

## Incremento Patrimonio venta vivienda no habitual

Escrito por estabilo - 18/04/2012 03:13

---

Hola, Compre una vivienda no habitual en 2006 por valor de 255.000 más 24.000 euros de gastos de escritura y me quedo una hipoteca de 25.000 euros y la vendi en noviembre de 2011 por valor de 282.000, mi pregunta es los 25.000 euros cancelados de la hipoteca se cuentan como valor de compra.

Gracias

=====

## Re: Incremento Patrimonio venta vivienda no habitual

Escrito por euribor - 18/04/2012 06:47

---

¿? Qué igual da.

Lo que importa es el precio de compra y el de venta.

Si lo has vendido por 282.000, y lo has comprado por 255.000 euros y 24.000 euros de gastos, has tenido una plusvalía del 3.000€.

También habrá que restar otros posibles gastos que hayas tenido de esos 3.000 euros.

Salu2

=====

## Re: Incremento Patrimonio venta vivienda no habitual

Escrito por estabilo - 18/04/2012 12:40

---

Hola, los gastos ya estan incluidos, me refiero que si mi incremento de patrimonio por la venta de la vivienda son 3000euros y el pago de 25.000euros de la cancelación del prestamo contabilizan como gastos quedarian en -22.000euros que se podrian incluir en perdidas patrimoniales.

Gracias.

=====

## Re: Incremento Patrimonio venta vivienda no habitual

Escrito por euribor - 18/04/2012 13:41

---

El pago de la hipoteca no son gastos, sí que lo son, si el banco te cobra comisiones por la cancelación anticipada.

Salu2.

=====

## Re: Incremento Patrimonio venta vivienda no habitual

Escrito por estabilo - 18/04/2012 14:53

---

Si ya te endiendo, pero mi duda es si yo compro una vivienda por 252.000 euros más 25.000 euros de gastos total 277.000 euros pidiendo una hipoteca la cual a la hora de vender el piso a los 6 años la deuda es de 25.000 euros el piso lo vendo por 282.000 euros y de esa cantidad le tengo que liquidar al banco 25.000 euros de la hipoteca el dinero físico que yo obtengo es de 257.000 euros, entonces la ganancia patrimonial es 0,  
Corrigeme si me equiboco, otra cosa es que hacienda no contemple esta opción.

Gracias

=====

## Re: Incremento Patrimonio venta vivienda no habitual

Escrito por euribor - 18/04/2012 16:02

---

Otra vez!!! que la hipoteca no cuenta!!! no te obsesiones con la hipoteca.

Las cuentas son claras: precio venta - precio compra - gastos: es la plusvalía.

Que la compra lo hiciera con o sin hipoteca, y si debes o no debes dinero a una banco no influye para nada de nada!!

=====

## Re: Incremento Patrimonio venta vivienda no habitual

Escrito por estabilo - 18/04/2012 17:47

---

Hola, no es que sea cabezon, es que no entiendo porque tengo que pagar yo por un dinero que realmente no lo tengo osea se lo he devuelto el banco, Entonces según esta teoria, aunque no tenga el dinero fisico tengo que pagar por el? quizas sea el banco el que tiene que pagar por el?

Un saludo

=====