

Hacienda 'penaliza' a quien compre un piso-chollo

Escrito por neon26 - 11/03/2010 11:52

Os pongo esta noticia de la que me he hecho eco que me parece un poco fuerte.

Ya diréis que pensáis al respecto.

Noticia.

Hacienda tiene unos precios mínimos para cada casa Ç

Cuando una persona compra una casa usada tiene que pagar el 7% del importe de compra que figura en la escritura correspondiente al impuesto de transmisiones patrimoniales (itp) que marcan las comunidades autónomas. normalmente, no hay ninguna anomalía, pero en los últimos tiempos crecen los casos en los que hacienda reclama al comprador un pago superior al que inicialmente ha abonado

se está dando este caso especialmente cuando el comprador ha encontrado piso a bajo precio, un chollo. la razón es que las comunidades autónomas tienen unas tablas de precios mínimos y sobre ellas calculan el itp mínimo que tiene que pagar una persona cuando compra una casa. esto trata de evitar el fraude que supone escriturar por un valor inferior al valor real de la casa. así, hacienda tiene como referencia un valor mínimo para cada inmueble y por lo tanto un impuesto mínimo. en caso de que el comprador abone un impuesto más alto no pasa nada, pero lo saca a relucir si considera que el precio de compraventa ha sido demasiado bajo y reclama su abono

la sorpresa del comprador

Así, quien compre una vivienda de segunda mano y no esté bien informado, puede verse en la situación de que, tras pagar a hacienda el 7% de lo que se ha gastado en la casa, ésta le reclama el pago de un importe complementario de itp. dicho importe sería el 7% de la diferencia entre el valor por el que se escrituró la casa y el mínimo valor que la vivienda tiene a los ojos de hacienda, más los intereses correspondientes por el retraso en el pago

por ejemplo, si compramos un piso por 200.000 euros, deberíamos pagar 14.000 euros por itp. si en las tablas de hacienda figura que esa vivienda tiene un precio mínimo de 300.000 euros y que le corresponde un itp mínimo de 21.000 euros, no reclamará el pago de la diferencia: 7.000 euros más intereses

por ello, cuando estemos interesados en comprar un piso que, quizá debido a la crisis, ha rebajado sustancialmente de precio, conviene saber qué valor mínimo es el que le otorga hacienda, para pagar los impuestos que correspondan y no tener después sorpresas ni reclamaciones. los precios mínimos generalmente están por debajo del precio de venta, pero con la crisis y en lugares donde la vivienda ha bajado mucho, hay cada vez más casos en los que no ocurre así

El valor mínimo de una casa, según hacienda

El valor mínimo que tiene una casa depende de distintos criterios que cada administración autonómica fija por su cuenta. en algunos casos se toma como referencia el valor catastral de la vivienda, que se multiplica por un coeficiente según la ubicación de la casa. este es el caso de andalucía o cataluña. en

otros casos, la administración divide su territorio en diferentes zonas, a cada una de las cuales les corresponde un determinado precio mínimo por metro cuadrado, como hace la comunidad de madrid

así, podemos ver un caso en madrid capital, donde podemos encontrar pisos en venta por 1.202 €/m2 en paseo alberto palacios (villaverde) que, de acuerdo a la valoración que realiza la comunidad de madrid para un piso en esa zona (sector tributario avenida espinela), debería alcanzar los 2.150 €/m2. así, para un piso de 100 m2 el pago mínimo del itp (el 7% del valor) sería de 15.050 euros, un 79% más que los 8.414 euros que habría que pagar si se tomara como referencia el precio de venta.

En cataluña y en andalucía el cálculo es distinto, porque para conocer el valor mínimo que un piso tiene para hacienda necesitamos saber el valor catastral de la vivienda, el cual puede conocerse en el recibo del pago del ibi. este valor habrá de multiplicarse por un coeficiente en función de la ubicación de la casa. si compramos un piso por menos valor que el dato obtenido, el itp tendremos que calcularlo como porcentaje (7%) de este valor y no con el precio de compra-venta con que escriuremos

En cualquier caso lo que hay que dejar claro es que, antes de escriturar un piso, debes informarte en la administración de tributos de la comunidad autónoma donde se encuentre la vivienda, de la valoración que el inmueble tiene para la administración. de esta manera podrás conocer qué gasto te supondrá el pago de impuestos, podrás planificar el importe con que necesitas contar y, sobre todo, evitarás el susto que te puede suponer una reclamación posterior por parte de hacienda

¿Se puede reclamar a hacienda para no tener que pagar "de más"?

