

FISCALIDAD DIRECTA EN LA VENTA DE UNA VIVIENDA

El principio general es que la venta de un elemento del patrimonio inmobiliario, como puede ser una vivienda o cualquiera otro (bajo comercial, local, plaza de garaje, terreno, etc...), estará sujeto al Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por la ganancia patrimonial que hayamos obtenido en la venta.

Dicha ganancia patrimonial, en el caso de producirse, vendrá determinada por la diferencia entre el precio de adquisición (incrementado en los gastos habidos en la operación de compra, para el comprador) y el precio de transmisión o venta (minorado en los gastos habidos en la operación de venta, para el vendedor). Es decir:

Resultado de la operación = Valor de transmisión o venta – Valor de adquisición o compra

Valor de transmisión o venta = Valor de venta – Gastos inherentes a la venta: notaría, registro, intermediarios, comisiones, impuestos no deducibles (plusvalía municipal), etc...

Valor de adquisición o compra = Valor de compra + Gastos inherentes a la compra: notaría, registro, intermediarios, comisiones, impuestos no deducibles (ITP y AJD), etc...

- "CASO GENERAL: LA GANANCIA PATRIMONIAL DERIVADA DE LA VENTA DE UN ELEMENTO PATRIMONIAL, TRIBUTA EN IRPF."

Si el resultado anterior es positivo, genera una ganancia patrimonial, que estará sujeta a tributación, conforme a la escala, tramos y coeficientes reductores del IRPF.

Si el resultado anterior es negativo, genera una pérdida patrimonial, que podrá ser compensada en ejercicios futuros, o inclusive, en el mismo ejercicio, con otras ganancias patrimoniales de similar naturaleza.

- "LAS PÉRDIDAS SE COMPENSAN CON OTRAS GANANCIAS PATRIMONIALES."

Supongamos el caso de un local comercial, adquirido por 150.000 euros, con unos gastos de: 12.500 euros de ITP, 1.000 euros de notaría, 650 euros de Registro de la Propiedad y 350 euros de gastos de gestión. Se vende, unos años después, por importe de 250.000 euros, pagando de ese importe una plusvalía de 5.500 euros, 1.250 euros de notaría y 750 euros de Registro de la Propiedad.

La ganancia patrimonial derivada de esta venta, viene dada por la diferencia entre:

Valor de transmisión = 250.000 – 5.500 – 1.250 – 750 = 242.500 euros.

FISCALIDAD DIRECTA EN LA VENTA DE UNA VIVIENDA

Valor de adquisición = $150.000 + 12.500 + 1.000 + 650 = 164.150$ euros.

Ganancia patrimonial = $242.500 - 164.150 = 78.350$ euros.

(1) Para afinar mucho más, el valor de adquisición debería ser minorado por el importe de la amortización (depreciación o desgaste) sufrida por el local comercial, entre el momento de la compra y el momento de la venta, de acuerdo con los coeficientes de amortización lineal establecidos al efecto.

En el caso particular de la vivienda habitual, pueden haber algunas casuísticas que exceptúen de tributación la ganancia patrimonial obtenida en la venta. Estos casos particulares son bastante puntuales y reducidos, y son los siguientes:

- Exención por reinversión en otra vivienda habitual.
- Venta de la vivienda habitual por persona mayor de 65 años, o por personas en situación de dependencia severa o gran dependencia.

- "VALOR TRANSMISIÓN
= VALOR VENTA –
GASTOS INHERENTES A
LA VENTA."

El primero de los casos es bastante habitual, y se da cuando se vende la que hasta ahora era la vivienda habitual, y con los recursos obtenidos, se adquiere otra vivienda, que pasa a ser la vivienda habitual a partir del momento de la compra.

- "VALOR ADQUISICIÓN =
VALOR COMPRA +
GASTOS INHERENTES A
LA COMPRA."

Si se transmite la vivienda habitual, la ganancia patrimonial obtenida en la transmisión puede resultar exenta, cuando el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de otra vivienda habitual, o en la rehabilitación de aquella que vaya a ser la vivienda habitual.

