EL POU de la gallina
Revista manresana d'informació i opinió

Opinió | 42 | Actualitzat el 05/11/2014 a les 12:56

La reforma fiscal i la vivenda

La reforma fiscal que entrarà en vigor al 2015 tindrà implicacions en diversos aspectes. D'entre ells m'agradaria destacar els efectes fiscals que poden tenir sobre la vivenda aquestes modificacions normatives.

Començo per tot aquell que tingui la intenció d'anar a viure de lloguer, actualment i sota determinats requisits, l'arrendatari perceptor de rendes poc quantioses, es pot aplicar una deducció estatal en el seu IRPF per aquest concepte. Caldrà celebrar el contracte de lloguer abans que acabi el 2014 per tenir la possibilitat de seguir gaudint d'aquest avantatge fiscal indefinidament, que ja no serà d'aplicació als acords celebrats a partir d'aleshores. També hi haurà implicacions per l'arrendador que ja no es podrà aplicar l'exempció total per inquilins menors de 30 anys a partir del 2015, en aquest cas independentment de quan s'hagi formalitzat el contracte. Conseqüentment a un determinat perfil de llogaters, des del punt de vista fiscal els pot interessar molt tancar un acord en el que queda d'any per seguir gaudint d'aquest incentiu.

Pel que fa a aquell que estigui pensant en vendre's un immoble, la recepta en aquestes situacions no serà tant senzilla com ho ha estat en el cas dels lloguers, si abans he dit clarament: llogui ja!, ara caldrà estudiar cas per cas i assessorar-se bé, per tal de valorar si convé transmetre ara o bé esperar-se a l'any que ve. Una lectura ràpida ens tendiria a fer esperar al 2015 o inclús més enllà, ja que s'ha anunciat una rebaixa en els percentatges que es pagaran sobre els guanys patrimonials, passant al 2015 el tipus màxim del 27% al 24% i el tipus mínim del 21% al 20%, ara bé aquest no és l'únic paràmetre a tenir en compte, n'hi ha molts d'altres i un d'especialment significatiu i que convé destacar és l'eliminació dels anomenats coeficients "d'abatament" aplicables a la transmissió d'immobles adquirits abans del 1995, aquests permeten rebaixar substancialment l'import a pagar per la transmissió dels habitatges "antics", que juntament amb la eliminació de les correccions monetàries, poden tenir un impacte molt elevat sobre la butxaca del contribuent. Posem pel cas un pis adquirit l'any 1982 per 25.000 ?, si es ven per 100.000 ? abans d'acabar l'any suposarà pagar d'impostos pel guany patrimonial uns 4.700 euros, per contra la mateixa operació feta el 2015 suposaria pagar uns impostos pel mateix concepte d'uns 16.900 euros, tot i que com és obvi en ambdues situacions el guany "real" abans d'impostos ha estat de 75.000 euros ... evidentment no hi ha color, en aquests casos convé vendre de totes totes abans que acabi l'any, si ho deixem pel següent haurem d'intentar fer-ho a un preu molt més elevat a l'inicialment previst per tal de compensar la pèrdua que implicarà el canvi legislatiu, i tal com està el mercat immobiliari avui en dia això pot ser molt complicat. Hi haurà una allau de venda de pisos vells i de celebració de contractes d'arrendament d'habitatges en el que queda d'any?