 años y hace dos compré una casa de la que he ido pagando cantidades que me he deducido en mi declaración de la renta. Mi novio también compró una casa hace tres años y pagó una entrada y una serie de letras mensuales hasta el año pasado, momento en el que al hacerle entrega de la vivienda la hipotecó. Hace unos días nos hemos casado y nos vamos a ir a vivir a mi casa, por lo que entiendo que tendremos que devolver las deducciones aplicadas durante los tres años por mi marido. Lo he consultado con un amigo que es asesor fiscal y me ha dicho que, efectivamente, tengo que regularizar la situación. ¿Hay alguna opción para no tener que devolver dichas deducciones?

En este caso es conveniente, en primer lugar, recordar la definición a efectos fiscales de vivienda habitual. Con carácter general, se considera vivienda habitual del contribuyente "la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fa-

llecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio..." Por tanto, en la propia definición se indica como una de las excepciones al plazo de tres años la celebración de matrimonio. Esto quiere decir que las deducciones que practicó no tiene que devolverlas.

Por tanto, si ustedes tienen decidido irse a vivir a la casa comprada por usted en su momento, esa vivienda constituirá la vivienda habitual de ambos y podrán aplicarse ambos las deducciones correspondientes por la misma, no pudiendo su marido deducirse por este concepto nada más por la anterior (este año entiendo que sí al haber sido su vivienda habitual hasta la fecha de su boda). Si la casa adquirida en su día por su marido la alquilan, serán deducibles en el cálculo de los rendimientos de capital inmobiliario los intereses del préstamo hipotecario concertado.

Estoy a punto de comprar un piso por Tomás Morales. El

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 contesta las preguntas de los lectores a través del e-mail amiranda@miranda-y-asociados.net.

piso se terminó de construir en el 2004 pero no ha sido habitado (de hecho ni siquiera tiene montada la cocina). Las dueñas son dos hermanas que tienen varios pisos y garajes en propiedad, ya que heredaron un solar construyeron en el mismo y se quedaron ellas con varias propiedades. En las escrituras aparecen todos los

pisos y garajes juntos por valor de 294.495,92 euros, y haciendo nuestros cálculos nos sale que el piso estará escriturado en unos 67.000 euros. Ellas ahora nos lo venden por 240.000 euros. Mi pregunta es ¿qué porcentaje aproximado pagarán ellas en total de impuestos? He oído que suele ser de un 35 a un 40 % ¿Cuántos años deben pasar desde que compras una casa para que cuando vayas a venderla no tengas que pagar plusvalías?

En primer lugar, si las hermanas son copropietarias al 50 % del piso en cuestión, cada una de ellas deberá integrarse en su declaración de la renta el 50 % del beneficio obtenido por la compraventa.

Por ello, si el inmueble no estaba afecto a ninguna actividad económica, sobre la diferencia entre el valor de adquisición actualizado (aplicando los coeficientes correctores) y el valor de transmisión se le aplicaría un 15 %, ya que entre las fechas de compra y venta ha transcurrido más de un año.

Respecto a la segunda pregunta, entiendo que se refiere

a la ganancia patrimonial en el IRPF y no a la plusvalía municipal. Si es así, es cierto que actualmente existe un régimen transitorio según el cual, para aquellas viviendas adquiridas antes del 31 de diciembre de 1994 cuya venta se declare en 2006 podrá aplicarse un coeficiente reductor del 11,11 % por cada año de diferencia entre la fecha de compra y el 31 de diciembre de 1994 redondeando por exceso. Por ejemplo, si la vivienda se hubiera adquirido el 1 de agosto de 1990, al haber transcurrido entre esa fecha y el 31 de diciembre de 1994 4 años y 5 meses el coeficiente aplicable sería del 55,55 % (5 años por 11,11 %). Este coeficiente se aplica sobre la ganancia patrimonial.

Por tanto, para que la totalidad de la ganancia patrimonial derivada de la venta de la vivienda quedase reducida a cero, dicha vivienda debería haberse adquirido antes del 31 de diciembre de 1985. Este hecho no se produce en su caso, ya que, según manifiesta usted, la construcción de la vivienda finalizó en 2004.



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

