Plusvalua exenció

Autor:
Data de publicació: 03-03-2023

a l'exempció de guany patrimonial d'habitatge per a majors de 65 anys

Publicat el 26/07/2022 per

Juncal de Haro

Categoria

Deduccions i ajuts

Podríem dedicar un article sencer, o més, a parlar sobre aquelles persones que ens han cuidat, ens han vist créixer gràcies a les seves experiències i són part del que som un mateix. Si, parlem en aquest cas dels avis. I és que entre les tantes coses mereixen, anem a centrar-nos en el que ens pertoca a nosaltres, els avantatges fiscals dels majors.

Perquè si és que hi ha alguna cosa que es mereixin, a banda del millor del món, és que tinguin facilitats per part dels qui ens dirigeixen amb els impostos. Com l'exempció de guany patrimonial per a majors de 65 anys que veurem a continuació.

Continguts:

L' exempció de guany patrimonial per a + 65 anys

Quan estàs exempt de pagar impostos en vendre casa teva sent major de 65 anys?

Beneficis en vendre el teu habitatge habitual

Què passa si vens un segon habitatge?

Quines vendes no estan exemptes?

Donacions

Com funciona quan són lloguers

Com declarar el teu habitatge habitual

Quins altres avantatges fiscals tenen els majors de 65 anys?

Sobre els plans de pensions:

Sobre el mínim del contribuent:

Sobre els guanys patrimonials per la venda de béns (accions, drets, immobles o activitat econòmica):

L' exempció de guany patrimonial per a + 65 anys
És cert que la majoria de les persones compra una casa entre els 35 i els 44 anys i la sol vendre als 10 anys, més o menys, per comprar-se'n una altra de millor. O almenys això esperem alguns xd. En tots aquests casos s' aplica la norma fiscal general de la compravenda d' habitatges.

Però, per exemple, en el supòsit de les persones majors de 65 anys amb cases al seu nom, solen optar per traspassar els seus immobles als seus familiars. En aquests casos, poden deslliurar-se d'haver de pagar impostos en vendre casa seva on viuen habitualment. Parlem en aquest cas de l'exempció de guany patrimonial per a +65 anys.

És a dir, segons la jurisprudència del nostre Tribunal Suprem, per acollir-se a aquesta exempció, l'habitatge habitual és la casa en la qual una persona sigui propietària des de tres anys abans que es produeixi la venda. És a dir, ja no cal viure-hi de manera continuada, si no ser propietari complint aquest termini establert.

Quan estàs exempt de pagar impostos en vendre casa teva sent major de 65 anys?
Per norma general, el percentatge que cal pagar en la declaració de la renda per vendre una casa poden arribar fins al 26%. Però, el normal és que oscil·li entre el 19% i el 23%. Tot i que també hi ha exempcions, com hem vist en l'apartat anterior.

Per exemple, dues situacions:

Els menors de 65 anys podran obtenir beneficis fiscals quan traspassin el seu habitatge habitual i usin el guany obtingut per comprar un altre habitatge habitual.
En el cas dels majors de 65 anys, no hauran de pagar impostos sempre que la casa que vengui sigui l' habitual. Tal com hem vist abans.

Beneficis en vendre el teu habitatge habitual
En el cas que una persona major de 65 anys vengui la seva casa habitual, pot deslliurar-se d' haver de pagar IRPF. Encara que pot que sí que hagi de pagar impost sobre l'increment de valor dels terrenys de naturalesa urbana o plusvàlua municipal, que depèn de l'ajuntament.

Si bé és cert que el fet de vendre un habitatge afectarà l' obligació de presentar la declaració de la renda. Ja que, a línies generals, una persona major de 65 anys no estaria obligat a tributar, i en vendre el seu habitatge segurament passi a estar-ho en aquest exercici.

Què passa si vens un segon habitatge?

En el cas de vendre un habitatge que no sigui l'habitual, com un a la platja, per exemple, tampoc hauran de pagar IRPF, si es destinen els beneficis a constituir una renda vitalícia. En aquests casos, tal com succeeix de la venda de l' habitatge habitual, caldrà abonar la plusvàlua municipal.

Quines vendes no estan exemptes?
En aquests casos, quan una persona major de 65 anys ven un segon habitatge o un immoble que no és el seu habitatge habitual i, a més, no constitueix una renda vitalícia, haurà de pagar impostos en la declaració de la renda. Aquest fet, indubtablement, afectarà les seves finances personals. Ja que pagarà per la diferència entre el preu de compra més les millores que hagués inclòs a la casa i el preu de venda de l'habitatge.

Donacions
Si es donen les cases als fills, els impostos es divideixen entre tots dos. Concretament, el que dona paga haurà de pagar en IRPF i el fill en l'Impost de Successions i Donacions.

Com funciona quan són lloguers
Si l'habitatge habitual està de lloguer, es pot aplicar una reducció general del 60% a les rendes obtingudes. És important, en aquests casos, fercànnaco d'arrendament, encara que se'ls l'emquili a familiars.
I és que el lloguer ha de suposar, almenys, l'1,1% del valor cadastral de l'habitatge. Ja que aquesta xifra serà el mínim que cal pagar en la renda per tenir de lloguer o buit un immoble.

Com declarar el teu habitatge habitual
Per declarar el teu habitatge habitual, has d'indicar l'ús que va tenir durant els 365 dies de l'any. No obstant això, si compres i/o vens casa teva durant l'any, hauràs d'indicar només els dies en què la propietat va ser teva.

Per exemple: Si rebo per herència la casa el dia 1 de febrer i la veniu el 30 de novembre, hauré de declarar el període comprès entre aquestes dues dates, és a dir, 333 dies.

D'altra banda, si hi ha hagut alguns dies de l'any, encara que fossin uns pocs, en què no has tingut llogaters a l'habitatge, hauràs de reportar aquests dies com a habitatge buit a efectes del que anomenem «imputació de rendes». És a dir, que l'habitatge hauria tingut dos usos durant l'any: lloguer i habitatge buit, indicant les dates que ha tingut cada ús.

Quins altres avantatges fiscals tenen els majors de 65 anys?
Sobre els plans de pensions:
Si en jubilar-se es decideix rescatar el teu pla de pensions i cobrar-lo en forma de capital, es pot tenir una reducció fiscal del 40% . Sempre que fossin aportades abans del 2007.

Sobre el mínim del contribuent:
Per a la població en general, aquesta xifra és de 5.550 euros anuals. Però aquesta xifra ascendeix a:

6.700 euros si es té més de 65 anys.
i fins als 8.100 euros si superes els 75 anys.

Sobre els guanys patrimonials per la venda de béns (accions, drets, immobles o activitat econòmica):
Per pegar menys IPRF s' haurà de tornar a invertir els beneficis de la venda en una forma d' estalviar a llarg termini, com una renda vitalícia assegurada:

Fins a un màxim de 240.000 euros

Si els guanys superen aquesta xifra s' haurà de tributar per la diferència. Per exemple, en una transmissió de 280.000 euros només tributaries per 40.000 euros.

En un termini màxim de 6 mesos des que realitzis la venda.
Formalitzar-lo en un contracte amb l' entitat asseguradora.
Fixar una durada inferior o igual a un any per a la renda vitalícia i començar a cobrar-la en un període de 12 mesos.
Evitar que l' import anual de les rendes disminueixi en més d' un 5% respecte a l' any anterior.

Sens dubte als nostres majors cal protegir-los i intentar que es beneficiïn el màxim possible de tots els avantatges als quals tinguin accés. I aquesta és just una de les nostres prioritats: que cada contribuent pagui exactament el que li correspon, ni més ni menys