

PLUSVALÍA REAL SUPERIOR A LA OBJETIVA

SUPUESTO

- Una vivienda es adquirida en 2002 por 310.000€ y se vende en 2021 por 380.000€
- En la fecha de venta el valor catastral es 150.000€, de los que 90.000€ representan el valor catastral del suelo y 60.000€ el valor catastral de construcción.
- El incremento del valor a efectos del impuesto será el resultado de aplicar a la plusvalía el porcentaje que representa el valor catastral del suelo sobre el valor catastral total. Es decir, el incremento del valor que se le imputará al contribuyente será del 60% de 70.000€: 42.000€

RESULTADO

- Base imponible = Valor catastral del suelo x Coeficiente = $90.000 \times 0,36 = 32.400€$
(Es inferior al incremento del valor de 42.000€)
- Cuota = $32.400€ \times 30\% = 9.720€$

SE GRAVA LA PLUSVALÍA OBJETIVA

PLUSVALÍA REAL INFERIOR A LA OBJETIVA

SUPUESTO

- Una vivienda es adquirida en 2002 por 250.000€ y se vende en 2021 por 255.000€.
- La plusvalía obtenida es de 5.000€.
- En la fecha de venta el valor catastral es 100.000€ y se compone de un valor catastral del suelo de 60.000€ (60% del total) y de un valor de construcción de 40.000€.
- El incremento del valor a efectos del impuesto será el resultado de aplicar el 60% a 5.000€ : **3.000€**

RESULTADO

- Base imponible = Valor catastral del suelo x Coeficiente = $60.000 \times 0,09 = 5.400€$
(Es superior al incremento del valor de 3.000€)
- Cuota = $3.000€ \times 30\% = 900€$

SE GRAVA LA PLUSVALÍA REAL