



## Incremento en la fiscalidad por la venta de bienes inmuebles no afectos a actividades económicas en el IRPF

Por Joaquín Malvesí Martínez. Bellavista Abogados y Economistas

En la actualidad, la ganancia obtenida por la venta de un inmueble se considera renta del ahorro, y está gravada al tipo del 21% hasta los 6.000 euros, el 25% por el exceso hasta los 24.000 euros, y al 27 por ciento el resto de la ganancia.

No obstante, para determinar el importe de la ganancia no basta con descontar del precio de venta el coste de dicho inmueble; también hay que tener en cuenta la fecha de adquisición, dado que al valor de adquisición se le aplica un coeficiente de actualización mediante el cual se obtiene el “valor de adquisición actualizado”, siendo éste el valor a deducir del precio de venta para determinar el beneficio o ganancia obtenido. Aun así, si el inmueble se adquirió con anterioridad de 31 de diciembre de 1994 hay que tener en cuenta que es aplicable una reducción a las ganancias obtenidas, que será más importantes cuanto mayor sea la antigüedad (coeficiente de abatimiento).

En este punto conviene recordar que en caso de tratarse de la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente, el beneficio puede quedar exento, total o parcialmente, si el contribuyente reinvierte el importe obtenido en una nueva vivienda habitual.

En caso de tratarse de un inmueble afecto a una actividad económica, el tratamiento fiscal difiere, puesto que no son de “aplicación los coeficientes de ...