

tributación venta garaje que es una concesión administrativa

Escrito por lecrer - 28/10/2013 19:40

Buenos días

Gracias por adelantado.

Voy a vender un garaje que es una concesión administrativa (por lo tanto el precio de venta es tasado). Mas o menos la cantidad de la venta es la misma que la de la compra (variara 500 euros arriba o abajo, no lo he calculado todavía), a efectos fiscales ¿ como debo computarlo ?, como ganancia o perdida patrimonial entiendo.

El parking ha estado en mi poder unos 28 años, hay que incluir algún factor corrector en el precio de compra.

Muchas gracias y saludos.-

=====

Tributa 2 cosas: Plusvalía municipal

Escrito por euribor - 29/10/2013 09:52

El impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU), generalmente llamado impuesto de plusvalía, grava el incremento de valor del suelo cuando se transmite su propiedad, aunque también, reduciendo la base imponible en los porcentajes que determina la Ley del impuesto de transmisiones patrimoniales, cuando se transmiten o constituyen otros derechos reales como el usufructo.

Es un impuesto que pueden establecer y exigir los ayuntamientos de acuerdo con el RDL 2/2004 que aprueba el texto refundido de la ley de haciendas locales (arts 59.2 y 104 a 110). Los ayuntamientos tienen cierta libertad de regulación por lo que el impuesto será distinto en función de donde esté ubicado el terreno, dentro de los siguientes límites impuestos por el RDL 2/2004.

En el caso más corriente, venta de un inmueble, es necesario conocer:

- a) El valor catastral del suelo, que figura en el recibo anual del IBI (supongamos una vivienda con un valor catastral total de 55.000 euros y un valor del suelo de 19.000 euros).
- b) El número de años que el transmitente ha sido propietario (supongamos 3 años). Por encima de 20 años se consideran 20.
- c) El porcentaje establecido por el ayuntamiento que exige el impuesto, que varía en una escala descendente en función de los años del apartado b). Este porcentaje no puede ser superior a 3,7, 3,5, 3,2 o 3 según el número de años sea hasta 5, 10, 15 o 20 respectivamente (supongamos que el ayuntamiento ha establecido los máximos, por lo que en este caso será el 3,7%).
- d) El tipo de gravamen fijado por cada ayuntamiento con el límite del 30 por 100 (supongamos el máximo, 30).

Cómo se calcula la plusvalía en la venta de una vivienda

Ya podemos hacer el cálculo, multiplicando los años del apartado b) (3) por el porcentaje del apartado c) ($3,7/100$) y volviendo a multiplicar por el valor del suelo del apartado a) (19000). A continuación se aplica el tipo de gravamen del apartado d), es decir, multiplicamos por 30 y dividimos entre 100.

Haciendo las operaciones $(3 \times 377 : 100 \times 19000 \times 30 : 100)$ resulta una cuota tributaria de 632,7 euros.

En estos cálculos no he considerado otros muchos factores que pueden ser trascendentes, como por ejemplo la gran bonificación de la cuota en el caso de vivienda heredada, que puede ser hasta del 95 por 100

=====

Plusvalía venta

Escrito por euribor - 29/10/2013 09:57

Diferencia entre el precio de venta menos el de compra actualizado.

Se aplica unos coeficientes de actualización al precio de compra.

Salu2.

=====