

IMPUESTOS Y MERCADO DE VIVIENDA

El nuevo IRPF generará ventas de inmuebles para eludir las subidas fiscales por plusvalías

La nueva ley suprime la exención fiscal que se aplicaba sobre los inmuebles adquiridos con anterioridad a 1995. Los expertos vaticinan un repunte de las transacciones para reducir la carga de las ganancias patrimoniales.

LA FAMILIA LLAMAS, Madrid

Con la entrada en vigor el pasado 30 de noviembre de la Ley del IRPF y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, las ganancias patrimoniales obtenidas tras la venta de un inmueble dejan de poder llegar a estar exentas de tributación en su totalidad.

El nuevo régimen fiscal de las plusvalías puede provocar la salida al mercado de muchos inmuebles en los dos próximos años, ya que los propietarios deberán pagar más impuestos cuanto más tiempo tarden en cerrar la operación.

Y es que la nueva Ley del IRPF mantiene la aplicación, bajo la fórmula de disposición transitoria, del régimen de los coeficientes de abatimiento (exención de la tributación de plusvalías por la antigüedad de la titularidad del bien transmitido) para aquellos inmuebles adquiridos con anterioridad a 1995.

Estos bienes, y tomando como periodo de permanencia en el patrimonio del sujeto pasivo el número de años que media entre la fecha de compra y el 31 de diciembre de 2006, gozan de un denominador coeficiente, que consiste en aplicar un porcentaje de reducción sobre la plusvalía que debe tributar por cada año de vida de la inversión a que exceda de dos años ejercidos en función del tipo de elemento patrimonial.

En concreto, para los bienes inmuebles, derechos y valores mobiliarios no sujetos al Impuesto de Actividades Patrimoniales (IAP) e IVA, el coeficiente de abatimiento (reducción) es del 100%, un 20% para las acciones admitidas a negociación y un 14,28% para los restantes elementos.

Estos coeficientes se aplican por cada año que exceda de



Una promoción inmobiliaria en Barcelona

Cálculo de plusvalías fiscales a efectos del IRPF por venta de inmueble

Datos del inmueble	Caso 1	Caso 2	Caso 3	Caso 4	Caso 5
Fecha de Adquisición:	20-mar-85	20-mar-85	20-mar-85	20-mar-85	20-mar-85
Valor de adquisición (en euros)	100000	100000	100000	100000	100000
Valor de adquisición corregido (en euros)	119240	119240	119240	119240	119240
Fecha de venta de la vivienda:	19-ene-06	20-ene-06	31-dic-06	31-dic-10	31-dic-20
Valor de enajenación (en euros)	1200000	1200000	1200000	1756920	4556998
Ganancia Patrimonial Obtenida (en euros)	1080760	1080760	1080760	1637680	4437758
Ganancia Patrimonial Reducida (en euros)	0	149.13	49.154,87	326739,95	1.906.188
Tipo impositivo aplicado:	15%	15%	15%	18%	18%
Coste Fiscal de la operación (en euros)	0	22.37	7386.23	58813,19	34213,84
Tributación efectiva:	0,00%	0,02046%	0,6836%	3,59%	7,73%

(1) Se estima que los precios de las viviendas se redujeron a razón de un 10% anual a partir de 2007. (2) Se supone que no hay servicios legislativos durante el periodo de referencia. (3) Las cifras aquí reflejadas son ficticias. Fuente: Grupo Aniba

dos desde la fecha de adquisición hasta el último día de 1996, quedando, por tanto, no sujetas y en consecuencia no tributando las ganancias patrimoniales cuando hubiesen transcurrido respectivamente diez, cinco y ocho años desde la fecha de adquisición hasta el 31 de diciembre de 1996.

Pero lo sustantivo de la norma actual es el hecho de que la ganancia patrimonial —que hasta el 31 de enero de 2006 no tributaba nada— a partir de ese día comienza a tributar (los efectos monetarios se desglosan en el cuadro adjunto).

La norma mantiene la aplicación de los coeficientes de abatimiento de forma transitoria

Para las ganancias patrimoniales o plusvalías que no entran en estos supuestos analizados, la norma fija una tributación del 10% si se produjo la venta en 2006 y del 18% si ésta se realiza a partir del 1 de enero de 2007, año en el que desaparecen los coeficientes de abatimiento.

