

LA TRIBUTACIÓN POR PLUSVALÍAS PARA LAS RENTAS MÁS ALTAS

✓ Los cambios para la inversión

En principio, la idea del Ejecutivo es incluir esta medida a partir del próximo año, con lo que las rentas del capital volverán a tener claras diferenciaciones, como ya ocurría antes de la reforma del año 2006. En esta ocasión, a las plusvalías generadas por las operaciones con acciones, fondos de inversión, como las generadas por venta de inmuebles, en el primer año se les aplicará el tipo marginal de IRPF. Es decir, que para las rentas más altas, de más de 300.000 euros, el gravamen ascendería hasta el 52%, lo que supondría que prácticamente se duplicase.

Se trata de un fuerte escalón teniendo en cuenta que, hasta ahora y según las últimas modificaciones puestas en marcha en 2012, el contribuyente pagaba un 21% siempre que las ganancias fueran inferiores a los 6.000 euros; un 25% si se situaban entre los 6.000 y los 24.000 euros; y un 27% en el caso de que superasen esta última cifra.

La intención del Gobierno es mantener esta escala fija únicamente para las plusvalías que se obtengan después del primer ejercicio, mientras que en estos momentos se está aplicando en todos los casos sin tener en consideración el momento en el que el inversor genere las ganancias.

La nueva medida supondrá, en la mayoría de situaciones, una subida impositiva para el contribuyente. Especialmente para las grandes fortunas, que hasta ahora tributaban como máximo un 27% si ingresaban más de 24.000 euros por movimientos patrimoniales. Pero no sería un alza exclusivamente para las rentas más elevadas. Por ejemplo, una persona que obtenga unas plusvalías de 3.000 euros y su renta esté entre los 33.007 y los 54.407 euros - con un marginal del 40%- sufriría un incremento de la presión fiscal de 19 puntos. Con la nueva ley, a esos 3.000 euros generados por el contribuyente se les aplicaría una retención del 40% el primer año, desde el 21% anterior.

Sólo habría un efecto positivo en casos muy excepcionales. Para un particular con una renta por debajo de los 17.707 euros -que equivale a un tipo marginal del 24,75%- que obtenga más de 6.000 euros como ganancias patrimoniales en menos de un año, **la tributación sería a partir de ese momento algo más baja, ya que pasaría de un 25% a un 24,75% el primer año.**

2006	2007	2010	2012	Próximos Cambios
Según tipos marginales	Tipo fijo	Tipo fijo	Tipo fijo	Las generadas el primer año según tipos marginales
15%	18%	21%	21% Menos de 6.000 €	24,75% Hasta 17.707.20 €
24%			25% De 6.000 y 24.000 €	30% De 17.707 a 33.007 €
28%			27% Más de 24.000 €	40% De 33.007 a 53.407 €
37%				47% De 53.407 a 120.000 €
45%				49% De 120.000 a 175.000 €
				51% De 175.000 a 300.000 €
				52% Mas de 300.000 €
				Generadas posteriormente Tipo Fijo
				21% Menos de 6.000 €
				25% De 6.000 y 24.000 €
				27% Más de 24.000 €

✓ La reinversión en vivienda habitual: exenciones y deducciones fiscales

Las **deducciones** en este apartado **afectan a las plusvalías obtenidas en la operación** (el dinero que se gana con la venta. De forma resumida, Hacienda considera como ganancia patrimonial la diferencia entre el precio de venta de la casa menos el precio de compra aplicando algunos coeficientes de actualización. La fórmula sería la siguiente:

(+)	Importe real de la adquisición (o valor de adquisición a efectos del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones)
(+)	Inversiones y mejoras efectuadas en los bienes adquiridos
(+)	Gastos y tributos inherentes a la adquisición (excepto intereses), satisfechos por el adquirente
(-)	Amortizaciones (inmuebles o muebles arrendados y derechos sobre los mismos, así como en los supuestos de prestación de asistencia técnica que no constituya actividad económica)
=	Valor de adquisición
(+)	Importe real de la transmisión (o valor de transmisión a efectos del Impuesto sobre sucesiones y donaciones)
(-)	Gastos y tributos inherentes a la transmisión satisfechos por el transmitente
=	Valor de transmisión

Sin embargo, según explica la Agencia Tributaria, las **ganancias obtenidas resultarían exentas si se reinvierten en la adquisición de otra vivienda habitual** o en la rehabilitación de la que va a tener ese carácter. Es decir, podremos librarnos de tributar por esas plusvalías

siempre que las utilicemos para comprar otra casa o rehabilitar la que sea nuestra vivienda habitual en ese momento.

No obstante, existe una serie de **requisitos que deben cumplirse**, empezando por el **concepto de vivienda habitual**, que a efectos fiscales es aquella que constituye la residencia durante un plazo continuado de al menos tres años. Esto afecta tanto a la vivienda que vendemos como a la que compramos y ambas deben tener la consideración fiscal de habituales. Además, en el caso de la vivienda recién adquirida, debe ser habitada en un plazo de doce meses por el propio contribuyente.

Adicionalmente, existen una serie de **plazos para la reinversión** del capital obtenido. Con carácter general, la reinversión debe producirse en **un periodo de dos años desde la venta o en los dos años anteriores a la misma**. Toda venta fuera de ese plazo computaría como una ganancia patrimonial en la **declaración de renta** y estaría sujeta al **pago de impuestos** con un gravamen del 19% sin posibilidad de disfrutar de la exención por reinversión en vivienda habitual.

