

VOY A VENDER UN INMUEBLE, ¿MEJOR EN 2014 O EN 2015?

Teresa Pérez Martínez

Profesora del CEF y de la UDIMA

EXTRACTO

En estos últimos meses hemos asistido a una avalancha de opiniones, algunas veces contradictorias, sobre la mayor o menor tributación que originará el cambio normativo propuesto con el Proyecto de Ley de Reforma del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Este artículo está dirigido para todas aquellas personas físicas que en un plazo próximo vayan a proceder a la transmisión de un inmueble. En el mismo, a través del desarrollo práctico de distintos supuestos que atienden a diferentes fechas de adquisición y transmisión del inmueble, comparamos el importe de gravamen a satisfacer por el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, prescindiendo de posibles beneficios fiscales aplicables (exención por reinversión en vivienda habitual, normas aplicables a mayores de 65 años...).

Palabras claves: IRPF, ganancias patrimoniales, inmuebles, planificación fiscal y operaciones a plazos.

1. NORMATIVA VIGENTE EN EL AÑO 2014

La determinación del importe de la ganancia o pérdida patrimonial que procede de la transmisión onerosa (venta) o lucrativa (donación o sucesión) de inmuebles que no estén afectos a una actividad económica se determina por diferencia entre los valores de transmisión y de adquisición del inmueble.

1. El «valor de transmisión» está formado por el importe real obtenido en la venta o, en caso de transmisiones lucrativas, el valor asignado en la declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que debe presentar el heredero, legatario o donatario que recibe el inmueble. Del importe anterior podrán deducirse los gastos y tributos inherentes a la transmisión (gastos jurídicos, cantidad satisfecha por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, comisiones...).
2. El «valor de adquisición» estará formado por el importe real de la adquisición o, en caso de adquisiciones a título lucrativo, por el valor asignado en la declaración del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que debió presentarse por la mencionada adquisición lucrativa. Este importe se incrementará en el de los gastos satisfechos por la adquisición (impuestos indirectos, gastos jurídicos, comisiones...) y en el de las inversiones y mejoras que se hayan realizado en el inmueble (ampliaciones de valor, liberación de cargas...). Si el inmueble que se transmite hubiese estado arrendado, el valor así determinado deberá minorarse en el importe de las amortizaciones correspondientes al periodo de arrendamiento.

De conformidad con el artículo 35.2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 35/2006) «El valor de adquisición se actualizará, exclusivamente en caso de inmuebles, mediante la aplicación de los coeficientes de actualización que se establezcan en la correspondiente Ley de Presupuestos Generales del Estado...».

Los coeficientes se aplicarán de la siguiente manera:

Importe real de la adquisición × coeficiente del año de la adquisición.

Coste de las inversiones y mejoras × coeficiente del año de realización.

Gastos y tributos × el coeficiente del año en que fueron gasto.

Amortizaciones; cada cuota × coeficiente del año en que fueron gasto.

Para los bienes que se transmitan en el año 2014, los coeficientes son los siguientes:

Año de adquisición	Coefficiente
1994 y anteriores	1,3299
1995	1,4050
1996	1,3569
1997	1,3299
1998	1,3041
1999	1,2807
2000	1,2560
2001	1,2314
2002	1,2072
2003	1,1836
2004	1,1604
2005	1,1376
2006	1,1152
2007	1,0934
2008	1,0720
2009	1,0510
2010	1,0406
2011	1,0303
2012	1,0201
2013	1,0100

- No obstante, cuando las inversiones se hubieran efectuado el 31 de diciembre de 1994, será de aplicación el coeficiente 1,4050.
- La aplicación de un coeficiente distinto de la unidad exigirá que la inversión hubiese sido realizada con más de un año de antelación a la fecha de la transmisión del bien inmueble.

Además, en virtud de la disposición transitoria novena de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 35/2006) «El importe de las ganancias patrimoniales correspondientes a transmisiones de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas adquiridos con anterioridad a 31 de diciembre de 1994, se determinará con arreglo a las siguientes reglas: ...»

- 1.º Se calcula el valor de adquisición y se actualiza.
- 2.º Se calcula el valor de transmisión.
- 3.º Se obtiene la ganancia previa por diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición actualizado.
- 4.º Se calcula la ganancia generada antes del 20 de enero de 2006 (proporcionalmente por los días transcurridos desde la fecha de adquisición hasta el 19 de enero de 2006 sobre los días transcurridos desde la fecha de adquisición hasta la fecha de transmisión).
- 5.º Se calcula el importe de la reducción aplicando al importe resultante en el apartado anterior el coeficiente obtenido de:
 - a) Determinar el periodo de permanencia del inmueble en el patrimonio del transmitente; para ello, se tomará el número de años que medie entre la fecha de adquisición y el 31 de diciembre de 1996, contado de fecha a fecha y redondeado por exceso al año.
 - b) Aplicar el 11,11 % de reducción por cada año de periodo de permanencia que exceda de dos años.
- 6.º Se obtiene la ganancia computable por diferencia entre el importe de la ganancia previa y el de la reducción calculada de acuerdo con el apartado 5.º.