Respecto de la retroactividad de la Ley, ya han existido antecedentes en anteriores ocasiones, como lo ocurrido con la entrada en vigor de la Ley General Tributaria respecto del régimen sancionador, o lo regulado también por Decreto Ley en 1991 con la célebre subida de tipos impositivos de IVA y derogación de las tarifas del IRPF. Los expertos fiscales consultados por EXPANSIÓN consideran que el Gobierno ha dejado a un lado determinadas prácticas que hasta la fecha los legisladores venían respetando, como la vacatio legis, es de-

cir, un periodo de tiempo de adaptación en el que la nueva norma no tiene aplicación. "Lo éticamente válido habría sido haber permitido cierto margen a los contribuyentes para poder planificar sus asuntos económicos, pero no ha sido así", señala el director general del Grupo Aniba Asesores, Miguel Ángel Ferrer.

Mientras, el despacho del asesor legal y tributario Antonio Durán-Sindreu recuerda

Los expertos critican la retroactividad de la ley, pero afirman que no es recurrible en los tribunales

que el propio Tribunal Constitucional reconoce la aplicación de la retroactividad en materia tributaria como válida si se aplica antes de que finalice el periodo de devengo del impuesto, es decir, el 31 de diciembre de 2006. A su juicio, "desde el punto de vista técnico no es posible recurrir la ley".

Aunque Durán-Sindreu admite que puede aconsejarse a sus clientes que vendan los inmuebles que se encuentren en esta situación (aquellos adquiridos antes de 1995), el asesor puntualiza que "nunca es recomendable vender por vender, y mucho menos por motive fiscales", porque si el comprador insiste que la operación responda a intereses tributarios "es posible que el precio final del inmueble sea menor que el importe de salida".

El despacho de Durán-Sindreu calcula que a partir de la segunda mitad de 2007, y en 2008, ya se empezarán a notar en mayor medida los efectos de la reforma fiscal en el mercado inmobiliario, pues, conforme más tiempo pase, el pago tributario por las plusvalías obtenidas será cada vez mayor.

Mantenimiento de ingresos para las arcas públicas

La modificación de la fiscalidad de las plusvalías podría generar un cambio de ciclo en la evolución de las operaciones de compra-venta de inmuebles, variable que se ha reducido en los últimos meses por el enfriamiento del mercado. Según los últimos datos del Ministerio de Vivienda, relativos al cierre del tercer trimestre de 2006, las transacciones inmobiliarias cayeron un 12% respecto al trimestre anterior, mientras que en tasa interanual registraron un incremento del 2,4% al pasar de 216.333 en 2005 a 221.610 en el pasado año. Además, la reforma fiscal podría garantizar el mantenimiento de las

entradas de capital en las arcas públicas como consecuencia de la tributación inmobiliaria, justo en un momento en el que la desaceleración del mercado de la vivienda (precios, demanda y actividad incluidos) podría mermar el nivel recaudatorio del Estado, cuya dependencia a la actividad de la construcción es considerable. Así lo indica un análisis recientemente elaborado por el servicio de Estudios de BBVA, donde la entidad financiera específica que en 2004 el sector inmobiliario aportó más de 27.000 millones de euros a las arcas públicas, lo que representó alrededor del 9,5% del total de ingresos no financieros públicos y un 3,2% del PIB. El cambio para el mercado puede ser importante, el asesor legal y tributario Antonio Durán-Sindreu admite que "es evidente que la nueva fiscalidad constituye un incentivo más para vender, puesto que cuanto más tiempo pase, mayor será la carga fiscal. De momento, no se detecta en el mercado una venta generalizada de este tipo de inmuebles, puesto que aún no ha pasado mucho tiempo desde la entrada en vigor de la ley (que, para este tipo de activos se aplica desde el 20 de enero de 2006).

Misión Comercial Multisectorial a Egipto

Dirigido a:

Empresas que deseen fomentar las relaciones económicas y comerciales con empresas egipcias.

Objetivo: Contactar con empresas locales para establecer acuerdos comerciales y otras alianzas estratégicas empresariales.

Inscripciones: Hasta el 9 de febrero de 2007.

Las empresas participantes contarán con una agenda de entrevistas de acuerdo con las especificaciones que ellas mismas determinen. Las empresas de Madrid, contarán, además, con una bolsa de viaje.

Información e inscripciones:

C/ Ribera del Loira, 96 - 28042 Madrid
Tel: 91 534 35 00 - Fax: 91 508 36 76

cas@camaramadrid.es
teniendo en cuenta que el evento se celebrará en Madrid.

www.camaramadrid.es
www.soprotmadrid.com

Cámara
Madrid

entidad colaboradora
empresas
CAMERA MADRID

El Caso del 16 de febrero de 2007