

Circular 11-2014

9 de octubre

Tributación de las Ganancias Patrimoniales por la venta de inmuebles con la nueva Reforma del IRPF

Proyecto de Ley por la que se modifican la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, el texto que actualmente se encuentra en trámite parlamentario modifica la tributación de las ganancias patrimoniales.

En esta circular tratamos de explicar, a través de ejemplos, la tributación de la venta de inmuebles tras la reforma.

Novedades en la transmisión de inmuebles:

- Se elimina los coeficientes de actualización del artículo 35 de la Ley 35/2006 de actualización del valor de los inmuebles.
- Se elimina los coeficientes reductores regulados en la Disposición transitoria novena aplicables a las ganancias derivadas de transmisión de elementos adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 1994.

En las páginas siguientes exponemos la tributación por la transmisión de inmueble en los siguientes supuestos:

- Inmueble adquirido en enero de 1990 y transmitido en junio de 2014, 2015 y 2016.
 - Inmueble adquirido en enero de 2000 y transmitido en junio de 2014, 2015 y 2016.
-

Ejemplo de transmisión de inmueble:

1) Inmueble adquirido el 30/06/1994 y transmitido el 30/06/2014, 30/06/2015 y 30/06/2016

a) Transmisión el 30/06/2014

INMUEBLE NO AFECTO ADQUIRIDO CON ANTERIORIDAD AL 31/12/1994		
fecha adquisición	01/01/1990	
valor adquisición	50.000,00	
coeficiente de corrección monetaria	1,3299	
valor adquisición actualizado	66.495,00	
fecha transmisión		30/06/2014
valor transmisión		150.000,00
nº días al	30/06/2014	8.946
nº días al	19/01/2006	5.863
ganancia patrimonial		100.000,00
ganancia patrimonial "coste adq actualizado"		83.505,00
ganancia patrimonial lineal hasta el 20/01/2006	65,54%	54.727,23
nº años permanencia al	31/12/1996	7,000
ganancia patrimonial reducida DT 9º	55,55%	24.326,25
resto ganancia patrimonial no reducible		28.777,77
GANANCIA PATRIMONIAL SUJETA A GRAVAMEN		53.104,02
CUOTA TRIBUTARIA		13.618,09

Se aplica los coeficientes de corrección monetaria:

fecha adquisición	01/01/1990
valor adquisición	50.000,00
coeficiente de corrección monetaria	1,3299
valor adquisición actualizado	66.495,00

año de adquisición	coeficiente de corrección monetaria
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

Se aplica los coeficientes de reducción tratándose de bienes inmuebles no afectos a actividades económicas:

Fecha de adquisición	Porcentaje de reducción
Del 31/12/1994 al 31/12/1996	0,00%
Del 31/12/1993 al 31/12/1994	11,11%
Del 31/12/1992 al 31/12/1993	22,22%
Del 31/12/1991 al 31/12/1992	33,33%
Del 31/12/1990 al 31/12/1991	44,44%
Del 31/12/1989 al 31/12/1990	55,55%
Del 31/12/1988 al 31/12/1989	66,66%
Del 31/12/1987 al 31/12/1988	77,77%
Del 31/12/1986 al 31/12/1987	88,88%
Del 31/12/1985 al 31/12/1986	100,00%

Ganancia patrimonial sujeta a gravamen:

INMUEBLE NO AFECTO ADQUIRIDO CON ANTERIORIDAD AL 31/12/1994				
		2014	2015	2016
fecha adquisición	01/01/1990		01/01/1990	01/01/1990
valor adquisición	50.000,00		50.000,00	50.000,00
coeficiente de corrección monetaria	1,3299			
valor adquisición actualizado	66.495,00			
fecha transmisión		30/06/2014	30/06/2015	30/06/2016
valor transmisión		150.000,00	150.000,00	150.000,00
nº días al	30/06/2014	8.946		
nº días al	19/01/2006	5.863		
ganancia patrimonial		100.000,00	100.000,00	100.000,00
ganancia patrimonial "coste adq actualizado"		83.505,00		
ganancia patrimonial lineal hasta el 20/01/2006	65,54%	54.727,23		
nº años permanencia al	31/12/1996	7,000		
ganancia patrimonial reducida DT 9º	55,55%	24.326,25		
resto ganancia patrimonial no reducible		28.777,77		
GANANCIA PATRIMONIAL SUJETA A GRAVAMEN		53.104,02	100.000,00	100.000,00
CUOTA TRIBUTARIA		13.618,09	22.880,00	21.880,00

En 2014: la ganancia patrimonial sujeta será de 53.104,02 euros

Si aplicamos la escala de gravamen estatal más la complementaria y más la autonómica la cuota tributaria será de 13.618,09 euros.

