



¿Vende una vivienda? Si se retrasa a 2015 le golpeará el "hachazo fiscal"

06/10/2014 - 08:00 Cristina Casillas

Vender un inmueble antes de que acabe el año o después va a ser muy diferente impositivamente. Y es que a partir de 2015, y como consecuencia de la reforma fiscal, se eliminan los coeficientes de abatimiento y de actualización. Si va a vender un inmueble toca preguntarse si es posible ahorrar el pago de impuestos.

Manuel Gandarias, director del Gabinete de Estudios de pisos.com señala que "en lo que queda de año, el volumen de compraventas se incrementará para adelantarse a la entrada en vigor de la reforma fiscal. Es probablemente en los primeros meses de 2015 veamos un parón. El efecto será similar a cuando se eliminó la deducción por vivienda habitual y se subió el IVA, con un efecto de anticipación de compras y posterior contención".

Por su parte **Fernando Acuña, de RR de Acuña y Asociados, no cree que tenga un gran impacto,** ya que estamos en un mercado a la baja y que en los últimos años está arrojando minusvalías en lugar de plusvalías. En ese sentido, el vendedor particular estará abocado a sacar la calculadora para ver si la rebaja que tendría que hacer es inferior a lo que pagaría de impuestos de más. En cambio, Acuña sí cree que habrá un ajuste de precios a la baja.

Y es que la **reforma fiscal elimina los coeficientes de abatimiento.** Esto quiere decir que se tendrá en cuenta la revalorización de las viviendas a la hora de la venta para calcular el coste de la plusvalía. Estos coeficientes permiten aplicar una reducción a las ganancias patrimoniales derivadas de la venta de elementos patrimoniales no afectos a actividades económicas adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 1994. Esta reducción aplica a la ganancia obtenida hasta el 20 de enero del 2006.

Gandarias señala que los propietarios tendrán más margen de maniobra para bajar los precios, ya que el ahorro fiscal, sobre todo en viviendas de cierta antigüedad, es importante. Por lo tanto, Gandarias indica que desde pisos.com se prevé que haya un repunte en las operaciones de compraventa que se alargará hasta principios de 2015, ya que las inscripciones en el registro de la propiedad de principios de año se referirán a las operaciones cerradas antes de 2015. No obstante, tampoco será una cifra abultada que desequilibre el mercado.

Los expertos de Tinsa expusieron un caso en el que un terreno con un valor catastral asignado de 57 millones de euros lo redujo a tan solo 13 millones después de comprobar que se estaba asignando valores como si se tratara de un suelo urbano finalista, cuando en realidad era urbanizable pendiente de gestión y urbanización para su desarrollo. La subsanación de ese error supuso un ahorro para el propietario de más de 90.000 euros al año en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Mientras que para un particular el ahorro también es importante. Así, desde pisos.com señalan que como ejemplo el de una vivienda adquirida el 1 de junio de 1984 por 60.000 euros. Si la vendemos antes de que acabe 2014 por 300.000 euros, tendríamos una plusvalía de 240.000 euros. El coeficiente de abatimiento permitiría reducir la plusvalía a 64.426 euros, por lo que la cuota a pagar sería de 16.674,90 euros. En caso de realizar la venta a lo largo de 2015 se pagaría la plusvalía sin ninguna corrección, es decir, sobre 240.000

<http://www.finanzas.com/noticias/vivienda/20141006/vende-vivienda-retrasa-2015-2770838.html>

euros, saliendo una cuota a pagar de 56.480 euros. En este caso se abonaría 2,4 veces más que si la vendiésemos en 2014.

Como conclusión, Fernando Acuña cree que serán los grandes propietarios de viviendas y de edificios quienes más puedan notar el cambio fiscal, pero duda de su efecto, ya que se realiza sobre el valor catastral del edificio, que en los últimos años se ha ido revalorización sin que por ello venga acompañado de una revalorización del sector. En ese sentido, a los grandes grupos inmobiliarios les recomienda recurrir el pago de impuestos.