

Boletín Informativo

JULIO - AGOSTO 2005

Roger de Llúria, 123 1º 2ª •Telf. 93 487 37 28 / 93 487 28 55

La tributación de la transmisión de un inmueble en el IRPF

1. Introducción

En el presente artículo se analizará la tributación, a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, de la transmisión de un inmueble. Analizaremos las transmisiones onerosas (compraventa) y las lucrativas (donación). En este último caso solo analizamos la tributación del donante, ya que el donatario estará sujeto al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

También consideraremos si el inmueble se halla o no, afecto a actividades económicas. Este hecho es de gran importancia para calcular la tributación, puesto que si el bien fue adquirido con anterioridad al 31/12/1994 se puede beneficiar de un régimen fiscal especial, siempre y cuando no esté afecto a una actividad económica. Para considerar un bien desafectado de la actividad económica, deberá pasar un periodo superior a tres años sin tener relación con dicha actividad.

La venta del inmueble puede producir a su transmitente una ganancia patrimonial, sujeta a tributación del IRPF, según lo que establece el art.31.1, del Real Decreto Legislativo 3/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el

texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas:

“1. Son ganancias o pérdidas patrimoniales las variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen de rendimientos.”

2. Exenciones

La transmisión de un inmueble que sea la vivienda habitual del sujeto pasivo puede hallarse exenta de tributación. El concepto de vivienda habitual lo establece el artículo 53 del Real Decreto 1775/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y lo define como aquella edificación que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de al menos tres años. Este plazo se puede incumplir cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o bien concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer em-

■ ■ ■

*La fecha de adquisición del inmueble
tiene una gran importancia
para calcular el importe de la posible
ganancia o pérdida patrimonial
sujeta a tributación*

pleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

Otra condición que debe cumplirse es que la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente en un plazo de doce meses contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras. No obstante, este plazo se puede incumplir en los mismos supuestos que en el apartado anterior. Tampoco se considerará incumplida la condición cuando el contribuyente disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo de 1 año empezará a contar desde la fecha del cese.

Definido pues, el concepto de vivienda habitual, la transmisión de la misma se hallará exenta de tributación a efectos de Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en los siguientes supuestos:

a) Con ocasión de la transmisión por mayores de sesenta y cinco años.

b) Cuando el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual. Cuando el importe reinvertido sea inferior al total de lo percibido en la transmisión, únicamente se excluirá de tributación la parte proporcional de la ganancia patrimonial obtenida que corresponda a la cantidad reinvertida. El plazo de reinversión del importe total obtenido en la nueva vivienda habitual no podrá ser superior a dos años.

3. Fecha de adquisición

La fecha de adquisición del inmueble tiene una gran importancia para calcular el importe de la posible ganancia o pérdida patrimonial sujeta a tributación. La fecha de adquisición será:

- La que conste en escritura pública.
- La fecha de fallecimiento del causahabiente, en caso de herencia, siempre y cuando se haya aceptado la herencia y elevado a público dicha aceptación.
- En los contratos privados, la fecha de incorporación al registro público, de muerte de uno de los firmantes o de entrega al funcionario público por razón de su cargo.

4. Valor de adquisición y de transmisión

En el caso de que la transmisión de un inmueble no se halle exenta, el importe sujeto a tributación de la posible ganancia patrimonial se determinará de la siguiente forma:

a) En el supuesto de transmisión onerosa (compraventa) o lucrativa (donación), la diferencia entre los valores de adquisición y transmisión de los elementos patrimoniales.

b) En los demás supuestos, el valor de mercado de los elementos patrimoniales o partes proporcionales, en su caso.

El valor de transmisión se hallará formado, cuando se transmitan a título oneroso, es decir, cuando exista una contraprestación, por:

1. El importe real por el que dicha adquisición se hubiere efectuado.

2. El coste de las inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos y los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los intereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

3. En el supuesto de que el inmueble estuviera afecto a una actividad económica, se considerará el valor de adquisición el valor contable, minorado en las amortizaciones fiscalmente deducibles, computándose en todo caso la amortización mínima, con independencia de que se hubiera computado como gasto.