La ganancia, calculada de acuerdo con las normas antes desarrolladas se deberá integrar en la base imponible del ahorro, según dispone el artículo 46 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 35/2006):

«Constituyen la renta del ahorro:

(...)

b) Las ganancias y pérdidas patrimoniales que se pongan de manifiesto con ocasión de transmisiones de elementos patrimoniales adquiridos o de mejoras realizadas en los mismos con más de un año de antelación a la fecha de transmisión...»

Por último, los artículos 66 y 76 de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 35/2006) regulan las tarifas del Estado y de las comunidades autónomas, respectivamente, aplicables a la base imponible del ahorro. La aplicación conjunta de estos artículos con la disposición adicional trigésimo quinta del mismo texto legal, que regula un gravamen complementario estatal para los ejercicios 2012 a 2014, determinan la siguiente tarifa:

Tarifa para el año 2014

Base liquidable del ahorro - Hasta euros	Incremento en cuota íntegra estatal - Euros	Resto base liquidable del ahorro - Hasta euros	Tipo aplicable - Porcentaje
0	0	6.000	21
6.000	1.260	18.000	25
24.000	5.760	En adelante	27

2. SUPUESTO PRÁCTICO

PRIMERO. ADQUISICIÓN CON MÁS DE 10 AÑOS DE ANTELACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 1994

Supongamos un inmueble adquirido el **20 de enero de 1980** por 100.000 euros, que soporta en la adquisición unos gastos de 4.000 euros en el mismo año, que es vendido el 20 de diciembre de 2014 por 600.000 euros, soportando asimismo en la transmisión unos gastos de 20.000 euros.

Determinación de la ganancia previa:

Valor de transmisión (600.000,00 – 20.000,00)	580.000,00 euros
Valor de adquisición actualizado [(100.000,00 + 4.000,00) × 1,3299] .	138.309,60 euros
Ganancia previa (580.000,00 – 138.309,60)	441.690,40 euros

Reducción (disp. trans. novena):

- Número de días desde el 20 de enero de 1980 hasta el 19 de enero de 2006: 9.497 días.
- Número de días desde el 20 de enero de 1980 hasta el 20 de diciembre de 2014: 12.753 días.
- Ganancia generada hasta el 19 de enero de 2006: $441.690,40 \times (9.497/12.753) = 328.921,33$.
- Periodo de permanencia del inmueble en el patrimonio del vendedor (de 20 de enero de 1980 a 31 de diciembre de 1996): 17 años que minorado en dos años da un resultado de 15 años.
- Coeficiente de reducción: $11,11\% \times 15 = 166,65\%$. No obstante la reducción máxima será del 100%.

- Importe de la reducción: $100\% \times 328.921,33$ euros.
- Ganancia computable: $441.690,40 - 328.921,33 = 112.769,07$ euros.

Gravamen de la ganancia:

Base imponible del ahorro	112.769,07 euros
Hasta 24.000,00	5.760,00 euros
Resto $[(112.769,07 - 24.000,00) \times 27\%]$	23.967,64 euros
Cuota total	29.727,64 euros

SEGUNDO. ADQUISICIÓN CON MENOS DE 10 AÑOS DE ANTELACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 1994

Supongamos un inmueble adquirido el 20 de enero de 1990 por 100.000 euros, que soporta en la adquisición unos gastos de 4.000 euros en el mismo año, que es vendido el 20 de diciembre de 2014 por 600.000 euros, soportando asimismo en la transmisión unos gastos de 20.000 euros.

Determinación de la ganancia previa:

Valor de transmisión $(600.000,00 - 20.000,00)$	580.000,00 euros
Valor de adquisición actualizado $[(100.000,00 + 4.000,00) \times 1,3299]$.	138.309,60 euros
Ganancia previa $(580.000,00 - 138.309,60)$	441.690,40 euros

Reducción (disp. trans. novena):

- Número de días desde el 20 de enero de 1980 hasta el 19 de enero de 2006: 5.844 días.
- Número de días desde el 20 de enero de 1980 hasta el 20 de diciembre de 2014: 9.100 días.
- Ganancia generada hasta el 19 de enero de 2006: $441.690,40 \times (5.844/9.100) = 283.652,60$.
- Periodo de permanencia del inmueble en el patrimonio del vendedor (de 20 de enero de 1990 a 31 de diciembre de 1996): 7 años que minorado en dos años da un resultado de 5 años.
- Coeficiente de reducción: $11,11\% \times 5 = 55,55\%$.
- Importe de la reducción: $55,55\% \times 283.652,60 = 157.569,02$ euros.
- Ganancia computable: $441.690,40 - 157.569,02 = 284.121,38$ euros.

