



## GUÍA PRÁCTICA PARA CALCULAR LOS GASTOS DE VENTA DE TU VIVIENDA

**PLUSVALIA MUNICIPAL**, el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana debemos ir a liquidarlo al ayuntamiento, para calcularlo nos basamos en los años que han pasado desde que se produjo la última transmisión y el valor catastral del inmueble.

Si el precio de venta es el mismo o inferior al precio por el cual adquiriste el inmueble el ayuntamiento no debería cobrarte este impuesto, tendrías que hacer una instancia en el ayuntamiento aportando la documentación que lo acredite: escritura de compraventa de la primera transmisión donde tu adquiriste la propiedad y la nueva escritura por la cual la vendes. En el caso de que ya hayas satisfecho la cantidad puedes reclamar la devolución del 100% del importe.

## Como calcular la plusvalía municipal de Palma de Mallorca.

1. Accede a <https://plusvalues.palmademallorca.es/plusvalues/>
2. Baja hasta el final de la página y clicas en compra-venta

### Pago de Plusvalías:

- [Donación](#)
- [Donación por definición](#)
- [Herencia](#)
- [Prórroga Herencia](#)
- [Compra-venta](#)
- [Cesión](#)

3. Introduce la referencia catastral (la encuentras en el recibo del IBI o en tu escritura)
4. Pon la fecha de transmisión actual (el día que vendes tu inmueble) .Si estás haciendo una simulación puedes poner una fecha anterior para hacer una aproximación a lo que pagarías.
5. Por la fecha de transmisión anterior (cuando tu adquiriste el inmueble ya sea por compraventa, herencia o donación)
6. Aprieta el botón Cálculo

Todos los campos son obligatorios, excepto si sólo quiere calcular el total a pagar.  
 Si el municipio es Palma de Mallorca, para introducir el nombre de calle no hace falta escribir el nombre completo. Basta con introducir un trozo de este y pulsar la lupa.  
 Ejemplo: Si deseo buscar la calle ABAD DE SANT FELIU, basta con introducir FELIU y pulsar la lupa. Se mostrarán todas las calles de Palma de Mallorca que incorporen FELIU en su nombre.  
**En caso que el cálculo del valor del terreno sea igual a cero (local en revisión catastral), o que haya introducido correctamente los datos extraídos de la escritura y personalmente a la Sección de Plusvalía de este Ayuntamiento, 1er piso del edificio de Cort entrada por la Plaza Santa Eulàlia núm.9 para poder realizar la autoliquidación descarga del impreso presencial de la autoliquidación de Plusvalías.**

#### AUTOLIQUIDACIÓN DE COMPRA-VENTA

##### Datos del terreno y de la transmisión

Ref. Cat. Hacienda

Participación 100.00 ? Bonificación 0,00 ? Fecha transmisión actual dd/mm/aaaa ? Fecha transmisión anterior dd/mm/aaaa ? Años Valor terreno

##### Determinación base imponible y cálculo cuota tributaria

Valor terreno tributable Número de años % Anual Base imponible Tipo Cuota líquida Interés de demora % Recargo Recargo Total a ingresar

**Cálculo**

Para hacer una simulación sólo se han de rellenar la referencia catastral, participación, bonificación y los datos de transmisión

**PLUSVALÍA DE HACIENDA**, Impuesto de la Renta sobre Personas Físicas (IRPF) ganancias patrimoniales derivadas de la venta de un inmueble.

La debe pagar toda persona que haya obtenido una ganancia es decir venta por un precio superior al cual lo adquirió, pero existen una serie de excepciones, sin entrar en mucho detalle nombramos las más habituales:

**VIVIENDA HABITUAL**, reinversión de la ganancia en una vivienda habitual en un plazo no superior a 2 años.

**MAYOR DE 65 AÑOS**, si eres mayor de 65 años y es tu vivienda habitual lo que implica que estés empadronado al menos 3 años antes de la transmisión.