En cambio, cuando se transmitan a título lucrativo, por ejemplo cuando se realice una donación, el valor de adquisición será el valor asignado a lo donado en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones más los gastos y tributos inherentes a la adquisición, excluidos los in-

tereses, que hubieran sido satisfechos por el adquirente.

El valor de adquisición obtenido se actualizará mediante la aplicación de los coeficientes que se establezcan en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado. Los coeficientes se aplicarán de la siguiente manera:

a) Sobre los importes a que se refieren números 1 y 2 del apartado anterior, en función del año en que se hayan satisfecho.

b) Sobre las amortizaciones, atendiendo al año al que correspondan.

Es muy importante distinguir entre inmuebles afectos y no afectos a actividades económicas. En el caso de inmuebles no afectos a actividades económicas el cuadro de coeficientes a aplicar sobre el valor de adquisición es el siguiente:

Año inversión	Coefficiente
1994 y anteriores	1,1690
1995 y 31/12/1994	1,2350
1996	1,1928
1997	1,1690
1998	1,1463
1999	1,1257
2000	1,1040
2001	1,0824
2002	1,0612
2003	1,0404
2004	1,0200
2005	1,000

En el caso de inmuebles afectos a actividades económicas el cuadro de coeficientes a aplicar tanto sobre los valores de adquisición como sobre las amortizaciones practicadas es el vigente en el Impuesto sobre Sociedades:

Año inversión	Coficiente
Anteriores a 1984	2,0420
1984	1,8541
1985	1,7124
1986	1,1690
1987	1,5357
1988	1,4672
1989	1,4031
1990	1,3481
1991	1,3022
1992	1,2732
1993	1,2567
1994	1,2339
1995	1,1846
1996	1,1282
1997	1,1029
1998	1,0887
1999	1,0811
2000	1,0757
2001	1,0536
2002	1,0408
2003	1,0232
2004	1,0134
2005	1,0000

Determinado el valor de adquisición del inmueble, necesitamos saber el va-

lor de transmisión. Este será el valor real por el que la enajenación se haya realizado. De este valor se deducirán los gastos y tributos que hayan sido abonados por el transmitente. Es muy importante tener en cuenta que el valor de enajenación será el considerado como valor de transmisión, siempre y cuando no resulte inferior al precio de mercado, en cuyo caso prevalecerá este último.

5. Tributación

Para calcular la tributación definitiva del inmueble, debemos considerar dos supuestos:

A. Inmuebles adquiridos antes de 31 de diciembre de 1994

Después de determinar el valor de adquisición (al cual se habrán aplicado los coeficientes de actualización) y de transmisión se obtendrá una diferencia entre ambos valores, que si es positiva supondrá una ganancia patrimonial y si es negativa una pérdida patrimonial.

Las ganancias patrimoniales generadas por estos inmuebles se beneficiarán de un régimen especial, **que no es aplicable a los bienes afectos a actividades económicas**, en que su importe se reducirá de la siguiente manera:

- a) Se tomará como período de permanencia en el patrimonio del sujeto pasivo el número de años que medie entre la fecha de adquisición del elemento y el 31 de diciembre de 1996, redondeando por exceso.

b) El incremento patrimonial se reducirá en un 11,11 por 100 cada año de permanencia de los señalados en la letra anterior que exceda de dos.

c) Estarán no sujetos los incrementos de patrimonio derivados de elementos patrimoniales que a 31 de diciembre de 1996 y en función de lo señalado en los párrafos anteriores que tuviesen un período de permanencia, superior a diez años.

Después de aplicar las reducciones anteriores, puede suceder que no se tribute nada o bien que aun exista una ganancia patrimonial. Esta ganancia patrimonial tributará de la siguiente forma:

La ganancia patrimonial primero se compensará con pérdidas generadas en un periodo superior al año. La diferencia pasará a integrarse directamente a la parte especial de la base imponible del sujeto pasivo. La tributación será del 15%.

