Generado:	18	December,	2025,	17:54
-----------	----	-----------	-------	-------

Tributación	VENTA	de	piso
Escrito por Frosklis	s - 05/02/2010	11:57	•

Buenas a todos!

Me presento en este foro para hacer una consulta y buscar la ayuda de gente más experta que yo.

Voy a vender un piso que en un principio fue mi vivienda habitual desde 2002, del cual me desgravé mis correspondientes cuotas de la hipoteca. Luego me cambie de casa y la primera la tuve alquilada desde 2008 hasta 2009.

La voy a vender en 2010. Mis preguntas son varias:

A la hora de declarar el año que viene en el programa padre todas las cantidades correspondientes de la venta, hay una casilla en VALOR DE ADQUISICIÓN (367) donde se pueden introducir AMORTIZACIONES, desde el año 2002 que fue la fecha de mi compra.

Me han dicho que se ponen las cantidades de amortización del crédito hipotecario durante el tiempo que estuvo alquilado. Es así o tengo que poner todas las amortizaciones desde que lo compré?

Otra pregunta es la PLUSVALIA. A cuanto asciende? Es una operación en la que influye el precio del suelo (del recibo del IBI) multiplicado por una cantidad que te deben decir en tu correspondiente ayuntamiento, es así, no?

A la hora de cancelar el crédito tengo un 0,5 de cancelación (cambie de hipoteca y no han pasado 5 años, sino seria el 0,25) más otro porcentaje por finalizar el crédito o algo así me han dicho en el banco (no me ha quedado claro) a que gasto se refiere, os suena?

Muchas gracias pe	n vacsila ayada	•	
============			 ==========

Re: Tributación VENTA de piso Escrito por tucapital.es - 05/02/2010 12:07

Muchae graciae nor vugetra avudal

Bienvenido al foro.

Las amortizaciones sólo influye cuando la vivienda estuvo alquilado.

Para el cálculo de la plusvalía hay que tener en cuenta el coste de compra, y los gastos que tuvo que soportar, e iqualmente los coste de la venta (si lo tuviera, como cancelación de hipotecas ..) y por supuesto el precio de venta:

Plusvalía=Valor de transmisión (de venta) - Valor de aquisición

Valor de transmisión:

+ Importe real de la venta - Gastor y tributos inherentes a la transmisión: cancelación de hipoteca, Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos.

Valor de adquisición:

+ Importe real de adquisición + Coste de inversiones y mejores + Gastos y tributos de la adquisición -

En el caso de terrenos es lo que nos cuentas, pero para una vivienda es lo que te he indicado.

Salu2.

Re: Tributación VENTA de piso

Valor de transmisión:

135.000 (precio de la venta) - 75.000 (hipoteca) - 750 (cancelación e hipoteca) = 59.250

Plusvalía=Valor de transmisión (de venta) - Valor de aquisición

Valor de adquisición:

99.000 (valor de la compra actualizado) + 10.000 (gastos de la compra actualizados) - amortizaciones fiscales deducibles (te refieres a las amortizacione del credito cuando estuvo alquilado??) =109.000 PLUSVALIA= 59.250-109.000=-49.750 Negativo??

Serian 19% de 6.000 = 1.140 Y 21% de 43.750 = 9.187

Total 10.327 a pagar de Plusvalia??

Muchas gracias
