

Si quiere descargar esta nota informativa en formato PDF, pulse [aquí](#)

Aumento del coste fiscal en la venta de inmuebles. Límite de los 400.000€

En nuestra anterior nota informativa del 15 de Septiembre, les informábamos que la reforma fiscal que está tramitando el Gobierno, plantea la eliminación de los coeficientes de actualización monetaria y de abatimiento en el Impuesto Sobre la Renta de las Personas Físicas.

Estos coeficientes permiten aplicar una importante reducción en las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas, especialmente a los adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 1994.

Debido a la gran controversia social que ha provocado esta medida y fruto de las diversas presiones que han ejercido diversos colectivos, el Grupo Parlamentario Popular en el Senado (GPP) ha presentado una enmienda, que permite la aplicación de los coeficientes de abatimiento a las transmisiones de elementos patrimoniales que se produzcan, hasta alcanzar, en una o varias operaciones, **la cifra de 400.000€ de valor de transmisión.**

Este límite se va aplicando individualmente en cada operación de las que sean de aplicación los coeficientes de abatimiento (con la normativa vigente a 31 de diciembre del 2014) hasta alcanzar la cifra de 400.000€ . Es decir, actúa como un “bono” que el contribuyente irá consumiendo a medida que vaya transmitiendo elementos patrimoniales que gocen de este beneficio fiscal.

Ejemplo de tributación:

Un Contribuyente transmite en el año 2015 los siguientes elementos patrimoniales:

1.- El día 12-1-2015 una casa situada en Sitges, adquirida en el año 1984, por un valor de adquisición de 10.000€. y cuyo valor de transmisión se estima en 300.000€. (Ganancia bruta de 290.000€)

2.- El día 30-1-2015 un local comercial situado en Sabadell, adquirido en el año 1981 por 20.000€ y un importe de venta de 500.000€. (Ganancia bruta de 480.000€)

1) Con respecto a la primera venta, al ser el precio inferior a 400.000€ se utiliza parte del “bono”, resultando la totalidad de la ganancia patrimonial susceptible de aplicar los coeficientes de abatimiento:

GANANCIA PATRIMONIAL BRUTA	PRECIO VENTA	BONO UTILIZADO	SALDO PENDIENTE BONO	% BONO RESPECTO PRECIO VENTA	GANANCIA SUSCEPTIBLE C.ABATIMIENTO
290.000,00	300.000,00	300.000,00	100.000,00	100,00%	290.000,00

2) La segunda transmisión, al haber utilizado la mayor parte de los 400.000€ en la primera, solamente podrá aplicar los coeficientes de abatimiento a una parte de su ganancia patrimonial.

GANANCIA PATRIMONIAL BRUTA	PRECIO VENTA	BONO UTILIZADO	SALDO PENDIENTE BONO	% BONO RESPECTO PRECIO VENTA	GANANCIA SUSCEPTIBLE C.ABATIMIENTO
480.000,00	500.000,00	100.000,00	0,00	20,00%	96.000,00

Esta medida tiene como objetivo la desaparición de los coeficientes de abatimiento de forma progresiva, a medida que el contribuyente vaya transmitiendo elementos patrimoniales.

Si tiene pensado vender varios inmuebles en el año 2015, analice antes la operación.

PGA Provença, 286, 5º, 2ª 08008 Barcelona teléfono: +34 93 488 04 50 pga@pgrup.com

La presente circular ha sido confeccionada como documento meramente informativo, basado en los textos legales a que hace referencia. En ningún caso debe tomarse como base para la toma de decisiones y no sustituye ni complementa nuestro asesoramiento profesional.

© 2014 PROVENÇA GRUP D'ASSESSORS, SL. Quedan reservados todos los derechos. Se prohíbe la explotación, reproducción, distribución, comunicación pública y transformación, total y/o parcial, de esta obra, sin autorización escrita de PROVENÇA GRUP D'ASSESSORS, SL.