Gravamen de la ganancia:

Base imponible del ahorro	284.121,38 euros
Hasta 24.000,00	5.760,00 euros
Resto [(284.121,38 – 24.000,00) × 27%]	70.232,77 euros
Cuota total	75.992,77 euros

TERCERO. ADQUISICIÓN POSTERIOR A 31 DE DICIEMBRE DE 1994

Supongamos un inmueble adquirido el 20 de enero de 2000 por 100.000 euros, que soporta en la adquisición unos gastos de 4.000 euros en el mismo año, que es vendido el 20 de diciembre de 2014 por 600.000 euros, soportando asimismo en la transmisión unos gastos de 20.000 euros.

Determinación de la ganancia previa:

Valor de transmisión (600.000,00 – 20.000,00)	580.000,00 euros
Valor de adquisición actualizado [(100.000,00 + 4.000,00) × 1,2560] .	130.624,00 euros
Ganancia previa (580.000,00 – 130.624,00)	449.376,00 euros

Reducción (disp. trans. novena): No es aplicable.**Gravamen de la ganancia:**

Base imponible del ahorro	449.376,00 euros
Hasta 24.000,00	5.760,00 euros
Resto [(449.376,00 – 24.000,00) × 27%]	114.851,52 euros
Cuota total	120.611,52 euros

PROYECTO DE REFORMA DE LA NORMATIVA CON EFECTOS PARA LOS AÑOS 2015 Y 2016

Tres son las reformas en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas que afectan a la tributación de la transmisión de los inmuebles:

- 1.º Se propone suprimir la aplicación de los coeficientes de actualización al valor de adquisición de los inmuebles.

- 2.º Se propone suprimir la disposición transitoria novena.
- 3.º Se propone la modificación de las tarifas aplicables a la base imponible del ahorro de tal forma que la tarifa conjunta, Estado más comunidades autónomas, sería:

Para el año 2015

Base liquidable del ahorro - Hasta euros	Incremento en cuota íntegra estatal - Euros	Resto base liquidable del ahorro - Hasta euros	Tipo aplicable - Porcentaje
0	0	6.000	20
6.000	1.200	50.000	22
50.000	10.880	En adelante	24

Para el año 2016

Base liquidable del ahorro - Hasta euros	Incremento en cuota íntegra estatal - Euros	Resto base liquidable del ahorro - Hasta euros	Tipo aplicable - Porcentaje
0	0	6.000	19
6.000	1.140	50.000	21
50.000	10.380	En adelante	23

3. SUPUESTO PRÁCTICO

PRIMERO. CON INDEPENDENCIA DE LA FECHA DE ADQUISICIÓN, INMUEBLES TRANSMITIDOS EN 2015

En los tres supuestos vistos anteriormente:

- Adquisición el 20 de enero de 1980.
- Adquisición el 20 de enero de 1990.
- Adquisición el 20 de enero de 2000.

Supongamos que el inmueble se transmite el 20 de enero de 2015.

Determinación de la ganancia previa:

Valor de transmisión (600.000,00 – 20.000,00)	580.000,00 euros
Valor de adquisición (no es posible actualizar el valor)	104.000,00 euros
(100.000,00 + 4.000,00)	
Ganancia previa (580.000,00 – 104.000,00)	476.000,00 euros

Reducción (disp. trans. novena): No es aplicable.

Gravamen de la ganancia:

Base imponible del ahorro	476.000,00 euros
Hasta 50.000,00	10.880,00 euros
Resto [(476.000,00 – 50.000,00) × 24%]	102.240,00 euros
Cuota total	113.120,00 euros

SEGUNDO. CON INDEPENDENCIA DE LA FECHA DE ADQUISICIÓN, INMUEBLES TRANSMITIDOS EN 2016

En los tres supuestos vistos anteriormente:

- Adquisición el 20 de enero de 1980.
- Adquisición el 20 de enero de 1990.
- Adquisición el 20 de enero de 2000.

Supongamos que el inmueble se transmite el 20 de enero de 2016.

Determinación de la ganancia previa:

Valor de transmisión (600.000,00 – 20.000,00)	580.000,00 euros
Valor de adquisición (no es posible actualizar el valor)	104.000,00 euros
(100.000,00 + 4.000,00)	
Ganancia previa (580.000,00 – 104.000,00)	476.000,00 euros

Reducción (disp. trans. novena): No es aplicable.

