

Palma de Mallorca, a 13 de diciembre, de 2012.

Beneficios fiscales en la compra de inmuebles

Comprar o no comprar. Esta es la cuestión. Si tu respuesta es que sí, dispones de capital propio o ajeno y encuentras el inmueble que te gusta, adelante! Y no sólo por el precio asequible de los pisos en la actualidad, sino por las ventajas fiscales de las que podrás disfrutar sólo hasta el 31 de diciembre de este año.

Ya lo tienes claro. Aprovechas el momento de bajada de precio, ves el apartamento que siempre soñaste tener, y encima te dan o tienes el dinero. Haz lo ya! Siempre antes del 31 de diciembre. Te explicamos porqué:

- Reducción en IRPF (vivienda habitual):

Podrás tener una reducción de hasta 1.356 Euros en la cuota del IRPF, esto es un 15% sobre un máximo de 9.040 Euros de las cantidades que destines a la adquisición de vivienda habitual, incluyendo gastos de adquisición tales como Notaría, Gestoría, Registro e impuestos, sin olvidar las primas de seguros. Esta deducción desaparece en el 2013.

- IVA reducido (cualquier vivienda):

Si adquieres tu vivienda antes del día 31 de diciembre de 2012, y en caso que la adquieras a un promotor o constructor, el tipo impositivo del IVA será del 4%. Si la adquieres a partir del 1 de enero del 2013, tendrás que abonar el 10%.

- Ganancia patrimonial (cualquier inmueble urbano):

El día que se transmita el inmueble urbano que has adquirido antes del 31 de diciembre de 2012, la ganancia patrimonial estará exenta de tributación en un 50%. Las adquiridas posteriormente a esta fecha, no gozarán de este beneficio fiscal.

- Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (cualquier inmueble no sujeto a IVA):

Si el bien a adquirir se encuentra en alguna de nuestras islas, Formentera, Eivissa, Menorca o Mallorca, el ITP a abonar hasta 300.000 Euros es del 7% y sube de manera progresiva hasta el 10% en inmuebles de precio superior a 700.000 Euros (cuota íntegra determinada por Ley y el resto al tipo aplicable establecido, del 7% al 10%). Si esperas, y adquieres después de fin de año, se prevé un aumento del tipo impositivo del 7% al 8% y una reducción de tramos que sin duda hará aumentar la tributación de la compraventa de inmuebles de segunda mano. Aún cuando esta medida forma parte del proyecto Llei de Pressupostos de les Illes Balears para 2013, teniendo en cuenta que el partido del Gobierno cuenta con mayoría absoluta en el Parlament Balear, podemos contar con que esta ley será aprobada sin modificaciones salvo sorpresa mayúscula de última hora.

- Plusvalía municipal en Palma y Formentera:

Si además tienes la suerte que tu futura vivienda se encuentra en Palma o la paradisíaca isla de Formentera, atención a la plusvalía municipal. El llamado Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) doblará e incluso triplicará su cuota a ingresar a principios de 2013. La ciudad de Palma y la isla de Formentera han sufrido una importante revisión catastral al alza en la mayoría de los casos lo que sin duda hará que en determinadas transacciones inmobiliarias la plusvalía municipal sea una cantidad mayor que el propio ITP o IVA. Igualmente este aumento influirá en las comprobaciones de valores que pueda realizar tanto la ATIB como la AEAT, aunque esta última en menor medida, ya que para dichas valoraciones utilizan como base el valor catastral del inmueble.

- Tipo impositivo Actos Jurídicos Documentados (AJD):

Y por último, y no menos importante, el aumento del tipo de gravamen del 1% al 1,2%, impuesto que se aplica en todas las transacciones inmobiliarias sujetas a IVA y en otras operaciones tales como constitución de préstamos hipotecarios, declaraciones de obra nueva, divisiones horizontales y extinciones de condominio. Al igual que señalamos en el apartado relativo al aumento del ITP, esta medida forma parte del proyecto Llei de Pressupostos de les Illes Balears para 2013.