

¿CÓMO SE CALCULA EL IMPUESTO?

Conforme a la ley nº2014-16555 del 29 de diciembre de 2014, la tasa aplicable a la plusvalía en concepto de **impuesto sobre la renta** es del 19%.

Actualmente, la tasa aplicable a las plusvalías en concepto de **cotizaciones sociales** es del 15,5%.

El impuesto de las plusvalías elevadas se aplica a las plusvalías imponibles, en concepto de impuesto sobre la renta, superiores a 50.000 euros. La tasa aplicable va del 2 al 6 % dependiendo del importe de la plusvalía imponible superior a 50.000 € :

Importe de la plusvalía imponible	Tasa aplicable
De 50.001 à 60.000 €	2% PV – (60.000 – PV) x 1/20
De 60.001 à 100.000 €	2% PV
De 100.001 à 110.000 €	3% PV – (110.000 – PV) x 1/10
De 110.001 à 150.000 €	3% PV
De 150.001 à 160.000 €	4% PV – (160.000 – PV) x 15/100
De 160.001 à 200.000 €	4% PV
De 200.001 à 210.000 €	5% PV – (210.000 – PV) x 20/100
De 210.001 à 250.000 €	5% PV
De 250.001 à 260.000 €	6% PV – (260.000 – PV) x 25/100
Superior a 260.000 €	6% PV

Las reglas de **cálculo de la plusvalía imponible** dependen de la fecha y de la forma en que se obtuvo la propiedad del bien inmueble.

Esto permite:

- por un lado, conocer el llamado “*Prix de revient*” (precio de coste) del bien inmueble que permitirá calcular la plusvalía ;
- por otro lado, calcular las desgravaciones aplicables con motivo de los años de posesión del bien.

En lo que se refiere a las desgravaciones aplicables, éstas dependerán de si se trata del impuesto sobre la renta o de las cotizaciones sociales.

Para el impuesto sobre la renta, la desgravación de la plusvalía se establece de la manera siguiente:

- Un 6% por cada año de posesión a partir del quinto hasta el vigésimo primer año;
- Un 4% para el vigésimo segundo año.

Por lo tanto, si ha sido propietario del bien inmueble durante 22 años o más, la plusvalía que obtenga de la venta estará exenta del impuesto sobre la renta.

Para las cotizaciones sociales, la desgravación de las plusvalías se calcula de la manera siguiente:

- Un 1,65 % por cada año que se ha sido propietario a partir del quinto hasta el vigésimo primer año;
- Un 1,60 % para el vigésimo segundo año en el que se fue propietario;
- Un 9% por cada año a partir del vigésimo segundo.

Por lo tanto, si ha sido propietario del bien inmueble durante 30 años o más, la plusvalía que obtenga de la venta del bien inmueble estará exenta de cotizaciones sociales.

1er ejemplo: el vendedor obtuvo la plena propiedad del bien inmueble por simple acto de compra-venta el 1 de junio del 2000 al precio de 250.000 € y se vendió el 1 de junio de 2016 al precio de 500.000 €.

El precio de coste que se tendrá en cuenta para el cálculo de la plusvalía será:

- el precio de compra pagado en el momento en que se adquirió la propiedad,
- + un 7,5% del precio de compra por gastos notariales (*la ley francesa evalúa a tanto alzado los gastos notariales, al 7,5% del precio de compra. Sin embargo, se pueden tener en cuenta los gastos notariales por su importe real si este es superior al 7,5%*),
- + un 15% del precio de compra por obras o mejoras del bien inmueble, aplicable a los casos en que se haya adquirido el bien inmueble hace más de 5 años (*la ley francesa evalúa a tanto alzado el coste de las posibles obras/mejoras al 15% del precio de compra. Sin embargo, se pueden tener en cuenta por su importe real, si este es superior al 15% y se puede justificar su importe*).

XSG Avocats

59, rue Boissière, 75116 Paris

Tél. : 01.45.53.95.95 – Fax : 01.45.53.95.96

cabinet@xsgavocats.com – www.xsgavocats.com

La fecha que se tendrá en cuenta para el cálculo de las desgravaciones es la fecha del contrato de compra-venta.

