

# AQUÍ

**EMPIEZA TU NUEVA VIDA**

¿Qué pasa ahora con  
**EL IMPUESTO DE  
PLUSVALÍA MUNICIPAL?**

**CAMBIA DE CASA**

Programa Cambio  
de Casa sin Estrés.

**REVISTA  
INTERACTIVA**

Disfruta de todo el  
contenido con tan  
solo un click.



**PALANCA  
FONTESTAD**

BY REALMARK INMOBILIARIA

- BOLETÍN MENSUAL -

# Contenidos

---

1 *Conócenos*

2 *Somos RK*

3 *Nuestro equipo*

4 *Novedades del mes*

5 *¿Qué pasa ahora con el  
Impuesto de Plusvalía Municipal?*

6 *Buscador de viviendas*

7 *Viviendas vendidas*

8 *Nuestros clientes dicen*

9 *Cambio de casa*

10 *Caso de Éxito.  
Sergio Molina.*





---

En **Inmobiliaria Palanca Fontestad**, llevamos tres generaciones ayudando a comprar, vender y alquilar propiedades inmobiliarias.

Establecidos en la comarca de l'Horta Nord y en la ciudad de Valencia. Nuestra ubicación actual basada en Foios lleva siendo estable desde 1999. Somos una de las empresas inmobiliarias de la zona con mayor **tradición y reputación**, tanto por la calidad de los productos que ofrece, como por la seriedad y facilidades que ofrecemos a nuestros clientes.

Esto nos ha llevado a ser, la **inmobiliaria líder de la zona de l'Horta Nord** en comercialización y en promociones de obra nueva. Actualmente, la empresa está gestionada por la tercera generación familiar. Desde siempre, hemos concebido nuestra empresa como un punto de encuentro entre personas que quieren vender o alquilar sus

inmuebles, y personas que están interesadas en comprar o habitar dichos inmuebles.

***Nuestra meta es proporcionar el mejor servicio y facilitar la atención inmobiliaria más profesional.***

Por ello, nuestra principal misión es facilitar los procesos de compraventa tanto a los propietarios como a los compradores o arrendadores. Y nuestra meta es proporcionar el mejor servicio y facilitar la atención inmobiliaria más profesional. En Inmobiliaria Palanca Fontestad nos preocupamos porque nuestro personal tenga un **amplio conocimiento del sector inmobiliario** en general, y en particular de la zona norte de Valencia capital.



# PALANCA FONTESTAD

BY REALMARK INMOBILIARIA

## CRECEMOS

Formamos parte de un grupo inmobiliario que aglutina a los referentes en el sector para poder ofrecerte mejores herramientas, servicios y tecnología. **Una marca más fuerte y digna de ti**, porque para nosotros **tú eres lo más importante**.

Nos unimos para CRECER, para ser más innovadores, más fuertes y sobre todo más humanos. Somos varias marcas con una larga trayectoria, que se unen persiguiendo el mismo sueño: **revolucionar el sector, dignificar la profesión, ser dignos de ti**.

Conservamos nuestra identidad y los valores que nos caracterizan, pero formando parte de una marca más potente. Una marca capaz de ofrecerte mejores servicios, una tecnología más puntera y la gestión más ágil y eficiente del mercado. **Una marca que esté a tu altura**.

El astronauta es el icono de Realmark, puesto que un astronauta simboliza todo en lo que cree la marca: formación, crecimiento, espíritu emprendedor, compromiso, trabajo en equipo, liderazgo personal. **El astronauta, al igual que los agentes RK, se arma de valor e inicia un viaje increíble**. Es valiente e inteligente y gracias a sus conocimientos está siempre preparado. El error no es una opción.

Creemos para ser mejores. Creemos por ti.  
Despegamos. ¿Vienes?

realMARK

The word 'realMARK' is written in a white, lowercase, sans-serif font, with 'MARK' in a larger, bold font. A red arc, similar to the one in the RK logo, curves around the top of the 'MARK' part. In the bottom right corner, the top half of the planet Mars is visible, showing its reddish-orange surface and some darker spots.



