



JOSÉ FDEZ. DEL MORAL

Un impuesto a tener muy en cuenta

Cuando compramos o vendemos algo, especialmente si es un inmueble, es normal que pensemos con antelación en los gastos e impuestos que nos va a ocasionar.

La regla general, salvo que hayamos pactado otra cosa, es que al vendedor le corresponde abonar la mayor parte de la notaría y el impuesto municipal sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (la tradicional Plusvalía), si se trata de un bien urbano. Por el contrario, el comprador se hace cargo de una pequeña parte de la notaría, del IVA o el impuesto de Transmisiones según corresponda uno u otro y, por último, de los gastos del Registro de la Propiedad si quiere inscribir su propiedad.

Pero he observado que, muy a menudo, el vendedor olvida que esa venta puede tener efectos sobre su declaración del Impuesto sobre la Renta (IRPF) y que tiene que prever un posible desembolso que no es inmediato, pero que puede ser muy importante.

Efectivamente cuando vendemos no solo un inmueble, sino también acciones, fondos financieros, etc., tenemos que declarar dicha transmisión en nuestra declaración del Impuesto sobre la Renta de ese ejercicio, que deberemos

presentar en los meses de abril, mayo o junio del año siguiente al que hemos vendido el bien.

En ella encontraremos unos apartados relativos a ganancias y pérdidas patrimoniales donde tendremos que identificar los bienes que hemos vendido, las fechas y los valores en que los adquirimos y en que después los transmitimos. En base a ello, se calculará si con la venta hemos obtenido ganancias o pérdidas que entrarán a formar parte de la Base Imponible de nuestro impuesto, produciendo efectos distintos según el tiempo que hayamos tenido el bien dentro de nuestro patrimonio antes de venderlo.

Así la cantidad que tributará será menor cuanto más tiempo hayamos sido propietarios del bien, de forma que cuantos más años hayan transcurrido desde que lo adquirimos hasta el 31 de diciembre de 1994, menos nos corresponderá pagar en impuestos. Pero si se trata de una propiedad moderna, nos tocará tributar con una parte importante de las ganancias que hayamos obtenido.

De ahí que el mero sentido común nos lleva a una conclusión práctica que debemos tener muy clara. Y es que, a la hora de plantearnos vender algún bien, para poder calcular el dinero que quedará a nuestra disposición después de abonar todos los gastos, estudiemos también la repercusión que esa venta va a tener en nuestra declaración del IRPF. Si no lo hacemos y no hemos reservado parte del dinero obtenido para pagar ese impuesto, podemos llevarnos una desagradable sorpresa al año siguiente cuando ya casi habíamos olvidado la venta que hicimos.

Ahora bien, conviene saber que Hacienda no considera que haya ganancias patrimoniales en los casos de liquidación de la sociedad de gananciales, en la extinción de proindiviso (o división de cosa común) y en las aportaciones realizadas a un patrimonio protegido constituido en favor de personas con discapacidad.

Y también prevé que estén exentas de tributación las ganancias obtenidas por la venta de su vivienda habitual realizada por una persona mayor de 65 años, o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia. Al igual que las ganancias producidas por la aceptación de donaciones, herencias o legados por estar ya sujetas al impuesto de sucesiones y donaciones y no poder gravarse dos veces la misma operación jurídica.

Por tanto, atención cuando vendemos, que al año siguiente podemos encontrarnos sorpresas. ■

LEYES