Gravamen de la ganancia:

Base imponible del ahorro	476.000,00 euros
Hasta 50.000,00	10.380,00 euros
Resto [(476.000,00 – 50.000,00) × 23%]	97.980,00 euros
Cuota total	108.360,00 euros

Cuadro resumen de cuotas resultantes			
	Venta en 2014	Venta en 2015	Venta en 2016
Adquirida en 1980	29.727,64 €	113.120,00 €	108.360,00 €
Adquirida en 1990	75.992,77 €	113.120,00 €	108.360,00 €
Adquirida en 2000	120.611,52 €	113.120,00 €	108.360,00 €

4. CONCLUSIÓN

Es obvio que será la antigüedad del inmueble en el patrimonio de la persona física la que determinará la opción más favorable: para inmuebles con fecha de adquisición anterior a 31 de diciembre de 1994, los coeficientes de actualización más elevados junto con la aplicación de la disposición transitoria novena nos inclinan a transmitir antes del 31 de diciembre de 2014; para inmuebles adquiridos a partir del 31 de diciembre de 1994, a pesar de desaparecer los coeficientes de actualización, la minoración del gravamen nos induce a esperar a los años venideros. Pero ¿sería posible aprovechar las bondades de cada una de las normas en una sola operación?...

En el artículo 14.2 d) de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (Ley 35/2006) encontramos la solución a nuestra pregunta. Según este artículo «En el caso de operaciones a plazos o con precio aplazado, el contribuyente podrá optar por imputar proporcionalmente las rentas obtenidas en tales operaciones, a medida que se hagan exigibles los cobros correspondientes. Se considerarán operaciones a plazos o con precio aplazado aquellas cuyo precio se perciba, total o parcialmente, mediante pagos sucesivos, siempre que el periodo transcurrido entre la entrega o la puesta a disposición y el vencimiento del último plazo sea superior al año...».

Si en el primer supuesto planteado (inmueble adquirido el 20 de enero de 1980 y transmitido el 20 de diciembre de 2014) se hubiese pactado con el comprador la siguiente forma de pago:

- 10.000 euros en el momento de la firma de la escritura de venta (20 de diciembre de 2014).
- 295.000 euros el 20 de enero de 2015.
- 295.000 euros el 20 de enero de 2016.

La ganancia resultante (véase primer supuesto) 112.769,07 euros se podrá imputar en los años en que son exigibles los cobros y en proporción a su importe:

Año 2014: $112.769,07 \times 10.000/600.000 = 1.879,48$ euros

Gravamen de la ganancia:

Base imponible del ahorro	1.879,48 euros
(1.879,50 × 21 %)	394,69 euros
Cuota 2014	394,69 euros

Año 2015: $112.769,07 \times 295.000/600.000 = 55.444,79$ euros

Gravamen de la ganancia:

Base imponible del ahorro	55.444,79 euros
Hasta 50.000,00	10.880,00 euros
Resto [(55.444,79 – 50.000,00) × 24 %]	1.306,75 euros
Cuota 2015	12.186,75 euros

Año 2016: $112.769,07 \times 295.000/600.000 = 55.444,80$ euros

Gravamen de la ganancia:

Base imponible del ahorro	55.444,80
Hasta 50.000,00	10.380,00 euros
Resto [(55.444,80 – 50.000,00) × 23 %]	1.252,30 euros
Cuota 2015	11.632,30 euros

Total cuotas (394,69 + 12.186,75 + 11.632,30) 24.213,74 euros

Con independencia del gravamen sobre los intereses financieros que pudiera originar el aplazamiento del pago, se consigue un ahorro en el gravamen de la transmisión de (29.727,64 – 24.213,74) = 5.513,99 euros.

Con estas premisas y realizando unos cuantos cálculos, podremos planificar la venta del inmueble con el mayor ahorro fiscal posible.

NOTA: Al cierre de esta edición, y ante la presión de determinados sectores, se están levantando voces en el Gobierno en pro de una revisión de las normas que se comentan en este artículo. Concretamente, el ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, Cristóbal Montoro, ha asegurado, en la sesión de control al Gobierno en el Congreso de los Diputados, que mejorará la penalización que ha introducido el Gobierno a la venta de viviendas usadas en la reforma fiscal durante el trámite de la ley en el Senado.

Desconocemos en qué se materializará la anunciada mejora, aunque podemos apuntar que, al menos, se deberían mantener los coeficientes de actualización, ya que esta medida ha consistido tradicionalmente en una corrección de los efectos de la inflación en el gravamen de las variaciones patrimoniales.