

## ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.

Escrito por PreguntasFrecuentes - 25/07/2014 11:13

---

Si tienes algún piso o vivienda en venta, ten en cuenta que a partir del 2015, se eliminan bonificaciones importantes en las plusvalías. Esto significa más impuestos a pagar.

Te dejamos la Calculadora para que veas la diferencia de impuestos que te tocará pagar de vender en 2014 respecto a 2015 en:

-

<http://www.preguntasfrecuentes.net/2014/07/22/tienes-un-piso-en-venta-pues-vendolo-ya-subida-de-plusvalias-en-2015/>

Salu2

=====

## RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.

Escrito por israel - 02/08/2014 20:14

---

Comentario enviado por israel:

subida inpuetos pisos 2015

=====

## RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.

Escrito por tucapital.es - 05/08/2014 09:41

---

Sí, así es.

israel:

subida inpuetos pisos 2015

=====

## RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.

Escrito por ana belen - 21/10/2014 15:53

---

Comentario enviado por ana belen:

hola llevo 15 años de alquiler y me quiero comprar un piso entre noviembre y diciemmbre de este año 2014,mi pregunta es si yo al comprarlo me va a tocar pagar para enero del 2015 esa subida de impuestos que se esta hablando,un saludo

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por Oscar - 27/10/2014 10:55

---

Comentario enviado por Oscar:

Hola. Tengo un local comercial heredado de mi padre hace unos dos años y quiero venderlo. El local lo compro mi padre en el año 1990 y nosotros heredamos en 2012. Me afecta la nueva ley de la plusvalia? O ya hemos pagado plusvalia al heredar y esta reflejado como si el local lo hubieramos adquirido en 2012 y solo pagamos plusvalia de estos dos años??? Tenemos un comprador interesado y quisiera asegurarme para no tener que pagar mas el año que viene. Es que no se si pagamos la plusvalia con la herencia o eso solo se paga cuando vendes las cosas heredadas. Muchas gracias

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por tucapital.es - 28/10/2014 11:05

---

Si lo compras en 2014, pagas los impuestos del 2014

Salu2.

ana belen:

hola llevo 15 años de alquiler y me quiero comprar un piso entre noviembre y diciemmbre de este año 2014,mi pregunta es si yo al comprarlo me va a tocar pagar para enero del 2015 esa subida de impuestos que se esta hablando,un saludo

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por tucapital.es - 28/10/2014 11:05

---

Te toca pagar la plusvalía desde el 2012.

Salu2.

---

Oscar:

Hola. Tengo un local comercial heredado de mi padre hace unos dos años y quiero venderlo.

El local lo compro mi padre en el año 1990 y nosotros heredamos en 2012.

Me afecta la nueva ley de la plusvalia? O ya hemos pagado plusvalia al heredar y esta reflejado como si el local lo hubieramos adquirido en 2012 y solo pagamos plusvalia de estos dos años???

Tenemos un comprador interesado y quisiera asegurarme para no tener que pagar mas el año que viene.

Es que no se si pagamos la plusvalia con la herencia o eso solo se paga cuando vendes las cosas heredadas.

Muchas gracias

=====

## RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.

Escrito por jose manuel gonzalez soto - 30/12/2014 15:42

---

Comentario enviado por jose manuel gonzalez soto:

hola,mi pregunta esmi padre me lega,textual del testamento: los derechos del testador en la vivienda, dicho legado se estiende con cargo del tercio de mejora, y en cuanto excediere, se imputara con cargo al tercio de libre disposicion, con sustitucion vulgar en favor de sus descendientes, del modo establecido por la ley para el derecho de representacion hereditaria. mis padres ya an muerto, y el piso estaba en gananciales, a ver si me puderais aclarar esto, quiero comprar a mis hermanos el piso, os doy las gracias de antemano, un saludo.