**DACIÓN EN PAGO** o ejecución hipotecaria de vivienda

## Como calcular la ganancia patrimonial

**Primer paso.** -Calcular los gastos de la compra y de la venta

**Compra.** -Al valor de compra de la vivienda debemos sumarle

- + I.T.P (impuesto de Transmisión patrimonial)
- + A.J.D (Actos Jurídicos documentados)
- + Registro propiedad
- + Gestoría
- + Notaria

**Venta.** - Al valor de venta debemos restarle:

- El pago de la plusvalía municipal
- Registro de la cancelación hipotecaria (si la hay)

**Segundo paso.** -Calcular el coeficiente de variación

Año de adquisición	Coeficiente
1994 y anteriores	1,3299
1995	1,4050
1996	1,3569
1997	1,3299
1998	1,3041
1999	1,2807
2000	1,2560
2001	1,2314
2002	1,2072
2003	1,1836
2004	1,1604
2005	1,1376
2006	1,1152
2007	1,0934
2008	1,0720
2009	1,0510
2010	1,0406
2011	1,0303
2012	1,0201
2013	1,0100

**Tercer paso.** – Al valor de compra una vez sumado todos los impuestos y gastos lo multiplicamos por el coeficiente y le restamos el precio de venta menos los gastos que hemos tenido y obtenemos la ganancia.

**Cuarto paso.** -Calcular el tipo de gravamen.

Tipo de gravamen:

Año de devengo	2011	2012-2014	2015		2016 y ss
Tipo impositivo	19%	21%	Hasta 11-07-2015: 20%	Desde 12-07-2015: 19,50%	19%

Dividiremos la ganancia en dos tramos los primeros 6.000€ tributarán al 19% el resto según el tipo de gravamen aplicable.

Hemos propuesto un cálculo aproximado ya que existen diversos matices a tener en cuenta, la voluntad de este texto es dar al vendedor una orientación de los posibles gastos que va a tener no el de realizar un cálculo exacto.

Para más información puede acceder al portal de la Agencia Tributaria

[https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/La\\_Agencia\\_Tributaria/Campanas/\\_Campanas\\_/Fiscalidad\\_de\\_no\\_residentes/\\_Impuesto\\_sobre\\_la\\_Renta\\_de\\_no\\_residentes/\\_Sin\\_establecimiento\\_permanente/\\_INFORMACION/Informacion\\_General/Cuestiones\\_sobre\\_bienes\\_inmuebles/Ganancias\\_patrimoniales\\_derivadas\\_de\\_la\\_venta\\_de\\_un\\_inmueble.shtml](https://www.agenciatributaria.es/AEAT.internet/Inicio/La_Agencia_Tributaria/Campanas/_Campanas_/Fiscalidad_de_no_residentes/_Impuesto_sobre_la_Renta_de_no_residentes/_Sin_establecimiento_permanente/_INFORMACION/Informacion_General/Cuestiones_sobre_bienes_inmuebles/Ganancias_patrimoniales_derivadas_de_la_venta_de_un_inmueble.shtml)

## Gastos de Cancelación hipotecaria

Cancelación económica, es cuando saldamos el importe pendiente de la deuda con la entidad bancaria, existen comisiones por cancelación total de la hipoteca suelen ser entre el 0'25% y el 1% .

Cancelación registral, aunque hayas salido la deuda con tu banco deberás cancelarla en el registro de la propiedad, no es un trámite automático, para que la vivienda no aparezca con ninguna carga.

### Pasos a seguir:

- Solicitar certificado de deuda a nuestra entidad bancaria
- Realizar ante notario una escritura de cancelación del préstamo
- Presentar formulario 600 en la delegación de Hacienda
- Llevar la escritura al registro de la propiedad

Normalmente estos pasos los realiza la misma gestoría que inscribe la transmisión puesto que no se puede realizar dicha inscripción libre de cargas hasta haber realizado la cancelación registral por ello lo usual es la gestoría que lo tramite haga una provisión de fondos de la parte vendedora, habitualmente suelen provisionar entre **1.000€ y 1.200€**.

