

SUPUESTOS GYP

SUPUESTO 1

Carlos y Miguel son hermanos y adquirieron en junio de 1996 por herencia de su padre una única finca rústica cuya valoración a efectos de ISD ascendió a un importe equivalente a 3.000 euros, ascendiendo los gastos de notaría, registro e ISD al equivalente a 500 euros.

En marzo de 2020 deciden dividir la finca en dos parcelas iguales y adjudicarse cada uno de ellos el dominio correspondiente, que se valora en la escritura pública de división en 30.000 euros.

¿A cuánto asciende la ganancia patrimonial?

No hay alteración patrimonial en caso de división de las cosas comunes.

SUPUESTO 2

Joaquín y Paula de 70 y 68 años, respectivamente han vendido su vivienda habitual el 25 de mayo de 2020 por un importe de 250.000 euros. Dicha vivienda fue adquirida por ambos cónyuges en régimen de sociedad legal de gananciales el 13 de marzo de 1982 por un importe de 60.000 euros, incluidos los gastos y tributos inherentes a dicha adquisición.

¿A cuánto asciende la ganancia patrimonial?

La ganancia patrimonial está sujeta y exenta ya que se trata de la vivienda habitual de ambos cónyuges y tienen más de 65 años.

SUPUESTO 3

Un contribuyente transmite la vivienda habitual por 190.000 euros para adquirir ese mismo año otra vivienda habitual por 240.000 euros y cuyo valor de adquisición actualizado de la vivienda que vende es de 90.000 euros.

¿A cuánto asciende la ganancia patrimonial?

$GP = (190.000 - 90.000) = 100.000$

Para que este importe resulte exento debe reinvertir en la nueva vivienda el importe obtenido en la transmisión, es decir los 190.000 euros. Como la adquisición de la nueva vivienda es por importe de 240.000 euros, la ganancia patrimonial estará exenta en su totalidad.

SUPUESTO 4

Alejandro compró su actual vivienda habitual el 20 de octubre de 1.995, su valor de adquisición incluyendo gastos y tributos inherentes a la adquisición fue de 80.000 euros, que se financió mediante un crédito hipotecario del cual le resta por amortizar 5.000 euros. Desde la fecha de adquisición ha constituido su vivienda habitual.

El 20 de abril de 2020, Alejandro vendió la anterior vivienda en 350.000 euros, con cuyo importe pago la cantidad pendiente del préstamo.

El 20 de agosto de 2020, le surgió la oportunidad de adquirir una nueva vivienda (su destino es constituir su nueva vivienda habitual) y efectuó su compra; los gastos en los que ha incurrido son:

- Precio de adquisición: 250.000 euros
- ITP-AJD: 17.500 euros
- Registro y notaria: 5.000 euros
- comisión a la Agencia inmobiliaria: 8.500 euros

Desde la fecha de adquisición, esta vivienda constituye la residencia habitual de Alejandro.

¿A cuánto asciende la ganancia patrimonial?

GP: Valor de adquisición: 80.000
Valor de transmisión: 350.000

Ganancia patrimonial: 270.000

Del importe obtenido, es decir 350.000 euros, 5.000 euros se destinan a la cancelación del préstamo hipotecario de la vivienda antigua, por ello la cantidad a reinvertir para que la ganancia patrimonial este exenta serán 345.000 euros.

Respecto a la vivienda nueva, el valor de adquisición es de $250.000 + 17.500 + 5.000 + 8.500$: 281.000 euros.

Teniendo en cuenta que el importe obtenido en la transmisión de la vivienda antigua (350.000) es superior al importe de la nueva vivienda (281.000), no se habría reinvertido la totalidad, por lo que tenemos que calcular la proporción.

% reinvertido: $281.000 / 345.000 = 81,45\%$

Por tanto, se encontrará exento el 81,45% de los 270.000 (ganancia patrimonial) **en consecuencia, habría que tributar como ganancia patrimonial no exenta por la diferencia es decir el 18,55 % de $270.000 = 50.085$ euros.**