

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

Noviembre 2022

El precio de la vivienda en el año record de Benahavis y Marbella

Teniendo en cuenta que en el primer trimestre de 2022 se han batido todos los records en cuanto al número de transacciones de compraventa de viviendas, es interesante comprobar como se comportaron los precios de la vivienda en ese primer semestre del año, los últimos publicados por los organismos oficiales, y, asimismo, compararlos con los precios que se piden por las propiedades obtenidos del portal inmobiliario Idealista.

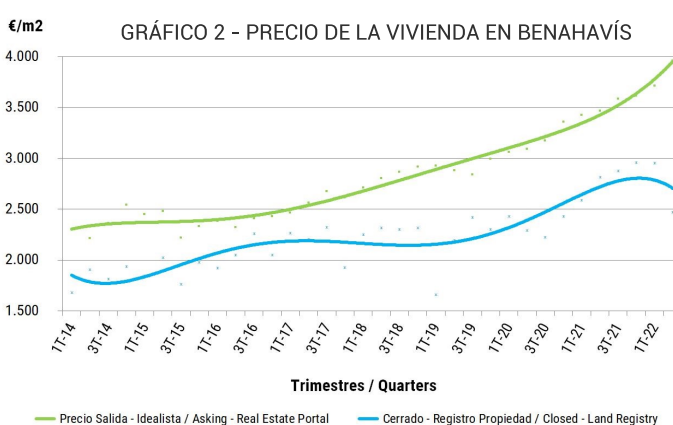
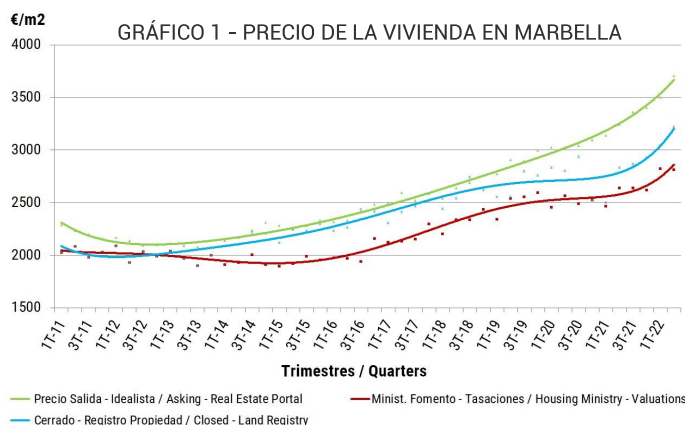
En Marbella y como se ve en el gráfico 1, se puede decir que todos los precios de la vivienda analizados siguen al alza, en torno al 5,5% trimestral, que es un valor muy alto para un solo trimestre. Esta subida se aprecia tanto en los precios que se piden por las propiedades que proporciona el portal Idealista, como en los reales de venta provenientes del Registro de la Propiedad y en los publicados por el Ministerio de Fomento procedentes de las tasaciones oficiales que se realizan.



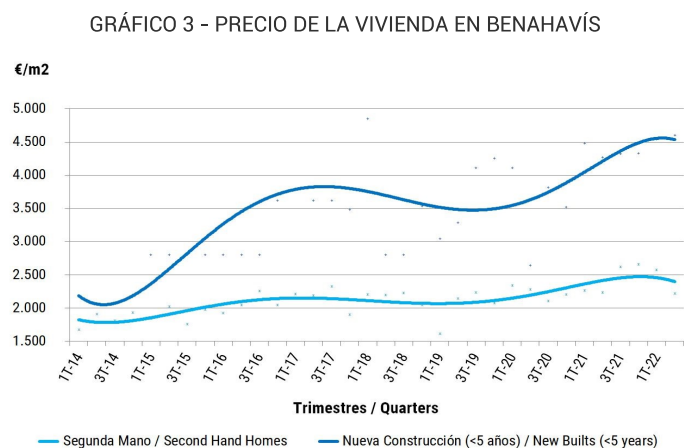
Por Alfonso Lacruz

Agente Asociado

(+34) 609 408 400
alfonso.lacruz@kwspain.es



Por otra parte y en Benahavis, se marca un cambio en la tendencia de la subida de precios que se mantenía desde 2014. El precio que se pide por las propiedades, que siguió al alza durante el segundo trimestre, sí ha empezado a mostrar ese cambio desde agosto de este año, observable en la tabla inferior, cuando hemos empezado a notar una cierta ralentización en el mercado. Normalmente este precio, el que se pide por las propiedades, es el último en mostrar signos de cambio puesto que el mercado siempre lleva un retardo a la hora de asumir una nueva situación. Lo que si se ve en el gráfico 2 para Benahavis es que en el segundo trimestre, con record de



