

Tributación VENTA de piso

Escrito por Frosklis - 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 (cambio de hipoteca y no han pasado 5 años, sino sería 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 por vuestra ayuda!

=====

Re: Tributación VENTA de piso

Escrito por tucapital.es - 05/02/2010 12:07

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 igualmente 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 adquisición

Valor de transmisión:

+ Importe real de la venta - Gastos 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 mejoras + Gastos y tributos de la adquisición -

amortizaciones fiscales deducibles.

Además si la propiedad se adquirió con anterioridad al 31 de diciembre 1994 se benefician de nos coeficientes reductores.

El tipo al que se aplica la plusvalía es del 19% para los primeros 6.000€ y del 21% sobre lo que exceda de esa cantidad.

Salu2

=====

Re: Tributación VENTA de piso

Escrito por Frosklis - 05/02/2010 12:28

Muchas gracias por la respuesta, pero yo había oído algo de esto:

La cuota a pagar está en función del valor del terreno en el momento de la transmisión y de los años que el transmisor ha sido propietario de este (calculando como máximo veinte años). Para determinar el importe, es necesario multiplicar el valor del terreno por el número de años mencionados anteriormente y por el porcentaje anual que se indica a continuación, y al resultado se tiene que aplicar el tipo impositivo, que es del 30%. Cuando el período sea inferior a un año, se aplicará el porcentaje del 4% anual en función de los meses completos, con excepción de las herencias en las que sólo se consideran años completos.

Cuotas a pagar Porcentaje anual: A aplicar:

Periodo de hasta 5 años 3,7%

Periodo de hasta 10 años 3,5%

Periodo de hasta 15 años 3,1%

Periodo de hasta 20 años 2,8%

Es así o me estoy liando??

Gracias!

=====

Re: Tributación VENTA de piso

Escrito por tucapital.es - 05/02/2010 12:35

¿Estás vendiendo un piso o un terreno?

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

Escrito por Frosklis - 05/02/2010 13:02

Ah vale!

Lo que estoy vendiendo es un piso.

Según mis calculos, entonces:

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

Valor de transmisión:

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

Valor de adquisición:

99.000 (valor de la compra actualizado) + 10.000 (gastos de la compra actualizados) - amortizaciones
fiscales deducibles (te refieres a las amortizaciones 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

=====