Precio de venta		500 000,00 €
Precio de compra	250 000,00 €	
Gastos de adquisición inmueble	+ 18 750,00 €	
Precio de coste	+ 37 500,00 €	
	= 306 250,00 €	- 306 250,00 €
Plusvalía		193 750,00 €

Desgravación del 66% para el impuestos sobre la renta (por una duración de posesión de 16 años)	-	127 875,00 €
Plusvalía imponible en concepto de IR		65 875,00 €
Total del impuesto sobre la renta (19%)		12 516,25 €
Total impuesto sobre las plusvalías elevadas (2%)		1 317,50 €

Desgravación del 18,5% para las cotizaciones sociales (por una duración de posesión de 16 años)	-	35 843,75 €
Plusvalía imponible en concepto de cotizaciones sociales		157 906,25 €
Total de cotizaciones sociales (15,5%)		24 475,47 €

TOTAL DEL IMPUESTO		38 309,22 €
---------------------------	--	--------------------

2º ejemplo : *Los dos vendedores recibieron la nuda propiedad del bien inmueble, en indivisión, por acto de donación del 1 de junio del 1998. En el acto de donación se declaró la nuda propiedad con un valor de 75.000 € y el usufructo con un valor de 25.000 €.*

El usufructuario falleció el 1 de junio de 2010, fecha a la cual, los nudo-propietarios se convirtieron de facto en el propietario indiviso, en plena propiedad, del bien inmueble.

El 1 de junio de 2016 se vendió el bien inmueble al precio de 450.000 €.

El “precio de coste” que se tendrá en cuenta es:

- la suma de los valores declarados, en el acta de donación, del usufructo y de la nuda propiedad.
- + los gastos notariales del acta de donación (*si el bien se ha recibido por donación la aplicación del importe a tanto alzado del 7,5% no es aplicable, y se deben tener en cuenta obligatoriamente los gastos reales*).
- + un 15% del valor total declarado en el acto de donación, por obras o mejoras del bien inmueble, aplicable a los casos en que se haya adquirido el bien inmueble hace más de 5 años (*la ley francesa evalúa a tanto alzado el coste de las posibles obras/mejoras al %15 del precio de compra. Sin embargo, se pueden tener en cuenta por su importe real, si este es superior al 15% y se puede justificar su importe*)

Para calcular la desgravación, el “período de posesión” se contará a partir del momento en que se recibió la nuda propiedad, independientemente de la fecha en que falleció el usufructuario y se obtuvo, por consiguiente, la plena propiedad.

En lo que se refiere al impuesto sobre las plusvalías elevadas, al estar en presencia de un indivisión, la plusvalía neta imponible se apreciará al nivel de la cuota-parte que pertenece a cada miembro de la indivisión.

Precio de venta		475 000,00 €
Valor total declarado en la donación	200 000,00 €	
Gastos notariales (valor hipotético)	+ 3 000,00 €	
Obras y mejoras del bien inmueble	+ 30 000,00 €	
Precio de coste	= 233 000,00 €	- 233 000,00 €
Plusvalía		242 000,00 €

Desgravación del 78% para el impuestos sobre la renta (por una duración de posesión de 18 años)	-	188 760,00 €
Plusvalía imponible en concepto de IR (total indivisión)		53 240,00 €
Plusvalía imponible en concepto de IR por indivisario		26 620,00 €
Total del impuesto sobre la renta por indivisario (19%)		5 057,80 €
Total del impuesto sobre las plusvalías elevadas por indivisario		- €

Desgravación del 21,45% para las cotizaciones sociales (por una duración de posesión de 18 años)	-	51 909,00 €
Plusvalía imponible en concepto de cotizaciones sociales (total indivisión)		190 091,00 €
Plusvalía imponible, por indivisario, en concepto de cotizaciones sociales		95 045,50 €
Total de cotizaciones sociales por indivisario (15,5%)		14 732,05 €

TOTAL DEL IMPUESTO POR INDIVISARIO		19 789,85 €
---	--	--------------------

unio de 2016

La finalidad de la presente guía es meramente informativa y no tiene en cuenta las particularidades que se pueden presentar en cada caso. Para una información completa y adaptada a su caso particular, se recomienda un asesoramiento profesional.

Estamos a su disposición para aconsejarles jurídicamente y acompañarles en su proyecto específico de implantación o desarrollo de su actividad en Francia.

XSG Avocats

59, rue Boissière, 75116 Paris

Tél. : 01.45.53.95.95 – Fax : 01.45.53.95.96

cabinet@xsgavocats.com – www.xsgavocats.com