PRECIO DE SALIDA DE LA VIVIENDA EN BENAHAVIS

Localización	Precio m2 oct 2022	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
Benahavis	3.969 €/m2	- 0,5 %	+ 0,1 %	+ 11,1 %
			Máximo histórico	Variación máximo
			4.029 €/m2 ago 2022	- 1,5 %

operaciones cerradas, ya se cerraba con un precio medio más bajo, algo más del 10%, que en los trimestres anteriores. Si se entra en más en detalle, como recoge el gráfico 3, se puede ver que la bajada es tanto en las unidades de obra nueva como en las viviendas de segunda mano aunque afecta en mayor medida a las de segunda mano. Si el efecto es coyuntural o si hemos alcanzado el punto de inflexión de los precios lo vamos a ver en estos próximos meses aunque teniendo en cuenta que en ese mismo segundo trimestre se alcanzó el record histórico de transacciones puede querer mostrar que los precios, como he comentado últimamente, han alcanzado su máximo y que estaban subiendo en exceso, hasta casi un 20% de subida anual, que no creo que fuera, a la larga, muy sano.

Fuente: Registradores, Ministerio de Fomento, Idealista

WE ARE
LOOKING FOR

REAL
ESTATE
AGENTS

Interested?

+34 609 408 400
alfonso.lacruz@kwspain.es

WWW.ALFONSOLACRUZ.COM

ALFONSO LACRUZ
Real Estate in Marbella & Benahavis

kw MARBELLA
KELLERWILLIAMS

¿CÓMO ESTÁ EL MERCADO?

Noviembre 2022

¿Cuáles son los Impuestos a la hora de vender una vivienda? - Parte I

Hay dos impuestos principales a la hora de vender una vivienda en España: el Impuesto sobre la Ganancia Patrimonial y la Plusvalía Municipal. En este artículo nos vamos a centrar en el Impuesto sobre la Ganancia Patrimonial y en su norma general para personas físicas puesto que hay muchos casos particulares en los que por espacio no podemos entrar.

- ¿Cómo se calcula la Ganancia Patrimonial que va a ser objeto del Impuesto?

$$\text{Ganancia Patrimonial} = \text{Valor de Transmisión} - \text{Valor de Adquisición}$$

Detallaremos ahora como calcular esos dos valores:

⇒ Valor de Transmisión es el valor por el que se vende la vivienda menos los gastos y tributos asociados a la operación de compraventa que se detallan a continuación:

- * Los honorarios de la agencia inmobiliaria, si la operación se realizará a través de una, con su IVA correspondiente (en este punto es importante destacar que para deducir un gasto hay tener un documento justificativo - recibo del pago de un tributo o factura - por lo que es clave guardarlos cuando se realice una operación).
- * El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, la conocida Plusvalía Municipal.
- * Los gastos de cancelación de la hipoteca en caso de que existiera una sobre el inmueble.

⇒ Valor de Adquisición es el valor que se pago por la vivienda más posibles inversiones realizadas sobre ella, reformas (hay que tener facturas para poder añadirlas), y más los gastos y tributos asociados a la operación de compra que se detallan a continuación:

- * Los gastos de Notaría y Registro de la Propiedad.
- * El Impuesto de Transmisiones Patrimoniales o el IVA dependiendo de si era de segunda mano o nueva.
- * El Impuesto de Actos Jurídicos Documentados.
- * Los costes de la reforma de la vivienda destinados a la ampliación o a una mejora sustancial de la misma. Para añadir estos costes al valor de adquisición hay que contar con las facturas que acrediten dichos gastos.

- ¿Cuándo se paga el Impuesto sobre la Ganancia?

En junio del año siguiente al que se produce la transacción y dentro del Impuesto de la Renta (IRPF).

- ¿Cuánto se paga por el Impuesto sobre la Ganancia Patrimonial?

El tipo impositivo esta dividido en tramos y depende de la Ganancia Patrimonial que se haya tenido:

Hasta 6.000 € => 19%	Entre 6.000 € y 50.000 € => 21%	Entre 50.000 € y 200.000 € => 23%	Más de 200.000 € => 26%
----------------------	---------------------------------	-----------------------------------	-------------------------

* Como cada caso es diferente, es muy recomendable que compruebe sus propios detalles con su abogado o asesor fiscal.

Opinión del Propietario



"Alfonso and his team are highly professional and deliver an excellent service, they did an excellent job selling my villa in the middle of the pandemic. This a huge testament to their abilities. I can't recommend them highly enough."



¿Pensando en vender o cansado de esperar a que se venda? No busque más. ¡¡Nosotros cumplimos!! Llámeme para una consulta.