

# Cómo afecta el Impuesto municipal de plusvalía a tu venta

## ¿Qué es ?



Es un impuesto, también conocido como plusvalía, grava la revalorización de los terrenos, es decir, lo que ha aumentado su valor desde su compra hasta que cambia de dueños ya sea por venta, herencia o donación.

## ¿Por qué lo eliminaron?

Porque se cree que es su método de cálculo es inconstitucional, al cargar el impuesto indiferentemente de si el valor del inmueble ha subido o bajado desde que se compro.

Especialmente por la devaluación de muchos pisos desde la crisis de 2008.

## ¿Cómo y cuando se paga?



Aunque depende del ayuntamiento al ser municipal suele ser mediante autoliquidación.

- Transmisiones inter-vivos: 30 días hábiles desde la fecha de transmisión.
- Transmisiones mortis-causa: 6 meses desde la muerte del propietario.

## ¿Quién lo paga?

Existen 3 en función del motivo que lo desencadena:

- La persona que lo vende.
- La persona que lo hereda.
- La persona que ha recibido el inmueble como donación.

## ¿Qué se prevé que ocurra?



El impuesto no se ha eliminado de forma definitiva, sino su método de cálculo, por lo que queda anulado hasta que se reforme la ley para que los ayuntamientos puedan seguir cobrándolo.

Lo que estiman que pueda tardar unos 3 meses aunque se prevé una gran presión por parte de los ayuntamientos, dado que tenían una recaudación media anual es de 2.500 millones.

## ¿Quién puede reclamar?

El tribunal constitucional determinó que solo podrán reclamar las personas que ya tuvieran un proceso legal abierto antes de la eliminación del método de cálculo.

Aunque existen 3 situaciones en las que no puedes volver a reclamar:

- Si se presento una rectificación y se desestimo.
- Si se planteo vía administrativa, se desestimo y no se recurrió a los tribunales.
- Cuando se llego a los tribunales pero se desestimo por sentencia firme

## ¿Qué necesitas para calcularla?

- Conocer el coeficiente de actualización del valor catastral del suelo. ( que es la diferencia entre el valor del suelo cuando lo compraste y cuando vas a vender)
- Años transcurridos entre la compra y venta (a partir de 20 años, cuota máxima, multiplica siempre por 20).
- El tipo de Gravamen en 2021 en Vitoria-Gasteiz es de un 30%.

## Ejemplo de cálculo

Compre mi vivienda de 78m2 útiles por 126.000€ en septiembre de 2010. En mi recibo del IBI 2020 he comprobado que su valor catastral es de 150.000€ y el valor catastral del suelo de 60.000€. Finalmente he vendido mi inmueble por 135.000€ en octubre de 2021. El gravamen de mi municipio es de un 9%.¿Qué cantidad deberé pagar por el impuesto de plusvalía?

- Valor del suelo = 42.000€
- Periodo impositivo= 6 años completos
- Coeficiente actualización catastral = 3,13%
- Tipo gravamen = 30%
- Cuota tributaria= 2.366,28 € (si se transmite el 100% del inmueble)

En este caso he tenido que pagar un impuesto de 2.366,28€.  
A día de hoy, este impuesto está anulado, por lo que podemos decir que es el momento perfecto para vender

Años inmueble	% Sobre valor sobre el terreno	Tipo gravamen urbano
De 1 a 5 años	3,70	30%
Hasta 10 años	3,13	
Hasta 15 años	2,53	
Hasta 20 años	2,22	
Urbano		

Tabla con información 2021 Vitoria-Gasteiz

## Posibles dudas

Diferencia entre valor de referencia en catastro y valor catastral.

- Valor de referencia del catastro: Lo determina la dirección general del catastro anualmente. Este valor tienen en cuenta las compraventas de inmuebles en la misma localización de características similares.
- Valor catastral: se calcula según los valores del municipio atendiendo a la ubicación, antigüedad y reformas realizadas

## ¿Por qué es importante vender ya y en que caso?

Si tienes pensado vender una vivienda y su valor actual es mayor al que lo compraste, te interesa vender antes de que hacienda se pronuncie, ya que solo en este momento te ahorraras pagar el tributo. Como has podido apreciar en el ejemplo anterior la diferencia entre vender tu piso con o sin impuesto puede suponer una diferencia de 6.124,80€ donde le das más a hacienda de lo que tu mismo vas a ganar.

Si necesitas asesoramiento para agilizar esta venta o comprobar cual es el valor actual de tu vivienda, o a que cantidad ascenderá el impuesto en tu caso cuando vuelva a estar vigente, ponte en contacto conmigo. Te he dejado los datos en el encabezado de cada hoja.