

Dación en pago y hacienda.

Escrito por VicenteTC - 02/04/2013 20:08

Hola buenas tardes quisiera exponer mi caso que es es de muchos, en 2013 a finales, dimos el piso al banco en concepto de dación en pago, estaba a nombre de mi mujer, tenemos separación de bienes, costo hace 17 años 57.000.-€ y el banco se lo quedo por la deuda que eran 130.000.-€, por motivos de trabajo, teníamos una empresa y cargamos en él varios préstamos.

Actualmente estamos los dos cobrando desde 2.013 una ayuda de 425.-€ cada uno, creo que se denomina RAY o algo parecido, tuvimos que estar un año apuntados en el paro. La pregunta es estamos exentos de pago de plusvalía o si hay que pagar es el 21%del valor de compra en su día y por el precio que se lo quedó el banco? Me pareció entender que en algunas comunidades estaban exentos del pago de plusvalia, soy de Valencia, por cierto el piso cuando lo dimos lo hicimos con inquilinos que pagaban 600.-€ al mes, lógicamente con contrato, muchas gracias y disculpad por las molestias.

Re: Dación en pago y hacienda.

Escrito por POISON - 02/04/2013 21:00

Hola por si te sirve de ayuda en el manual de la renta se especifica lo siguiente:

2. Dación en pago de la vivienda habitual (disposición adicional trigésima sexta de la Ley del IRPF) (8)

Se declara exenta del IRPF la ganancia patrimonial que se pudiera generar en los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (BOE de 10 de marzo), con ocasión de la dación en pago de su vivienda prevista en el apartado 3 del Anexo de dicha norma.

En estos supuestos, el cálculo de la ganancia o pérdida patrimonial derivada de la dación en pago de la vivienda habitual a la entidad de crédito en cancelación del préstamo hipotecario pendiente se realizará por diferencia entre el valor de adquisición del bien que se cede –en este caso la vivienda habitual del deudor– y el valor de transmisión de la misma, determinado en el presente caso por el valor de la deuda que se extingue a cambio.

El valor que debes indicar en el programa de hacienda en tu caso,(de dación en pago) es el importe que figura en la escritura de compra venta de la vivienda (precio al que la compraste) y luego el banco debe darte un documento en el que conste el importe de la deuda actual de la vivienda.

El cálculo resultante será esa diferencia,por ej la vivienda costo en su día 90.000€ , pero la deduda que tu tienes con el banco actualmente es de 100.000 €, sobre esa diferencia estaria el resultado , lo que no se decirte exactamente es si esa diferencia tributa a un 21%

Re: Dación en pago y hacienda.

Escrito por POISON - 02/04/2013 21:03

Otra información que encuentre :

7. Neutralice la tributación de las plusvalías por venta de vivienda habitual

En el supuesto de que el contribuyente haya vendido su casa en 2012, la ganancia que haya obtenido tributará entre el 21% y el 27% de su importe. Pero existe una forma de neutralizar este pago: reinvertiendo total o parcialmente el importe obtenido por la venta en otra vivienda de carácter habitual. Si esa compra se realizó en 2012, los Técnicos explican que no se podrá practicar deducción por la adquisición de la nueva mientras las cantidades invertidas en la misma no superen las cantidades de la vivienda anterior que haya sido objeto de deducción, así como la ganancia patrimonial exenta por reinversión

=====

Re: Dación en pago y hacienda.

Escrito por VicenteTC - 02/04/2013 22:05

Karma muy amable, perdona mi ignorancia, por lo que entiendo estaría exento de tributar en IRPF ? pero la plusvalía que creo que es del 21 % se me aplicaría ?

Vi una publicación donde entendí que podía estar exento de pagar plusvalía desde una fecha concreta en que se publicó en el B.O.E, no recuerdo pero tengo que buscarla.

No se si en Valencia se paga por este concepto creo que en Barcelona por ejemplo no, en cualquier caso creo que es un robo a mano armada ya que la vivienda esta en una buena zona de Valencia con ascensor y garaje, en su día el valor de mercado eran 260.000.-€, en plena burbuja claro, además de que la entidad bancaria, CAM - Sabadell sigue recibiendo el alquiler lo dicho un robo total pero bueno, un saludo y muchas gracias por tu tiempo.