B. Inmuebles adquiridos el 31 de diciembre de 1994 o posteriormente

Después de determinar el valor de adquisición (al cual se habrán aplicado los coeficientes de actualización) y de transmisión se obtendrá una diferencia entre ambos valores, que si es positiva supondrá una ganancia patrimonial y si es negativa una pérdida patrimonial.

Una vez hecho esto, debemos distinguir entre inmuebles:

a) Con una antigüedad en el patrimonio personal inferior a 1 año.

La ganancia patrimonial primero se compensará con pérdidas generadas en un periodo inferior al año. La diferencia pasa a integrarse directamente a la parte general de la base imponible del sujeto pasivo y se suma al resto de rendimientos generados durante el año. Por tanto, tributará al tipo impositivo medio del contribuyente.

La pérdida patrimonial se compensa con otras ganancias patrimoniales del mismo periodo, y la diferencia con el saldo positivo del resto de rendimientos e imputaciones de rentas del período impositivo, con un máximo del 10% de dicho saldo. El exceso pendiente se compensará en los cuatro años siguientes de la misma forma: primero con el saldo positivo de las ganancias y pérdidas patrimoniales del mismo tipo y luego con el saldo positivo de rendimientos e imputaciones, con el mismo límite del 10%

b) Con una antigüedad en el patrimonio personal superior a 1 año.

La ganancia patrimonial primero se compensará con pérdidas generadas en un periodo superior al año. La diferencia pasará a integrarse directamente a la parte especial de la base imponible del sujeto pasivo. La tributación será del 15%.

La pérdida patrimonial se compensa con otras ganancias patri-

moniales del mismo periodo. El exceso pendiente se compensará en los cuatro años siguientes de la misma forma.

Así pues, podríamos elaborar un cuadro recapitulativo de la tributación de la transmisión de inmuebles, ya estén afectos a actividades económicas o no lo estén:

Tipo	Fecha adquisición	Tributación
Inmueble no afecto a activ. econom. activ.econom.	Anterior a 31/12/1986	0
Inmueble no afecto a activ. econom.	31/12/1986 y posterior Anterior a 31/12/1994	Reducc.de un 11,11% por cada año hasta 31/12/1994. Ganancia tributa al 15%
Inmueble no afecto a activ. econom.	31/12/1994 y posterior	Ganancia tributa al 15%
Inmueble no afecto a activ. econom.	Compra y venta en el mismo año	Ganancia tributa al tipo medio impositivo
Inmueble afecto a activ. econom.	Anterior a 31/12/1986	Ganancia tributa al 15%
Inmueble afecto a activ. econom.	31/12/1986 y posterior Anterior a 31/12/1994	Ganancia tributa al 15%
Inmueble afecto a activ. econom.	31/12/1994 y posterior	Ganancia tributa al 15%
Inmueble afecto a activ. econom.	Compra y venta en el mismo año	Ganancia tributa al tipo medio impositivo

6. Ejemplos

Para ejemplificar algunas de las opciones de transmisión de un inmueble y sus respectivas tributaciones, plantearemos los siguientes supuestos:

a) Caso 1

Un contribuyente adquirió una vivienda, que no es la habitual, el 12/10/1998 por importe de 100.000 €.

Los gastos e impuestos de la compra ascendieron a 10.000 €. La vivienda la vende el 23/04/2005 por 200.000 €, siendo los impuestos abonados por el de 1.000 €.

Valor de adquisición:
 $(100.000 + 10.000) * 1,1463 = 126.093$

Valor de transmisión:
 $(200.000 - 1.000) = 199.000$

Ganancia patrimonial:
 $199.000 - 126.093 = 72.907$

Cuota íntegra:
 $72.907 * 15\% = 10.936,05 \text{ €}$

b) Caso 2

Un contribuyente adquirió una vivienda, que no es la habitual, el 12/10/1986 por importe de 100.000 €. Los gastos e impuestos de la compra ascendieron a 10.000 €. La vivienda la vende el 23/04/2005 por 200.000 €, siendo los impuestos abonados por el de 1.000 €.

