

Conviene cancelar hipoteca o seguir con ella...

Escrito por Barrabas - 08/11/2009 21:06

Hola, y gracias de antemano por la ayuda que me puedan brindar, la verdad es q estoy un tanto confundido con este asunto....sería conveniente cancelar la hipoteca, teniendo en cuenta que voy a reinvertir proximately en la compra de otra vivienda(habitual) y de mayor valor. lo digo porque a la hora de hacer las cuentas con el fisco, tengo entendido q si mantengo la hipoteca, el importe pendiente se restaria del valor de la venta, y si la cancelo no tendria para restar...o sea, con un ejemplo:

Valor de venta : 300.000
Capital pendiente Hip. : 50.000
Valor Venta Actualizado: 250.000

y si el capital pendiente fuese 0, entonces el valor de venta actualizado seria de 300.000, por ello pienso q saldria perjudicado el cancelar la hipoteca antes de comprar, seria correcto.

salu2

=====

Re: Conviene cancelar hipoteca o seguir con ella...

Escrito por tucapital.es - 08/11/2009 21:11

Lo que piensas hacer, no se puede. Las vivienda hay venderlo libre de cargas y entre ellas no debe de tener hipoteca...

Para no tener que tributar la plusvalía debe de reinvertir en la nueva vivienda. Lo que ocurre, es que si debes aún de hipoteca, parte del dinero que se obtiene de la venta servirá para cancelar la hipoteca que tenga dicha vivienda

Salu2.

=====

Conviene cancelar hipoteca o seguir con ella...

Escrito por Barrabas - 08/11/2009 21:29

Ya, sobre la vivienda q se vende que debe estar libre d cargas, en este caso una hipoteca, ya lo tengo claro. Yo mas bien me refiero a q es mas idonio hacer, en el caso d cancelacion de la hipoteca fiscalmente, teniendo en cuenta que la intencion es reinvertir proximately.

pongo otro ejemplo:

en Julio2010 cancelo el prestamo pendiente de 50.000 y en noviembre2010 vendo mi vivienda, quiero decir q si hubiese mantenido el hipotecario podria haber descontado el importe pendiente en la venta.

Re: Conviene cancelar hipoteca o seguir con ella...

Escrito por tucapital.es - 09/11/2009 08:30

Así es, es mejor cancelar la hipoteca en el momento de la venta, de esta forma no tienes que reinvertir la cuantía que dediques para cancelar el dinero pendiente del préstamo hipotecario.

Salu2.

Conviene cancelar hipoteca o seguir con ella...

Escrito por Barrabas - 09/11/2009 20:35

Disculpa, podrias poner un ejemplo practico para verlo mejor en funcion de estos datos.

A. Valor de compra actualizado : 150.000
B. valor de venta : 300.000
C. imp. pend. amortizar : 50.000 (si o no)
D. valor venta actualizado : 250.000
E. valor venta final (D-A) : 100.000

como afectaria esos 50.000 en la reinversion si fuese por ejemplo de 400.000 el precio de la vivienda.

salu2

Re: Conviene cancelar hipoteca o seguir con ella...

Escrito por tucapital.es - 09/11/2009 20:44

Si vendes la vivienda por 300.000€ y tenías 50.000€ pendiente de pagar de la hipoteca. En el momento de la venta, cogerás 250.000€ (300.000€ - 50.000€). Lo que tienes que reinvertir 250.000€ para no tener que pagar nada de impuestos de plusvalía.

NOTA: generalmente la cancelación de la hipoteca conlleva gastos. Esos gastos también se puede restar de los 300.000€, lo que implicará que tienes que reinvertir menos dinero.

En la nueva vivienda, puedes pagar lo que te sobre de la venta de la vivienda (quitado hipoteca, y gastos de la venta) y el resto pedir una hipoteca y en los años sucesivos desgravarte por vivienda habitual.

Salu2.

Conviene cancelar hipoteca o seguir con ella...

Escrito por Barrabas - 10/11/2009 17:22

hola d nuevo, sobre el apartado d gastos d la hipoteca ya lo contemplaba aunque no lo habia comentado por abreviar. bien entonces para aclararlo definitivamente, y según los calculos d la imagen, según te he entendido en el caso A (248.000) para reinvertir y 152.000 tendria para solicitar un prestamo.

según el caso B (300.000) para reinvertir y 100.000 para el prestamo.

pero yo pensaba q la cuantia total d q dispondria para volver a solicitar otro prestamo(hipotecario o familiar) pra poder deducir fiscalmente, seria el calculo de la imagen.

corrige por favor, salu2

<http://img697.imageshack.us/img697/5486/amortizafiscal.jpg>

=====

Re: Conviene cancelar hipoteca o seguir con ella...

Escrito por tucapital.es - 10/11/2009 17:30

En algún sitio me he perdido...

Lo que tienes que reinvertir son 248.000€ en caso de que cancelas la hipoteca en el momento de la venta.

En caso de cancelación de la hipoteca antes de la venta, tienes que reinvertir, 300.000€.

No sé de dónde sacas esos 400.000€.

Salu2.

=====

Conviene cancelar hipoteca o seguir con ella...

Escrito por Barrabas - 10/11/2009 18:35

bueno los 400.000 serian el precio de la nueva vivienda total + iva. y aqui según creo es donde entra la ecuacion o los calculos q tengo entendido....

$98.000 - 400.000 = 302.000$ (importe sobre el cual podre deducir en proximas declaraciones)

no sé, quizás este perdido...

=====

Re: Conviene cancelar hipoteca o seguir con ella...

Escrito por tucapital.es - 10/11/2009 20:46

Pero si vas a reinvertir, no vas a poder desgravarte toda esa cantidad, sino lo que te falte hasta pagar la vivienda, es decir, si reinviertes 250.000€, te podrás desgravar como máximo 150.000€ y el IVA y los gastos de compra venta de la nueva vivienda.

Salu2.

=====