

SUBEN LOS IMPUESTOS PARA LA COMPRA DE VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

Las cuentas de las comunidades autónomas pasan por un momento delicado y algunas se han puesto manos a la obra para ingresar más. **Andalucía ha subido varios impuestos**, entre ellos los que se aplican en la compra de viviendas. en concreto, **ha elevado el impuesto de transmisiones patrimoniales (itp)** que se aplica en la adquisición de viviendas usadas y el **impuesto de actos jurídicos documentados (iajd)**. el incremento está en vigor desde el pasado 1 de enero, pero ha pasado inadvertido porque fue publicado en el boletín oficial de la Junta de Andalucía (boja) el 31 de diciembre, día de nochevieja y que además era sábado.

Así, **la ley de presupuestos de la comunidad autónoma de Andalucía guarda desde el 1 de enero una sorpresa** a los andaluces o cualquiera que quiera comprar una vivienda en la región. La subida de impuestos se escuda en el deseo de “estimular el crecimiento económico y el empleo, así como de aumentar los ingresos públicos a través de un sistema fiscal más progresivo”. la normativa, que modifica varios impuestos, tiene como uno de sus puntos estrella una modificación en los impuestos de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, que se aplican en la compra de viviendas.

Modificación del itp en Andalucía

Hasta el 31 de diciembre de 2011, quien comprara una vivienda de segunda mano en Andalucía estaba obligado a pagar itp por el valor del 7% del coste de la vivienda para viviendas de hasta 400.000 euros y un 8% por la cantidad que excediera ese valor. **Desde el 1 de enero el itp ha subido al 8% si la vivienda vale menos de 400.000 euros, al 9% por la cantidad entre esa cifra y hasta los 700.000 euros y al 10% si vale más de esa cantidad.**

En la siguiente tabla se puede ver cómo era y cómo es el itp en Andalucía:

base liquidable (euros)	tipo aplicable	
	hasta 31 de diciembre 2011	a partir del 1 de enero 2012
0-400.000	7%	8%
400.001-700.000	8%	9%
más de 700.000	8%	10%

Ejemplo: por la compra de una vivienda usada en Andalucía con un precio de 1.000.000 de euros se paga por itp:

-hasta el 31 de diciembre de 2011:

7% de 400.000 euros (28.000 euros) + 8% de 600.000 euros (48.000 euros): 76.000 euros

-a partir del 1 de enero de 2012 sin embargo:

8% de 400.000 euros (32.000 euros) + 9% de 300.000 euros (27.000 euros) + 10% de 300.000 euros (30.000 euros): 89.000 euros, es decir, 13.000 euros más, un aumento del 17,1%

El incremento no es el primero que realiza Andalucía, ya que hace algo más de un año subió el itp del 7% al 8% para las viviendas de más de 400.000 euros con el fin de

equiparar la fiscalidad de la vivienda nueva y usada. en aquel entonces, el gobierno elevó el iva de las viviendas nuevas del 7 al 8% en toda España y Andalucía le siguió la estela subiendo el impuesto que se aplica en la compra de las viviendas usadas (el ITP) para no producir una discriminación

no obstante, después de que el año pasado se relajase la presión fiscal sobre la vivienda nueva –que actualmente sólo paga un 4% de iva sin ninguna condición–, Andalucía no sólo no movió ficha a la inversa, sino que ahora abre más la brecha. **esta situación favorece a todos los que tengan en venta una vivienda nueva** (promotores) y **penaliza a los que tengan una usada** (como los particulares), ya que si alguien compra una vivienda nueva en Andalucía sólo pagará un 4% de iva, pero **tendrá que pagar un 8% (o más) si la compra de segunda mano**. **También las plazas de garaje que se compran de manera independiente a la vivienda sufrirán un alza en los impuestos.** Pagarán un 8% de ITP para los primeros 30.000 euros de coste, un 9% por el precio comprendido entre 30.001 y 50.000 euros y un 10% por el importe que supere los 50.000 euros.

Jóvenes que busquen casas baratas, bonificados

Eso sí, la normativa incluye un tipo reducido de ITP “para promover una política social de vivienda” y que supone que **sólo se pagará el 3,5%** de este gravamen reducido. podrán beneficiarse **jóvenes menores de 35 años** para la compra de vivienda habitual cuando ésta cueste menos de 130.000 euros o bien **personas con discapacidad** que adquieran su vivienda habitual con un coste de hasta 180.000 euros.

Andalucía también sube el IAJD

También ha subido el impuesto de actos jurídicos documentados (IAJD), que **se aplica a la compra de vivienda nueva (además del iva)** y a la constitución de hipotecas. es decir, casi cualquier persona que compre una vivienda nueva o usada tendrá que pagar más por este tributo que regulan las comunidades autónomas.

La subida será del 20%. así si hasta el 31 de diciembre **se pagaba el 1%** del valor a escriturar en las primeras copias de escritura y actas notariales, a partir del 1 de enero **se aplica un 1,2%** (excepto para menores de 35 años que compren su vivienda habitual por menos de 130.000 euros, a los que aplica un tipo reducido del 0,3%, o a personas con discapacidad cuya vivienda no supere los 180.000 euros, que pagarán el 0,1%)

Esta subida del IAJD no sólo se ha visto en Andalucía. **otras regiones como Comunitat Valenciana o Asturias también han aumentado el tributo del 1 al 1,2%**, aunque también disponen de algunas bonificaciones para colectivos específicos .