Valor de adquisición:
 $(100.000 + 10.000) * 1,1463 = 126.093$

Valor de transmisión:
 $(200.000 - 1.000) = 199.000$

Ganancia patrimonial:
 $199.000 - 126.093 = 72.907$

Reducción ganancia patrimonial:
 $72.907 - (72.907 * 9 * 0,1111) = 0$

Cuota íntegra:
 $0 * 15\% = 0 \text{ €}$

c) Caso 3

Un contribuyente adquirió una local para su actividad económica el 01/01/2003 por importe de 200.000 €. Los gastos e impuestos de la compra ascendieron a 20.000 €. El local lo vende el 31/12/2005 por 250.000 €, siendo los impuestos abonados por el de 1.000 €. La amortización practicada fue de un 3% anual.

Valor de adquisición previo:
 $(200.000 + 20.000) * 1,0232 = 225.104$

Amortizaciones:
- Año 2003
 $220.000 * 0,03 * 1,0232 = 6.753,12$
- Año 2004
 $220.000 * 0,03 * 1,0134 = 6.688,44$
- Año 2005
 $220.000 * 0,03 * 1,0000 = 6.600,00$

Valor de adquisición:
 $225.104 - 6.753,12 - 6.688,44 - 6.600,00 = 205.062,44$

Valor de transmisión:
 $(250.000 - 1.000) = 249.000$

Ganancia patrimonial:
 $249.000 - 205.062,44 = 43.937,56 \text{ €}$

Cuota íntegra:
 $43.937,56 \text{ €} * 15\% = 6.590,63 \text{ €}$

■ ■ ■

Después de determinar el valor de adquisición y de transmisión se obtendrá una diferencia entre ambos valores, que si es positiva supondrá una ganancia patrimonial y si es negativa una pérdida patrimonial

Datos de especial interés

■ Ley 8/2005, de 6 de junio, para compatibilizar las pensiones de invalidez en su modalidad no contributiva con el trabajo remunerado.

■ Ley 9/2005, de 6 de junio, para compatibilizar las pensiones del Seguro Obligatorio de Vejez e Invalidez (SOVI) con las pensiones de viudedad del sistema de la Seguridad Social.

■ Orden TAS/1562/2005, de 25 de mayo, por la que se establecen normas para la aplicación

y desarrollo del Reglamento General de Recaudación de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto 1415/2004, de 11 de junio.

■ Orden EHA/1635/2005, de 2 de junio, por la que se reducen para el periodo impositivo 2004 los índices de rendimiento neto aplicables en el método de estimación objetiva del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para las actividades agrícolas y ganaderas afectadas por diversas circunstancias excepcionales.

CALENDARIO FISCAL

Finalizará el próximo día 20 de julio el plazo de presentación de las siguientes declaraciones-liquidaciones:

• **Retenciones e ingresos a cuenta de los rendimientos del trabajo, actividades profesionales, agrícolas y ganaderas, premios, capital mobiliario y arrendamiento de inmuebles urbanos.**

2º trimestre de 2005 (Mod. 110, 115, 123, 124, 126)

Declaración anual del IS

Finalizará el día 25 de julio de 2005 el plazo para presentar las declaraciones anuales del Impuesto sobre Sociedades, ejercicio 2004, de aquellas entidades cuyo ejercicio económico coincida con el año natural.

• **I.R.P.F. Pagos fraccionados.**

2º trimestre de 2005 (Mod. 130, 131)

• **I.V.A.**

2º trimestre de 2005 (Mod. 300, 310)

COLABORADORES

Lawyers and Economists E.C. Group, Iston,
Gabinet d'Estudis Jurídics, Socials i Econòmics