

Venta del local comercial ¿mejor en 2014 o en 2015?

A partir del 1 de enero de 2015, no se corregirá ni actualizará de ningún modo el valor de adquisición en la venta de inmuebles, y se tributará por el 100% de la ganancia con independencia de la fecha de adquisición del inmueble. La reforma fiscal del gobierno, actualmente en trámite parlamentario y con vistas a su aprobación antes de que finalice este año 2014, incluye un cambio importante que afectará sobre todo a las transmisiones de inmuebles (aunque también aplicable a acciones y otro tipo de elementos patrimoniales) que se realicen a partir del 1 de enero de 2015, como es la eliminación por un lado de la aplicación de los coeficientes de actualización (que corrigen la depreciación monetaria actualizando el valor de adquisición) en la transmisión de inmuebles, y por otro lado, se elimina también la aplicación de los coeficientes de abatimiento o reductores a los activos adquiridos antes de 31 de diciembre de 1994 (para los inmuebles no afectos a actividades económicas). Por tanto, desde el 1 de enero de 2015, no se corregirá ni actualizará de ningún modo el valor de adquisición en la venta de inmuebles, y se tributará por el 100% de la ganancia con independencia de la fecha de adquisición del inmueble. En el caso de de transmisión de bienes inmuebles afectos a actividades económicas, al precio de adquisición se le aplican los coeficientes de corrección previstos en el Impuesto sobre Sociedades, que varía en función del año de adquisición y sirve para corregir el efecto de la inflación. No obstante, estos coeficientes, a partir del 01-01-2015, también han sido eliminados y no se aplicarán. Por lo tanto, en caso de ganancia patrimonial, la base sobre la que se aplicarán los tipos de la tarifa del ahorro será mayor. Sin olvidarnos, conforme a la normativa vigente, que a estos elementos afectos a actividades económicas no se les pueden aplicar los coeficientes reductores por antigüedad para elementos adquiridos antes del 31 de diciembre de 1994. **Hasta 31 de diciembre de 2014** Si tiene previsto vender un local que hasta ahora utilizaba en su actividad, en el cálculo de las ganancias o pérdidas patrimoniales podrá aplicar los coeficientes correctores de la inflación que le permiten reducir la ganancia que tributa, como ya hemos comentado. Los importes computados en los valores de transmisión y adquisición corresponden, en muchos casos, a años distintos, por lo que la depreciación sufrida por el valor de la moneda, desde que se adquirió el elemento hasta el año de su transmisión, afecta al cálculo de la variación patrimonial, por ello se establecen normas de corrección, que en el caso de inmuebles afectos a actividades económicas, habrá que tener en cuenta los coeficientes que recogen la depreciación monetaria habida desde 1984, aplicables a la transmisión de elementos patrimoniales del activo fijo o de estos elementos que hayan sido clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta, que tengan la naturaleza de inmuebles, manteniéndose los mismos que en 2013, y que son los siguientes:

Año de adquisición	Coeficiente	Con anterioridad a 1 de enero de 1984
2,3130 En el ejercicio 1984	2,1003 En el ejercicio 1985	1,9397 En el ejercicio 1986
1,7396 En el ejercicio 1988	1,6619 En el ejercicio 1989	1,5894 En el ejercicio 1990
1,4750 En el ejercicio 1992	1,4423 En el ejercicio 1993	1,4235 En el ejercicio 1994
1,3418 En el ejercicio 1996	1,2780 En el ejercicio 1997	1,2495 En el ejercicio 1998
1,2247 En el ejercicio 2000	1,2186 En el ejercicio 2001	1,1934 En el ejercicio 2002
1,1591 En el ejercicio 2004	1,1480 En el ejercicio 2005	1,1328 En el ejercicio 2006
1,0867 En el ejercicio 2008	1,0530 En el ejercicio 2009	1,0303 En el ejercicio 2010
1,0181 En el ejercicio 2012	1,0080 En el ejercicio 2013	1,0000 En el ejercicio 2014