=====

## RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.

Escrito por tucapital.es - 31/12/2014 08:27

---

Pues están haciéndolo muy mal, y de entrada existe un problema fiscal. Existe un plazo de 6 meses para liquidar el impuesto de sucesiones, cosa que se ha incumplido y es sancionable.

Por otro lado, al no haber testamento, los bienes de tu padre (al estar en gananciales, el 50% de todos los bienes del matrimonio) pasan a los hijos en partes iguales; teniendo tu madre derecho al usufructo de 1/3 de esos bienes (usufructo, significa que puede disfrutar de los bienes y sus intereses, pero no gastárselo).

¿Qué puedes hacer? hablar con ellos, y si no acceden, puedes emprender acciones judiciales.

Salu2

jose manuel gonzalez soto:

hola,mi pregunta esmi padre me lega,textual del testamento: los derechos del testador en la vivienda, dicho legado se estiende con cargo del tercio de mejora, y en cuanto excediere, se imputara con cargo al tercio de libre disposicion, con sustitucion vulgar en favor de sus descendientes, del modo

establecido por la ley para el derecho de representacion hereditaria. mis padres ya an muerto, y el piso estaba en gananciales, a ver si me puderais aclarar esto, quiero comprar a mis hermanos el piso, os doy las gracias de antemano, un saludo.

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por maria del mar - 12/01/2015 10:05

---

Comentario enviado por maria del mar:

Compré un piso a medias con otra persona, ahora le quiero vender mi parte a esa persona, ¿como calculo los impuestos que tengo que pagar? el piso fue comprado en julio de 2000

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por tucapital.es - 12/01/2015 11:26

---

Plusvalía = Precio venta - precio compra - gastos.

Sobre esta plusvalía has de pagar el impuesto de ahorro:

-

<http://www.tucapital.es/blogs/noticias/como-tributan-las-cuentas-bancarias-depositos-dividendos-acciones-fondos/>

Salu2.

maria del mar:

Compré un piso a medias con otra persona, ahora le quiero vender mi parte a esa persona, ¿como calculo los impuestos que tengo que pagar? el piso fue comprado en julio de 2000

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por Sílvia - 22/01/2015 10:10

---

Comentario enviado por Sílvia:

Hola, tengo un piso que compré en 12/2010 por un valor superior al que pido ahora por la venta. Mi pregunta es qué gastos en cuanto a impuestos me supone? Si le pierdo dinero al valor del piso también tengo que pagar plusvalía? Porque la reforma fiscal afecta más a los pisos comprados antes del 1994,

no?

A parte de esto, qué más impuestos tengo que pagar?

Muchas gracias,

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por tucapital.es - 23/01/2015 11:59

---

Impuestos, nada. No has obtenido beneficios.

Sílvia:

Hola, tengo un piso que compré en 12/2010 por un valor superior al que pido ahora por la venta. Mi pregunta es qué gastos en cuanto a impuestos me supone? Si le pierdo dinero al valor del piso también tengo que pagar plusvalía? Porque la reforma fiscal afecta más a los pisos comprados antes del 1994, no?

A parte de esto, qué más impuestos tengo que pagar?

Muchas gracias,

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por pedro - 28/03/2015 08:57

---

Comentario enviado por pedro:

Hola, tengo una consulta sobre reducción de la plusvalía municipal.

La última revisión catastral de mi municipio fue en el 2005 y la fecha de devengo fue en el 2010.

No entiendo claramente que quiere decir el art 107.3 de las haciendas locales en su apartado a) "la reducción en su caso, se aplicará, como máximo, respecto a cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales" puedo interpretar:

1. Que en el baremos de 40 a 60% que podían reducir los aytos, lo iban aplicando gradualmente hasta completar los cinco primeros años que menciona la ley, hasta que en el sexto año y siguientes ya se estaría aplicado el máximo que se acordara en sus ordenanzas (y si no especifican nada al respecto el máximo de 60%).