La aplicación de la exención no opera automáticamente, sino que el contribuyente deberá manifestar la voluntad de acogerse a la misma y está condicionada a que tanto la vivienda transmitida como la adquirida o, en su caso, la rehabilitada tengan la consideración de vivienda habitual, así como a que la reinversión se efectúe en los plazos y condiciones establecidos por la ley.

- "GANANCIA O PÉRDIDA
PATRIMONIAL = VALOR
TRANSMISIÓN – VALOR
ADQUISICIÓN."

FISCALIDAD DIRECTA EN LA VENTA DE UNA VIVIENDA

La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años, contados de fecha a fecha (entre fecha de venta y fecha de compra), que pueden ser no sólo los posteriores sino también los anteriores a la venta de la anterior vivienda habitual.

- "AMORTIZACIÓN DEL BIEN = DISMINUYE EL VALOR DE ADQUISICIÓN Y AUMENTA LA GANANCIA PATRIMONIAL, EN CASO DE PRODUCIRSE."

La reinversión no se efectúa fuera de plazo cuando la venta se hubiere efectuado a plazos o con precio aplazado, siempre que el importe de los plazos se destine a la finalidad indicada dentro del período impositivo en que se vayan percibiendo.

En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente reinvertida en las condiciones señaladas anteriormente.

Como vemos, las claves esenciales para que la ganancia patrimonial obtenida en la venta de la vivienda habitual quede exenta son:

- Reinversión del importe total obtenido en la venta de la anterior vivienda, en la compra o rehabilitación de otra vivienda, que vaya a ser la habitual, igual que la vivienda transmitida.
- Plazo máximo para efectuar la reinversión: 2 años, ya sean los posteriores a la venta, o los anteriores.
- Si no se reinvierte el total obtenido en la venta, sino solamente un determinado porcentaje, sólo este porcentaje de la ganancia patrimonial estará exento de tributación.

La segunda de las excepciones que hemos contemplado, tiene que ver con la condición subjetiva del sujeto transmitente de la vivienda habitual, y de sus propias condiciones personales y subjetivas: venta de vivienda habitual por personas mayores de 65 años, o bien, por personas en situación de dependencia severa o gran dependencia.

En este caso, no hay que declarar la ganancia patrimonial derivada de la transmisión, onerosa o lucrativa, de la vivienda habitual:

- si eres mayor de 65 años
- si eres una persona en situación de dependencia severa, o gran dependencia, de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia.

FISCALIDAD DIRECTA EN LA VENTA DE UNA VIVIENDA

La exención de la ganancia se aplica tanto si la vivienda habitual se transmite a cambio de un capital, como si lo es a cambio de una renta, temporal o vitalicia. La exención también se aplica a la transmisión de la nuda propiedad de la vivienda habitual, por su titular mayor de 65 años, reservándose éste el usufructo vitalicio sobre dicha vivienda.

A diferencia de lo anterior, cuando el pleno dominio de una vivienda se encuentra desmembrado entre nudo propietario y usufructuario, a ninguno de ellos le resultarán de aplicación las exenciones previstas con ocasión de la transmisión de la misma, aún en el caso de que se trate de su vivienda habitual.

A los exclusivos efectos de la aplicación de esta exención, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual, cuando la misma constituya su vivienda habitual en ese momento, o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de la transmisión.

- “EXENCIÓN SI SE REINVIERTEN LOS RECURSOS OBTENIDOS EN LA VENTA EN LA ADQUISICIÓN DE OTRA VIVIENDA HABITUAL, EN EL PLAZO MÁXIMO DE 2 AÑOS, ANTERIORES O POSTERIORES A LA VENTA DE LA VIVIENDA HABITUAL.”

- “EXENCIÓN SI LA VENTA DE LA VIVIENDA HABITUAL LA REALIZA UNA PERSONA MAYOR DE 65 AÑOS, O CON DEPENDENCIA SEVERA.”