Los coeficientes se aplicarán de la siguiente manera: a) Sobre el precio de adquisición o coste de producción, atendiendo al año de adquisición o producción del elemento patrimonial. El coeficiente aplicable a las mejoras será el correspondiente al año en que se hubiesen realizado. b) Sobre las amortizaciones contabilizadas, atendiendo al año en que se realizaron. Se obtendrá la diferencia entre el valor contable actualizado y el valor contable del bien transmitido. Sobre la anterior diferencia se aplicará el coeficiente resultante de dividir las siguientes magnitudes: En el numerador, el patrimonio neto. En el denominador, el patrimonio neto más el pasivo total menos la suma de los derechos de crédito y tesorería. Ambas magnitudes se refieren al promedio de las mismas durante el tiempo de tenencia del bien. No obstante, si este periodo fuera superior a 5 años, el sujeto pasivo podrá optar por los 5 ejercicios anteriores a la fecha de la transmisión. Además, la Ley del Impuesto sobre Sociedades establece un límite: no se aplicará coeficiente alguno si el coeficiente calculado es superior a 0,4. El resultado de aplicar el coeficiente anterior sobre la diferencia entre el valor contable actualizado y el valor contable nos dará la parte de plusvalía monetaria, constituyendo la parte de renta no sometida a gravamen. **Cambios en 2015 con la reforma fiscal** Como ya hemos comentado, está previsto que dichos coeficientes correctores desaparezcan a partir de 2015. Así pues, transmitir el local antes de que acabe el año ¿en lugar de hacerlo en 2015 o 2016? le permitirá aplicar dichos coeficientes y disminuir la tributación derivada de la ganancia obtenida. Además, deberá tener en cuenta que la reforma fiscal también introduce importantes cambios que pueden afectar a la operación de venta si se hace en el 2015: La parte de la base liquidable del ahorro (donde se incluyen las ganancias patrimoniales por la venta del local) que exceda del importe del

mínimo personal y familiar se gravará conforme a la siguiente escala (estatal y autonómica): - Hasta 6.000 20%
(2015) 19% (2016) - De 6.000,01 a 50.000 22% (2015) 21% (2016) - 50.000,01 en adelante 24% (2015) 23% (2016)

La Ley del IRPF actualmente establece que si en el momento de la transmisión ya ha pasado más de un año desde la adquisición, la ganancia o pérdida obtenidas tributan en la base del ahorro del IRPF, a unos tipos de entre el 21% y el 27%. Sin embargo, como hemos visto, a partir de 2015 todas las ganancias y pérdidas tributan en la base del ahorro (sea cual sea el período de tenencia de los activos transmitidos), y los tipos aplicables a dicha base pasen a ser de entre el 20% y el 24%. En cambio, si todavía no ha pasado un año desde la adquisición, la ganancia o pérdida se integran en la base general del IRPF, tributando a un tipo que puede alcanzar el 52% (o el 56% en algunas Comunidades Autónomas). A partir del 2015 se incorporan en la base imponible del ahorro las ganancias y pérdidas patrimoniales cualquiera que sea el plazo de permanencia en el patrimonio del contribuyente, al tiempo que se podrán compensar en la base del ahorro rendimientos con ganancias y pérdidas patrimoniales, de forma progresiva y con determinadas limitaciones. El límite de compensación del saldo negativo que resulte de compensar entre sí las ganancias y pérdidas de la parte general de la base imponible (las que no deriven de transmisiones) con el saldo positivo de los rendimientos y las imputaciones de renta se incrementa del 10% al 25%. En la base imponible del ahorro se elimina la tradicional estanqueidad de los saldos negativos de rendimientos del capital mobiliario y los saldos negativos de ganancias y pérdidas patrimoniales que impedía la compensación de saldos netos de distinto signo en ambas categorías de renta. A partir de 2015 los saldos negativos que puedan existir en cada grupo de rentas ¿saldos negativos de rendimientos del capital mobiliario o saldos negativos de ganancias y pérdidas patrimoniales procedentes de transmisiones- podrán compensarse recíprocamente, si bien con los siguientes límites del sumatorio de dichos saldos: 10% en 2015, 15% en 2016, 20% en 2017 y 25% en 2018 y siguientes. Asimismo, se modifican las normas de derecho transitorio que regulan la integración de pérdidas patrimoniales pendientes de aplicación. **¿Vender antes del 31-12-2014?** De acuerdo con todo lo expuesto, hay que hacer números, pero todo parece indicar que saldrá beneficiado si vende en 2015, sobre todo por la bajada de los tipos a los que tributará la base liquidable del ahorro (más bajos que con la norma en vigor) vendiendo antes de que entre en vigor la reforma de la LIRPF. Además, si no hace mucho que adquirió el inmueble, los coeficientes correctores serán bajos, y el ajuste por corrección monetaria aplicable no será significativo. Además, no olvide que si la empresa ha estado muy endeudada en los últimos años (de forma que su coeficiente de endeudamiento, también denominado ¿coeficiente K?, está por debajo del 0,4), deberá multiplicar el ajuste por corrección monetaria por dicho coeficiente K, lo que también hará disminuir su cuantía. Por último, insistir en que el presente Informe ha sido elaborado en base a un proyecto normativo que actualmente se encuentra en tramitación parlamentaria por lo que es previsible que pueda verse alterado en alguno de sus aspectos. Como es habitual, nuestro despacho les mantendrá puntualmente informados de las novedades que se produzcan. M. Romero Consultores Consultoría de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB: www.mromeroconsultores.es