En caso de que escritures la casa por debajo del mínimo estipulado por hacienda y pagues un itp menor de lo debido, ésta te notificará el importe que les debes por la diferencia. desde que recibas la notificación, dispondrás de un plazo de alegaciones en el que poder argumentar por qué el precio pagado por la casa es inferior al calculado por ellos como precio mínimo. alegaciones típicas son deficiencias en el estado de conservación, que la vivienda se compra con inquilino (lo que reduce su valor) o aportar un informe de tasación de un experto independiente que muestre que el valor real de mercado de la propiedad es menor que el que consta a la administración, pero, en cualquier caso, que el recurso se admita y te salves de pagar el "extra" en el impuesto es bastante improbable y sólo se conseguirá en casos muy justificados, por lo que no cuentes con ello de antemano, ya que hacienda "respeta" que encuentres un chollo, pero ella quiere recaudar como si la transferencia se hiciera al menos por un valor mínimo

Fuente de la noticia. Idealista.

En fin esto es lo que hay, espero vuestros comentarios.

=====

Re: Hacienda 'penaliza' a quien compre un piso-chollo

Escrito por tucapital.es - 11/03/2010 12:03

Esto es totalmente cierto.

La administración como siempre funciona lento y mal.

Los precios que ellos tasan las vivienda puede no coincidir con los precios del mercado. Hasta ahora no pasaba nada, ya que ellos tenían valores inferiores al que hay en el mercado, pero ahora, con la crisis inmobiliaria, la cosa ha cambiado...

Salu2

=====

Re: Hacienda 'penaliza' a quien compre un piso-chollo

Escrito por takefive - 11/03/2010 17:35

Bueno,esto se enmarcarà dentro del trabajo que realizará ese ejèrcito de brutales inspectores de Hacienda.

Segùn lei les exigen unos determinados resultados,so pena de reducirles el sueldo.

=====

Re: Hacienda 'penaliza' a quien compre un piso-chollo

Escrito por Neo - 11/03/2010 18:07

Eso me pasó a mí en el 2001.

VPO, precio máximo de venta "X" (Establecido para que el vendedor no pueda vender por más dinero y conseguir plusvalías)

Negociando, consigo una rebaja de las entonces 300.000 pts. (no es que sea mucho, pero algo es algo). Escrituramos por el precio real de compra, todo legal.

Como un año después, me llega la cartita de hacienda diciendome que el precio mínimo de compra es "X" (Coño, el precio máximo y mínimo coinciden).

Pues la opción era o pagar el 7% de las 300.000 pelas que no pagué más algún tipo de gasto (recuerdo que eran unos 200 €), o contratar un perito que valorase la casa, recurrir y esperar que me sonriese la fortuna.

Con la rabia que da la impotencia... preferí pagar los 200€ y desahogarme con sus muertos.

=====

Re: Hacienda 'penaliza' a quien compre un piso-chollo

Escrito por tucapital.es - 11/03/2010 18:22

De eso aprovecha muchas veces el fisco, los contribuyentes solemos pagar antes de recurrir, por el tiempo perdido y los gastos que conlleva que suele superar a lo reclamado.

Salu2.

=====

Re: Hacienda 'penaliza' a quien compre un piso-chollo

Escrito por Mlp - 11/03/2010 18:50

También yo sufrí esa medida. Compré un piso hace años, escrituré por el precio pagado, hice mi autoliquidación y... meses después... oh, sorpresa: declaración paralela. De nada sirvió que jurara y perjurara, que argumentara que ellos no tienen en cuenta el estado de la vivienda, o que aportara la tasación del banco o las facturas de la reforma que había sido necesaria para habitar el inmueble. Su cálculo es su cálculo, y a pagar...

En cierto modo, si no hubiera tanta picaresca con el tema, supongo que no pasaría esto pero todo el mundo sabe lo que suele hacer la gente cuando compra para evitar parte de los impuestos, así que...

=====

Re: Hacienda 'penaliza' a quien compre un piso-chollo

Escrito por neon26 - 13/03/2010 11:37

Vaya faena.

Madre mía, tu tan contento con tu compra y por detrás te están poniendo vaselina en el trasero, sin que tu te enteres para darte bien. jejeeje ;)

Saludos.

=====