JOSÉ MIGUEL PALANCA  
CEO



JAVIER PALANCA  
CEO



MAR MOSCARDÓ  
ADMINISTRACIÓN



MIREIA SÁEZ  
ADMINISTRACIÓN



ALMUDENA GÁLVEZ  
ADMINISTRACIÓN



JULIA ORDÓÑEZ  
ADMINISTRACIÓN



MARIVI GIL  
ADMINISTRACIÓN



VERÓNICA FORTEA  
ADMINISTRACIÓN



ALICIA BARBERÁ  
OBRA NUEVA



ALEJO MADARRO  
OBRA NUEVA



JOSE M. LAFUENTE  
OBRA NUEVA



ANDREA MAÑEZ  
FOTÓGRAFA &  
HOME STAGER



REBECA SÁNCHEZ  
AGENTE INMOBILIARIO



VIRGINIA CORRAL  
AGENTE INMOBILIARIA



SERGIO MOLINA  
AGENTE INMOBILIARIO



CLARA ORDÓÑEZ  
AGENTE INMOBILIARIA



SUSANA PÉREZ  
AGENTE INMOBILIARIA



MAVI CASTILLO  
AGENTE INMOBILIARIA



ASUN MARCO  
AGENTE INMOBILIARIA



AMPARO ORTS  
AGENTE INMOBILIARIA



ROSA DOMÉNECH  
AGENTE INMOBILIARIA



ANTONIO PÉREZ  
AGENTE INMOBILIARIO



FEDE CARBONELL  
AGENTE INMOBILIARIO



DESIRÉE LOPEZ  
AGENTE INMOBILIARIA



Mª LUISA BELLVER  
AGENTE INMOBILIARIA



JORDI MONZÓ  
AGENTE INMOBILIARIO



DANIEL IBAÑEZ  
AGENTE INMOBILIARIO



PILAR OLIVARES  
AGENTE INMOBILIARIO



# NOVEDADES DEL MES

*Tu nuevo hogar te está esperando.*

**219.900€**

PL-04870



**PISO EN RAFELBUÑOL**

-  3 habitaciones dobles
-  2 baños
-  Balcón exterior
-  99 m<sup>2</sup>
-  Aire acondicionado

**180.000€**

PL-04872



**PISO EN VALENCIA**

-  3 habitaciones dobles
-  2 baños
-  Balcón
-  64 m<sup>2</sup>

**139.000€**

PL-04863



**PISO EN MONCADA**

-  3 habitaciones dobles
-  2 baños
-  Ascensor
-  90 m<sup>2</sup>

**309.000€**

PL-04842



**ATICO EN PUZOL**

-  2 habitaciones dobles
-  2 baños
-  Piscina
-  72 m<sup>2</sup>

185.000€

PL-04865



**PISO EN VALENCIA**

- 3 habitaciones dobles
- 1 baños
- Ascensor
- 86 m2

195.000€

PL-04868



**PISO EN PUZOL**

- 2 habitaciones dobles
- 1 baños
- Piscina
- 44 m2
- Balcón

199.990€

PL-04855



**PISO EN MELIANA**

- 3 habitaciones dobles
- 2 baños
- terraza
- 99 m2

330.000€

PL-04846



**CASA EN EL PUIG**

- 4 habitaciones dobles
- 2 baños
- terraza
- 88 m2
- Piscina

310.000€

PL-04822



**PISO EN SAGUNTO**

- 3 habitaciones dobles
- 2 baños
- Balcón
- 95 m2
- Terraza

135.000€

PL-04807



**CHALET EN NAQUERA**

- 4 habitaciones dobles
- 2 baños
- 700m2 parcela
- 92 m2



---

El impuesto de plusvalía municipal hace referencia al beneficio que se obtiene como resultado de la diferencia positiva en el precio de venta de un bien, con respecto al precio al que se adquirió. En el caso de viviendas, la plusvalía es **la diferencia entre el precio al que se compró y el precio al que se vende** años después. Y esta carga debe **pagarse al Ayuntamiento correspondiente** donde se encuentra el inmueble.

Sin embargo, recientemente nos hemos encontrado con una sorprendente noticia, y es que el **Tribunal Constitucional** ha tomado la decisión de anular el impuesto de plusvalía municipal incluso aunque la venta de la vivienda en cuestión haya producido **ganancias al vendedor**.

