

IBEX 35 +1,23% |  
EUROSTOXX 50 +1,38% |  
DOW JONES +0,24% |  
NASDAQ 100 -1,17%

Noticias Cotizaciones



Vivienda | Inmobiliario

## Cuidado con adquirir vivienda para revender: la rentabilidad y Hacienda pueden darte una sorpresa

Los expertos advierten que es difícil que se mantengan las rentabilidades de los últimos 20 meses y que Hacienda planea gravar las plusvalías logradas en menos de un año.

Elboletín.com

martes 5 de diciembre de 2017 - 08:54



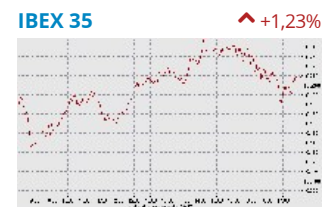
Acaba 2017 y los

expertos inmobiliarios se afanan por dar las claves de cómo se comportará el mercado el año que viene a fin de que quienes se están planteando comprar una vivienda en los próximos meses sepan como respira el sector. Y esto es lo que hacen desde **Alfa Inmobiliaria**, cuyo vicepresidente **Jesús Duque** avisa a quienes quieren comprar un piso para invertir de las cautelas que debe tener en cuenta.

“Si la idea es comprar para hacer una pequeña inversión, cuidado” alerta Duque, quien hace notar que “tras una etapa de extraordinario dinamismo, a futuro parece difícil obtener las rentabilidades alcanzadas en los últimos 20 meses. Además, recientemente Hacienda ha anunciado que próximamente gravará las plusvalías en la venta de propiedades adquiridas hace menos de un año, por lo que comprar una vivienda para rehabilitar, con el fin de venderla por algo más de lo invertido, será cada vez menos rentable”.

Se refiere este experto a las informaciones que apuntan a que Hacienda quiere que las

### GRAFICOS-RELACIONADOS



### DESTACAMOS

#### DESTACAMOS



#### Obituario

El expresidente del Congreso Manuel Marín fallece a los 68 años



#### ¿Divisas?

Maduro anuncia la creación del Petro, la criptomoneda de Venezuela

#### Actualidad

El CIS sitúa a Ciudadanos como el partido más votado y empatado a escaños con ERC

#### Tribunales

El Supremo decide mantener en prisión a

operaciones de compraventa que se cierran en menos de un año también paguen el impuesto de plusvalías y, por lo tanto, quiere gravar los ‚pelotazos inmobiliarios‘ que hasta ahora no tenían que tributar por este impuesto. La medida e incluiría en la reforma de la plusvalía municipal –en la que se está trabajando tras las recientes sentencias del Constitucional que considera institucional el impuesto cuando se vende un inmueble a pérdidas- que se produce justo cuando la vivienda está recuperando su atractivo para los inversores tanto nacionales como internacionales.

El vicepresidente de Alfa Inmobiliaria recuerda que desde finales de 2014 los inmuebles – especialmente los localizados en algunas zonas de Madrid y Barcelona- se han revalorizado un 10% “y eso es una barbaridad” al estimar que son tasas de crecimiento de la revalorización que no se pueden mantener en el tiempo, por lo que aconseja prudencia a quienes tengan pensando comprar una vivienda para ponerla inmediatamente a la venta, sobre todo si van a hacer a hacer una inversión para reformarla antes de volverla a poner en el mercado. Y es que no tiene claro que sea un momento ideal para “el inversor especulativo, ese que compra para vender a corto plazo, ya que no hay datos reales que justifiquen esas subidas de precios: “La gente no gana más y paradójicamente las casas que más han subido son las casas más baratas que son las que tienen que comprar la gente más humilde”.

Jesús Duque piensa que lo que está ocurriendo es que los propietarios encarecen los precios más por una expectativa que por una realidad económica y el comprador hace lo mismo, es decir adquiere la vivienda a estos precios más caros también ante la expectativa de que van a seguir subiendo. En opinión de este experto esto es “una espiral endiablada”, por lo que considera que “quizá detrás de la idea del ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, está que el sector inmobiliario se está calentando y hay que enfriarlo de alguna manera y que quien compra para vender en un año sepa que no se va a ir de rositas” por lo que reconoce que no le parece mal que se grave este tipo de operaciones especulativas a través de la plusvalía”. Insistiendo en que la fórmula “compro un piso, lo reforma y vendo ha sido el gran negocio pero eso ha contribuido a engordar los precios”.

Por ello, este experto aconseja comprar no para vender sino para poner la vivienda en alquiler y explica que en Madrid la rentabilidad mayor para comprar y luego alquilar la dan las viviendas más baratas, una operación cuya rentabilidad bruta anual cifra en un 6%, pero que después de restar el IBI, la Comunidad y otros gastos se puede quedar en un 4%. Y pone como ejemplo que una casa adquirida por unos 100.000 euros en Vallecas o Carabanchel se está alquilado por 450/500 euros mensuales.

