

Post jurídics

Servei Jurídic de la Cambra de la Propietat Urbana de L'Hospitalet del Llobregat.

Quins impostos ha de satisfer el propietari-venedor en la venda d'un immoble?

En l'actualitat, la compravenda d'un immoble és una operació econòmica que fiscalment està gravada per diferents impostos, per la qual cosa, la repercussió fiscal de l'operació és important i aquesta raó és fonamental per tenir un assessorament personal i especialitzat en cada cas.

Pel propietari-venedor, la venda d'un immoble (habitatge, local, plaça d'aparcament...), reportarà l'Impost sobre l'Increment del Valor dels Terrenys de Naturalesa Urbana (Plusvàlua), i el termini per presentar la "documentació" declaració són 30 dies a partir de l'atorgament de l'escriptura pública de compravenda.

La venda també té impacte en l'Impost sobre la Renda de les Persones Físiques (IRPF), pel guany patrimonial i de conformitat amb la legislació vigent, tindrà les següents excepcions:

- 1) Quan es pugui acreditar que no s'ha obtingut cap guany patrimonial.
- 2) Quan el guany sigui de la venda de l'habitatge habitual i es reinverteixi l'import total, dins dels 2 anys següents de la transmissió, en l'adquisició d'un altre habitatge habitual.
- 3) En el cas que el guany sigui de la venda de l'habitatge habitual i el venedor tingui 65 anys o més, sense necessitat en aquest cas de reinversió. Quan no sigui habitatge habitual, i el venedor tingui 65 anys o més i el guany es pugui reinvertir en renda vitalícia en el termini dels 6 mesos següents a la transmissió.

Quin és el termini mínim d'un contracte d'arrendament d'habitatge?

El termini del lloguer és lliure i serà el convingut per les parts, segons el que disposa l'article 9 de la LAU 29/1994 reformada per la llei 4/2013, i es pot fixar en un any, cinc o deu anys.

En qualsevol cas, la llei estableix una garantia per l'arrendatari, amb un mínim de tres anys. Si el contracte es realitza pel termini d'1 any, en aquest cas, tindrà dret a pròrroques anuals a fins arribar al termini de 3 anys.

Si en el contracte no s'ha fixat termini de duració o és indeterminat, s'entendrà subscrit el contracte per un any i com estableix l'apartat 2 de l'article 9 de la LAU, amb possibilitat de pròrroga de tres anys.



Pot consultar, trucant a les nostres oficines, demanant cita personal o telefònica, als telèfons **93 337 00 02; 93 296 80 57**, al mail **info@cpulh.com** o a la web **www.cpulh.com**



La Cambra de la Propietat Urbana de L'Hospitalet