2. Que el sexto año desaparece cualquier tipo de reducción

Por otro lado cuando hablamos de "los cinco primeros años" que menciona el artículo: ¿en el computo cuenta el 2005 ? en definitiva, ¿el 2010 estaría dentro de esos cinco primeros años dentro de los cuales se aplica la reducción? Muchas gracias

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por tucapital.es - 30/03/2015 08:14

---

---

Yo entiendo lo mismo que dices.

Pero me temo que 2010 se queda fuera de los 5 años.

Si actualizó el valor catastral en 2005, se aplica el descuento a 2005, 2006, 2007, 2008 y 2009 (5 años).

Salu2.

pedro:

Hola, tengo una consulta sobre reducción de la plusvalía municipal.

La última revisión catastral de mi municipio fue en el 2005 y la fecha de devengo fue en el 2010.

No entiendo claramente que quiere decir el art 107.3 de las haciendas locales en su apartado a) "la reducción en su caso, se aplicará, como máximo, respecto a cada uno de los cinco primeros años de efectividad de los nuevos valores catastrales" puedo interpretar:

1. Que en el baremos de 40 a 60% que podían reducir los aytos, lo iban aplicando gradualmente hasta completar los cinco primeros años que menciona la ley, hasta que en el sexto año y siguientes ya se estaría aplicado el máximo que se acordara en sus ordenanzas (y si no especifican nada al respecto el máximo de 60%).

2. Que el sexto año desaparece cualquier tipo de reducción

Por otro lado cuando hablamos de "los cinco primeros años" que menciona el artículo: ¿en el computo cuenta el 2005 ? en definitiva, ¿el 2010 estaría dentro de esos cinco primeros años dentro de los cuales se aplica la reducción? Muchas gracias

=====

**Re: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por pepeahorro - 14/04/2015 16:07

---

Hola, voy leyendo los articulos que publicáis sobre el tema que son muy informativos por cierto, he empleado un simulador de estos que hay por la red y he calculado (mas o menos supongo) lo que debería pagar a hacienda si vendo un piso antiguo de 1969 para ser exactos.

Ahora al hablarlo con la inmobiliaria estos me dicen que la cantidad a pagar depende de mi patrimonio al hacer la declaración de la renta en el año correspondiente con lo que estoy hecho un lío, cual de las dos cosas se aplican? O son las dos?

Gracias.

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por Angel - 09/09/2016 18:03

---

Comentario enviado por Angel:

Buenas tardes,

Tengo una consulta respecto a la venta de mi vivienda habitual en Madrid que compré con mi pareja en 2012. Estamos pensando en venderla para cambiar de zona y tenemos varias dudas respecto a los impuestos que debemos hacer frente.

Adquisición noviembre 2012 por 117.000€ (Gastos no incluidos aprox 12.000€)

Posible venta en 2016 por 220.000€ de los cuales habría que liquidar la hipoteca que nos queda de 106.000€. Por lo que he leído nuestro incremento patrimonial sería: (Los

$117.000 + 12.000 = 129.000€$ ) ( $220.000€ - 129.000€ = 91.000€$ )

Nosotros queremos con los 220.000€ que sacaríamos, pagar la hipoteca de 106.000€ con lo que nos quedaría unos 114.000€, de los cuales pagaríamos la plusvalía, cancelación de hipoteca y la duda sería el impuesto de incremento patrimonial puesto que vamos a usar el dinero para adquirir otra vivienda habitual. Dicha vivienda costaría 240.000€, de los 114.000€ que nos quedan (sin contar los impuestos) queríamos pagar los gastos de compra (unos 24000€) reservar unos 25.000€ para reforma y el resto amortizarlo en la nueva hipoteca.

Tengo entendido que está exento el impuesto patrimonial si es para adquirir otra vivienda habitual, el problema es que parte de ese dinero lo queremos para la reforma y no para la adquisición propiamente dicha. ¿habría que pagar algún impuesto por eso?