En el otro lado, y como muestra indica que quien compró un piso por ejemplo en San Sebastián de los Reyes en noviembre de 2016 y lo vendió un año después ha podido sacarle a la transacción un 10% de rentabilidad, pero insiste en que “esto no puede mantenerse en el tiempo” y alerta: “rentabilidades pasadas no garantizan rentabilidades futuras”.

#### Fiscalidad de las operaciones inmobiliarias

La abogada de Légalitas Dolores Salas Vázquez aporta un poco de luz sobre la fiscalidad que deben afrontar los propietarios que venden sus inmuebles actualmente y mientras el Gobierno acomete la reforma legal a la que le obligan las recientes sentencias del Tribunal Constitucional: El Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana( IIVTNU), conocido como Plusvalía Municipal, y el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). Ganancia de Patrimonio.

Sobre la controvertida plusvalía, la letrada recuerda que “es un tributo municipal que grava el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y que se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título”.

Y aclara que “solo grava la transmisión de terrenos urbanos; no está sujeta la transmisión de los terrenos que tengan la consideración de rústicos a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles”. Y explica que “la base de cálculo de este impuesto es

Junqueras, Forn y los Jordis

#### Economía

Fitch: España seguirá liderando el crecimiento de la eurozona a pesar del conflicto catal

#### Especial fin de semana

Dos meses de desafío catalán, nueve consecuencias económicas

el valor catastral del terreno, en el momento de la transmisión, a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles” y “sobre dicho valor se debe aplicar el porcentaje anual que determine cada Ayuntamiento”.

La base imponible –precisa- se obtendrá de multiplicar el porcentaje anual aplicable por el número de años de posesión del inmueble (sin tener en cuenta fracciones), con un límite máximo de 20 años. Sobre dicha base de aplica el tipo de gravamen, que igualmente está fijado por cada Ayuntamiento, sin que pueda exceder del 30%.

Dolores Salas recuerda que este impuesto está en fase de modificación, ya que “la reciente Sentencia nº 59/2017 de 11 de mayo, del Tribunal Constitucional concluye que tal y como está configurado el impuesto se vulnera el principio constitucional de capacidad económica en la medida que someten a tributación situaciones de inexistencia de incremento de valor”. Y aclara que el “Tribunal considera que el nacimiento de la obligación tributaria debe condicionarse la necesaria materialización de un incremento de valor del terreno. Es decir, que debe existir un incremento real, un beneficio”. Por lo que “a raíz de este pronunciamiento es necesaria una modificación legislativa que concrete los nuevos parámetros para el cálculo del impuesto, que a día de hoy, aún está pendiente”.

Además, la representante de Legálitas informa que la ganancia obtenida por la venta de un inmueble se debe declarar en el Impuesto de la Renta del correspondiente ejercicio fiscal, y se integrará en la base imponible del ahorro del IRPF. Precizando que la ganancia se determina por diferencia entre el valor de transmisión y el valor o coste de adquisición. Indicado que sobre dicho beneficio se aplican los siguientes tipos de gravamen: Para los primeros 6.000 euros un 19% y para los siguientes 44.000 euros un 21%, mientras que para el resto del importe (cantidades que superen los 50.000 euros) se aplica el 23%.

La abogada afirma que no hay que olvidar que “para los inmuebles adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 1994 se aplican coeficientes reductores, que dependen del año concreto de la adquisición, a la ganancia correspondiente a los días transcurridos desde la adquisición de la vivienda hasta el 19 de enero de 2006”. Y precisa que el valor de transmisión de los inmuebles a cuya ganancia se aplica este régimen, no puede superar 400.000€.

Igualmente informa que existen determinados beneficios fiscales. La ganancia patrimonial quedará exenta en los siguientes casos:

- a) La ganancia derivada de la transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia (conforme a la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia).
- b) También queda exenta la ganancia derivada de la transmisión de cualquier bien inmueble realizada por mayores de 65 años siempre que el importe total obtenido se destine en el plazo de 6 meses a constituir una renta vitalicia asegurada a su favor. La cantidad máxima para contratar dicho seguro será de 240.000 euros.
- c) Cuando el importe total obtenido por la venta de la vivienda habitual (realizada por cualquier persona sin límite de edad) se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual en un plazo máximo de 2 años.
- d) Cuando las ganancias patrimoniales se obtengan con motivo de la dación en pago de la vivienda habitual del deudor para la cancelación de la hipoteca de dicha vivienda, o debido a una ejecución hipotecaria. Será necesario que el propietario de la vivienda habitual no disponga de otros bienes o derechos en cuantía suficiente para satisfacer la totalidad de la deuda y evitar la enajenación de la vivienda.

Promedio (0 Votos)