**2014 Escala Estatal + complementaria +
Escala Autonómica**

Base liquidable	Cuota íntegra	Resto base liquidable	Tipo aplicable
0,00	0,00	6.000,00	21,00%
6.000,00	1.260,00	18.000,00	25,00%
24.000,00	5.760,00	En adelante	27,00%

b) Transmisión el 30/06/2015: La ganancia patrimonial sujeta será de 100.000 euros

No se aplica los coeficientes de corrección monetaria ni los porcentajes de reducción.

La cuota tributaria será de 22.880,00 euros

2015

ase liquidable	Cuota íntegra	Resto base liquidable	Tipo aplicable
0,00	0,00	6.000,00	20,00%
6.000,00	1.200,00	44.000,00	22,00%
50.000,00	10.880,00	En adelante	24,00%

c) En 2016: la ganancia patrimonial sujeta a gravamen será de 100.000 euros

No se aplica los coeficientes de corrección monetaria ni los porcentajes de reducción.

La cuota tributaria será de 21.880,00 euros

2016

Base liquidable	Cuota íntegra	Resto base liquidable	Tipo aplicable
0,00	0,00	6.000,00	19,00%
6.000,00	1.140,00	44.000,00	21,00%
50.000,00	10.380,00	En adelante	23,00%

2) Transmisión de inmuebles el adquirido el 01/01/2000 y transmitido el 30/06/2014, 30/06/2015 y 30/06/2016

INMUEBLE NO AFECTO ADQUIRIDO CON POSTERIORIDAD AL 31/12/1994				
	fecha adquisición	01/01/2000		01/01/2000
valor adquisición		50.000,00		50.000,00
coeficiente de corrección monetaria		1,256		
valor adquisición actualizado		62.800,00		
	fecha transmisión		30/06/2014	30/06/2015
	valor transmisión		150.000,00	150.000,00
ganancia patrimonial			100.000,00	100.000,00
ganancia patrimonial "coste adq actualizado"			87.200,00	
GANANCIA PATRIMONIAL SUJETA A GRAVAMEN			87.200,00	100.000,00
CUOTA TRIBUTARIA			22.824,00	21.880,00

a) Transmisión el 30/06/2014

Se aplica los coeficientes de corrección monetaria.

No se aplican los coeficientes de reducción de la DT 9ª.

En 2014: la ganancia será de 89.070,00 euros.

2014 Escala Estatal + complementaria + Escala Autonómica

Base liquidable	Cuota íntegra	Resto base liquidable	Tipo aplicable
0,00	0,00	6.000,00	21,00%
6.000,00	1.260,00	18.000,00	25,00%
24.000,00	5.760,00	En adelante	27,00%

La cuota tributaria será de 23.328,90 euros.

b) Transmisión el 30/06/2015: La ganancia patrimonial sujeta será de 100.000 euros

No se aplica los coeficientes de corrección monetaria ni los porcentajes de reducción.

La cuota tributaria será de 22.880,00 euros

2015

ase liquidable	Cuota íntegra	Resto base liquidable	Tipo aplicable
0,00	0,00	6.000,00	20,00%
6.000,00	1.200,00	44.000,00	22,00%
50.000,00	10.880,00	En adelante	24,00%

c) En 2016: la ganancia patrimonial sujeta a gravamen será de 100.000 euros

No se aplica los coeficientes de corrección monetaria ni los porcentajes de reducción.

La cuota tributaria será de 21.880,00 euros

2016

Base liquidable	Cuota íntegra	Resto base liquidable	Tipo aplicable
0,00	0,00	6.000,00	19,00%
6.000,00	1.140,00	44.000,00	21,00%
50.000,00	10.380,00	En adelante	23,00%