Muchas gracias

=====

**RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.**

Escrito por [tucapital.es](#) - 20/09/2016 10:19

---

Debes de reinvertir la totalidad del dinero obtenido para no tener que pagar impuestos de plusvalía, lógicamente reduciendo la cuantía del préstamo pendiente de amortizar.

En tu caso, habría que reinvertir 114.000€.

Esos 114.000€ sirve tanto para pagar al dueño de la vivienda como para los impuestos de la adquisición de la nueva vivienda.

Si no lo utilizas la totalidad, no tendrás exención de la totalidad de la plusvalía obtenida, sino sólo una parte.

Saludos.

Angel:

Buenas tardes,

Tengo una consulta respecto a la venta de mi vivienda habitual en Madrid que compré con mi pareja en 2012. Estamos pensando en venderla para cambiar de zona y tenemos varias dudas respecto a los impuestos que debemos hacer frente.

Adquisición noviembre 2012 por 117.000€ (Gastos no incluidos aprox 12.000€)

Posible venta en 2016 por 220.000€ de los cuales habría que liquidar la hipoteca que nos queda de 106.000€. Por lo que he leído nuestro incremento patrimonial sería: (Los

$117.000 + 12.000 = 129.000€$ ) ( $220.000€ - 129.000€ = 91.000€$ )

Nosotros queremos con los 220.000€ que sacaríamos, pagar la hipoteca de 106.000€ con lo que nos

quedaría unos 114.000€, de los cuales pagaríamos la plusvalía, cancelación de hipoteca y la duda sería el impuesto de incremento patrimonial puesto que vamos a usar el dinero para adquirir otra vivienda habitual. Dicha vivienda costaría 240.000€, de los 114.000€ que nos quedan (sin contar los impuestos) queríamos pagar los gastos de compra (unos 24000€) reservar unos 25.000€ para reforma y el resto amortizarlo en la nueva hipoteca.

Tengo entendido que está exento el impuesto patrimonial si es para adquirir otra vivienda habitual, el problema es que parte de ese dinero lo queremos para la reforma y no para la adquisición propiamente dicha. ¿habría que pagar algún impuesto por eso?

Muchas gracias

=====

## RE: ¿Tienes un piso en venta? Pues véndelo ya! Subida de Plusvalías en 2015.

Escrito por tucapital.es - 20/09/2016 10:20

Hay un punto que se me escapa, es que la compra de la nueva vivienda también vaya con hipoteca, como es tu caso.

Consulta en el banco o en una asesoría fiscal o directamente en Hacienda.

Salu2.

Angel:

Buenas tardes,

Tengo una consulta respecto a la venta de mi vivienda habitual en Madrid que compré con mi pareja en 2012. Estamos pensando en venderla para cambiar de zona y tenemos varias dudas respecto a los impuestos que debemos hacer frente.

Adquisición noviembre 2012 por 117.000€ (Gastos no incluidos aprox 12.000€)

Posible venta en 2016 por 220.000€ de los cuales habría que liquidar la hipoteca que nos queda de 106.000€. Por lo que he leído nuestro incremento patrimonial sería: (Los

117.000+12.000= 129.000€) (220.000€ - 129.000€= 91.000€)

Nosotros queremos con los 220.000€ que sacaríamos, pagar la hipoteca de 106.000€ con lo que nos quedaría unos 114.000€, de los cuales pagaríamos la plusvalía, cancelación de hipoteca y la duda sería el impuesto de incremento patrimonial puesto que vamos a usar el dinero para adquirir otra vivienda habitual. Dicha vivienda costaría 240.000€, de los 114.000€ que nos quedan (sin contar los impuestos) queríamos pagar los gastos de compra (unos 24000€) reservar unos 25.000€ para reforma y el resto amortizarlo en la nueva hipoteca.

Tengo entendido que está exento el impuesto patrimonial si es para adquirir otra vivienda habitual, el problema es que parte de ese dinero lo queremos para la reforma y no para la adquisición propiamente dicha. ¿habría que pagar algún impuesto por eso?

Muchas gracias

=====