

Bloque 7. IRPF 5: ganancias patrimoniales.

Ganancias y pérdidas patrimoniales.

1. Determinación de las ganancias y pérdidas patrimoniales.

Importante: guardar documentos para acreditar los gastos de adquisición y de transmisión.

La ganancia o pérdida es la diferencia entre el valor de transmisión y el valor de adquisición. Se trata de una enajenación es decir el elemento patrimonial tiene que haber salido de su patrimonio. Un cambio en el valor sin realizarlo no conduce a la imposición sobre la ganancia patrimonial, que hasta su realización será una ganancia patrimonial latente. Ambos elementos incluyen los gastos:

- + importe de la enajenación o valor
- gastos como notario, tributos, asesoramiento jurídico

I valor de transmisión

- + importe real de la adquisición o valor
- + costes como notario, tributos, asesoramiento jurídico
- amortizaciones

II valor de adquisición

I – II = ganancia o pérdida patrimonial

Si el precio de adquisición y/o de transmisión no corresponde con el valor de mercado, podrá ser sustituidos por el valor de mercado por las autoridades fiscales. Para la valoración de ciertos elementos del patrimonio como acciones cotizadas y no cotizadas hay reglas especiales.

En caso de la adquisición a través de una donación o transmisión mortis causa, el valor de adquisición será al valor para el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones con el límite el valor de mercado aumentado en el impuesto pagado (IRPF 35 y 36).

2. Diferencia entre el precio de la escritura y el precio real.

Cuidado con la práctica de dos precios.

Aviso al extranjero inocente:

Ud. compra un inmueble con su dinero ahorrado y debidamente declarado. A lo mejor, el vendedor le sugiere que Ud. pague parte del precio en efectivo sin que esta parte figure en la escritura. Tenga en cuenta que esta práctica no le conviene a Ud. Su precio de adquisición será el que esté reflejado en la escritura. A la hora de vender el inmueble su ganancia patrimonial será mayor que en el caso, en que Ud. lo hubiera hecho todo según las reglas. Además las autoridades pueden valorar el inmueble transferido a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y corregir el precio bajo unas condiciones.

3. Efecto de la inflación.

Mitigar el efecto de la inflación está principalmente limitado a adquisiciones hasta 31-12-1994.

Las ganancias patrimoniales pueden contener un elemento debido a la inflación. La Ley tiene en cuenta ese elemento sólo en caso de transmisión de inmuebles aplicando un coeficiente de actualización sobre el valor de adquisición y las amortizaciones. Los coeficientes de actualización son los siguientes para los años 2008 y 2009 (35, 2 IRPF):

año de la inversión	transmisión en 2008	transmisión en 2009
1994 y anteriores	1,2405	1,2653
1995 (y 31-12-1994)	1,3106	1,3368
1996	1,2658	1,2911
1997	1,2405	1,2653
1998	1,2165	1,2408
1999	1,1946	1,2185
2000	1,1716	1,1950
2001	1,1486	1,1716
2002	1,1261	1,1486
2003	1,1040	1,1261
2004	1,0824	1,1040
2005	1,0612	1,0824
2006	1,0404	1,0612
2007	1,0200	1,040
2008	1,0000	1,0200
2009		--

Por ejemplo: un bien inmueble adquirido en el año 1999 con un valor de adquisición de 130.000,- €y vendido en el año 2007: el valor de adquisición del bien inmueble se multiplica en un factor 1,1712. El valor para el cálculo de la ganancia patrimonial imponible es de 152.256,- €

1. Régimen transitorio elementos adquiridos antes del 31 de diciembre de 1.996. Para elementos del patrimonio adquiridos antes del 31 de diciembre de 1.996 se puede aplicar unos coeficientes reductores. Se aplican a la ganancia patrimonial calculada como explicada anteriormente. Para respetar los derechos adquiridos la Ley distingue entre elementos adquiridos con anterioridad al 31 de diciembre de 1996 y elementos adquiridos posteriormente.

Para los elementos adquiridos antes del 31 de diciembre de 1996 se aplica un sistema con coeficientes reductores a tres clases de patrimonio. Así era posible que una ganancia patrimonial no gravara. Los coeficientes reductores son los siguientes para cada año de posesión hasta el 31 de diciembre de 1996, que exceda de 2, es decir en realidad este sistema tienen un efecto para elementos adquiridos antes del 31.12.1994:

1. 11,11% para bienes inmuebles, correspondientes con un periodo de 10 años.
2. 25% acciones cotizados en mercados secundarios oficiales no siendo sociedades de inversión mobiliaria o inmobiliaria, correspondientes con un periodo de 5 años.
3. 14,28% para otros elementos correspondientes con un periodo de 8 años.

La parte de un año cuenta como un año entero. Si alguien ha tenido un bien durante 2 años y un mes, el periodo de posesión es de 3 años. Una ganancia patrimonial de 100.000,- € por la venta de un bien inmueble (después de aplicar el coeficiente de actualización) en el año 1996 que fue adquirido en el año 1991 se reduce en un factor de $6 - 2 = 4 \times 11,11\%$ siendo 44,44%. Imponible era la diferencia de 55,56% siendo de 55.560,- €

Este sistema sigue en vigor pero con una limitación. Si se trata de un bien adquirido antes del 31 de diciembre de 1994 puede aplicar este sistema de reducciones de la ganancia patrimonial pero habrá que calcular la parte que corresponde a la ganancia patrimonial hasta la fecha 20 de enero de 2006 y la parte posterior. Así se calcula el número de días entre la fecha de adquisición y el 20 de enero de 2006 sobre el total de días de posesión. Sólo la parte correspondiente al periodo hasta el 20 de enero se puede reducir con el coeficiente de reductor. La parte imponible se grava con el tipo de la renta de ahorro siendo el 18%.

Exención de la vivienda habitual: véase bajo vivienda habitual. (ganancia patrimonial de la vivienda habitual)

5. Tipo de imposición.

El tipo, que se gira sobre una ganancia patrimonial es el de la renta de ahorro siendo el 18% (46,2 y 66 IRPF). Cuando se transmiten valores homogéneos, se aplica el sistema de FIFO, es decir los elementos adquiridos primero, son los que se enajenan primero también.

Los empresarios y profesionales tributan en este régimen en cuanto a las ganancias y pérdidas patrimoniales dentro de las actividades económicas. Sin embargo no se aplican los coeficientes de actualización y reducción. Pueden optar por el diferimiento de la ganancia patrimonial.

La compensación de renta positiva y negativa se efectúa sólo dentro de la misma base. Renta se compensa con renta, ganancias y pérdidas patrimoniales con ganancias y pérdidas patrimoniales. Si el saldo es negativo, no se compensa con la renta de ahorro proveniente de dividendos e intereses ni con la renta general. Se puede compensar con las ganancias patrimoniales positivas de los 4 años siguientes (IRPF 49,1,b)