En caso de **tener que constituir una nueva hipoteca**, se podrá empezar a deducir por la nueva vivienda cuando las cantidades invertidas superen la de la base de las deducciones que se practicaron en la anterior vivienda más la ganancia exenta por la inversión. Así, por ejemplo, una persona que ha vendido su casa tras cuatro años deduciendo un máximo de 9.040 euros anuales por un total de 36.160 euros, **podrá comenzar a deducir** una vez haya destinado a su nueva vivienda habitual esa cantidad de dinero. Hasta entonces no podrá deducir por vivienda habitual.

Con motivo de la redacción de la **Ley 16/2012, de 27 de diciembre**, de Medidas Tributarias:

Se suprime la deducción por inversión en vivienda habitual a partir de 1 de enero de 2013.

No obstante, se establece un régimen transitorio para los contribuyentes que con anterioridad al 1 de enero de 2013 hubieran (i) adquirido su vivienda habitual; o (ii) satisfecho cantidades para su construcción; o (iii) satisfecho cantidades para obras de rehabilitación o ampliación de vivienda habitual, o finalmente (iv) satisfecho cantidades para obras e instalaciones de adecuación de la vivienda habitual de las personas con discapacidad. En estos dos últimos casos, las obras deberán estar terminadas antes de 1 de enero de 2017.

En tales circunstancias se podrá aplicar la deducción por adquisición de vivienda habitual conforme a la redacción vigente a 31 de diciembre de 2012.

Asimismo, estarán exentas en un 50% las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de inmuebles urbanos situados en territorio español que hubieran sido adquiridos a partir del 12 de mayo de 2012 y hasta el 31 de diciembre de 2012, bajo el cumplimiento de determinados requisitos.

✓ **Transmisión de elementos patrimoniales con menos de un año de antigüedad**

Las alteraciones patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales adquiridos o de mejoras realizadas en dichos elementos con menos de un año de antelación a la transmisión, se integrarán en la base imponible general (y no en la base imponible del ahorro), tributando al tipo marginal, quedando así integradas junto con aquellas que no deriven de la transmisión o mejora de elementos patrimoniales.

Si tras dicha integración resulta un saldo negativo, su importe se compensará con el saldo positivo resultante de la integración y compensación de rendimientos e imputaciones de renta, hasta un 10% de dicho saldo positivo. Si resultara finalmente un saldo negativo, se compensará en los cuatro años siguientes, conforme a las reglas de compensación.

Como medida transitoria se permite que las pérdidas patrimoniales generadas en un plazo no superior a un año no prescritas pendientes de compensación a 1 de enero de 2013 (es decir, generadas entre 2009 y 2012, ambos inclusive) se pueden seguir compensando con el saldo de las ganancias y pérdidas patrimoniales del ahorro.

✓ **Tributación de los No residentes**

Los bienes inmuebles que se encuentran situados en España que son propiedad sujetos no residentes soportan un tratamiento tributario muy similar al previsto para los supuestos en los que el adquirente o el titular es un sujeto residente en España, aunque en este caso suelen tributar operación por operación sin tener en cuenta circunstancias personales y aplicando tipos fijos de gravamen.

La ganancia patrimonial se determinará por la diferencia entre el valor de adquisición y el de transmisión, de forma similar a la que se mostraba en el apartado anterior “La reinversión por vivienda habitual: exenciones y deducciones fiscales” salvo la deducción de las amortizaciones en caso de haber estado alquilado el inmueble, que en este caso no son deducibles.

Una vez conocido el valor de transmisión y de adquisición se halla la diferencia, y el resultado será la ganancia patrimonial que habrá que someter al tipo de gravamen del 21%.

Señalar que en el caso de transmisiones de bienes inmuebles situados en España, por contribuyentes no residentes que actúen sin establecimiento permanente, el adquirente estará obligado a retener e ingresar en el Tesoro Público el 3% de la contraprestación acordada, teniendo este importe para el vendedor el carácter de pago a cuenta del impuesto que corresponda por la renta derivada de esta transmisión. Por tanto el adquirente entregará al vendedor no residente un ejemplar modelo 211 con el que se ha efectuado el ingreso de la retención, a fin de que este último pueda deducir esta cantidad en la cuota a ingresar

resultante de la declaración de la ganancia. Si la cantidad retenida es superior a la cantidad a ingresar, se podrá obtener la devolución del exceso.

El plazo de presentación de dicho modelo, tanto vía telemática como en papel, es de tres meses contados a partir del término del plazo que tiene la persona que adquirió el inmueble para ingresar la retención (este plazo es, a su vez, de un mes desde la fecha de la venta).

✓ **Transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años**

La ganancia patrimonial generada en la transmisión, cualquiera que sea la contraprestación de la vivienda habitual por mayores de 65 años está exenta.

No existe ningún requisito adicional para gozar de la exención.

La transmisión puede realizarse mediante compraventa, donación, aportación a una sociedad, etc..

En consulta de 23-06-97 DGT, admite la exención de la nuda propiedad, reservándose el contribuyente mayor de 65 años, el usufructo de dicha vivienda.

Ambassador Real Estate S.L.