

IMPACTO DE LA REFORMA FISCAL EN LA VENTA DE INMUEBLES

El pasado mes de agosto se publicó el proyecto de ley de la futura reforma fiscal y, si bien es posible que haya modificaciones en su texto definitivo, podemos analizar ya algunas medidas.

Una de las más importantes referentes al IRPF es la que suprime los coeficientes de corrección y los coeficientes de abatimiento en el caso de venta de inmuebles. El funcionamiento de estos coeficientes es el siguiente: para el cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial por venta de inmuebles, se resta del valor de la venta, el importe de la compra. El precio de compra se multiplica por un valor (el coeficiente de corrección) para “actualizar” ese valor, ya que no son lo mismo 100.000 euros hoy que hace 15 años. A parte de esos coeficientes de corrección están los de abatimiento, que son un beneficio fiscal que afecta a la venta viviendas adquiridas antes de 31 de diciembre de 1994 y se aplica a la ganancia obtenida hasta el 20 de enero de 2006, reduciéndose un 11,11% la ganancia patrimonial por cada año que exceda de dos de permanencia del inmueble entre la fecha de compra y el 31 de diciembre de 1996 (redondeado por exceso).

Vamos a ver la aplicación práctica del párrafo anterior. Suponiendo que se venda el 31 de octubre de 2014 por 250.000 euros un inmueble adquirido el 20 de enero de 1990 por 100.000, la ganancia patrimonial, a día de hoy sería la siguiente:

1.- Primero calculamos la ganancia patrimonial:

– Precio de venta: 250.000 euros

– Precio de compra: $100.000 \times 1,5272$ (coeficiente de corrección) = 152.720 euros

Ganancia patrimonial = 250.000 – 152.750 = 97.280 euros.

2.- Aplicamos el coeficiente de abatimiento para calcular la ganancia patrimonial exenta, ya que el inmueble se adquirió antes del 31 de diciembre de 1994

– Total de días entre compra y venta: 9.050 días

– Días entre fecha de compra y 20 de enero de 2006: 5.844 días

Ganancia correspondiente al periodo entre la compra y el 20 de enero de 2006 : $(97.280/9.050) \times 5.844 = 62.818,16$ euros

Aplicación del coeficiente de abatimiento: años de permanencia en el patrimonio hasta 31 de diciembre de 1996 -2 = $(7- 2) \times 11,11\% \times 62.818,16 = 34.895,49$ euros es la ganancia patrimonial exenta

3.- Calculamos la ganancia patrimonial sujeta a tributación:

Ganancia patrimonial que tributa = ganancia total – ganancia exenta = $97.280 - 34.895,49 = 62.384,51$ euros.

Hasta el 31 de diciembre de 2014 esta sería la ganancia patrimonial, la cual tributaría en la base del ahorro al 27%. Sin embargo, de no modificarse este aspecto de la reforma fiscal, la ganancia a partir de 2015 sería de 150.000 euros (250.000 euros de venta menos los 100.000 de compra), que tributarían en la base del ahorro al 24%. Por tanto, pese a que se reducen los porcentajes de tributación en base general (el máximo pasa del 27% en 2014 al 24% en 2015 y al 23% en 2016), resultaría una cuota de 16.843,82 euros actual frente a una de 36.000 euros tras la reforma, es decir, pagaríamos un 113,73% más.

En caso de una compra en 1983 por 120.000 euros, vendiendo por 300.000 euros en 2014, la diferencia sería de 9.873 euros antes de la reforma frente a los 42.080 de después, es decir, un 326,20% más.

Este es un aspecto importante a tener en cuenta de cara a nuestra declaración de la renta y hay que analizar cada caso particular. Resaltar que esto de momento no es definitivo, existen presiones por parte de fiscalistas de cara a mitigar o eliminar esta medida. En cualquier caso, hay que tenerla en cuenta y evitar sorpresas, por lo que, si estamos pendientes de realizar una venta, quizás convendría realizarla este año de cara a tener un mejor tratamiento fiscal.