Concretamente, el Tribunal Constitucional declara “inconstitucionales” y “nulos” los **artículos 107.1 párrafo segundo, 107.2 a); y 107.4** del texto refundido de la **Ley de las Haciendas Locales**. Dichos artículos de la Ley se refieren al impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (**IIVTNI**), conocido popularmente como impuesto de plusvalía municipal.

## ¿Por qué es inconstitucional el impuesto de plusvalía municipal?

Se trata de una sentencia inédita que cuestiona los mismos artículos de **la Ley de Haciendas Locales** que ya cuestionó el mismo TC en el año 2017. El magistrado ponente, Ricardo Enríquez, considera que son inconstitucionales y nulos los artículos citados porque establecen un método objetivo de determinación de la base imponible del impuesto de plusvalía municipal, mediante el cual se determina que siempre ha existido **aumento en el valor de los terrenos** durante el periodo de la imposición, con independencia de que haya existido ese incremento o no, y de la cuantía real del incremento.

## Un tributo polémico

Hasta ahora, si en su momento habíamos comprado una vivienda por 60.000 €, y años después la vendíamos por 100.000 €; se consideraba que la plusvalía era de 40.000 €. Este impuesto genera grandes ganancias a los municipios con mayor rotación de vivienda, y en los que el **precio del suelo** se ha revalorizado en los últimos años. Pero siempre ha sido muy criticado y considerado injusto por parte de los vendedores.

Además, este tributo no se aplica únicamente a la venta de inmuebles, sino también a las transmisiones patrimoniales en caso de herencias:

- **Venta o donación:** el impuesto de plusvalía municipal debe abonarse al pasar los primeros 30 días desde la fecha de la compra-venta o transferencia.
- **Herencia:** aquí el plazo se alarga hasta los seis meses después de la transmisión del bien inmueble

Ya ha habido sentencias anteriores que han considerado el impuesto de plusvalía municipal inconstitucional, pero nunca en el caso de ganancias obtenidas por parte del vendedor. Sí se podía anular en los casos en que el vendedor hubiera tenido **pérdidas en el momento de vender la vivienda**. También cuando la carga municipal superaba el importe de la ganancia generada.

## Nueva Ley que lo regula

El **Consejo de Ministros** acaba de aprobar **el Real Decreto-ley que modifica la forma de calcular el impuesto de plusvalía municipal** para adaptarlo a la sentencia que lo declaró ilegal el pasado 26 de octubre. Con este Decreto-ley sabremos qué manera pasarán a gravarse las **ventas y transmisiones de bienes inmuebles**.

Hasta este preciso momento, el problema del cálculo mediante el cual se obtenía la base imponible de la **plusvalía a pagar presupone un aumento** del valor de los terrenos urbanos, independientemente de si ha existido o no ese incremento. Para los vendedores el cambio en el cálculo del impuesto es una excelente noticia, no tanto para los ayuntamientos.

## ¿Cómo se calculará a partir de ahora?

A partir de su entrada en vigor el 10 de noviembre de 2021, la norma adapta el impuesto a las **fluctuaciones de mercado**, pagándose la plusvalía únicamente si ha habido una ganancia. Quien venda una casa en pérdidas estará exento del pago. Siempre **sin carácter retroactivo**.

Las formas de cálculo son dos, y el contribuyente puede escoger la que más le convenga:

- **Fórmula objetiva.** Se multiplicará el valor catastral del inmueble con unos nuevos coeficientes que contemplarán cada año los Presupuestos Generales del Estado.
- **Fórmula real:** Se calcula la diferencia entre el precio de venta y el precio de compra o adquisición del inmueble.

En **Inmobiliaria Palanca** nos mantendremos **informados** para ayudar a nuestros clientes en todo lo que podamos con respecto al impuesto de plusvalía municipal

**¡Pregúntanos!**





# BUSCADOR DE VIVIENDAS

Más de **900 propiedades**  
a tu disposición.

¡Llámanos! 961 49 01 35

**RK** PALANCA FONTESTAD  
BY REAL ESTATE CORPORATION

INICIO VENDER COMPRAR ALQUILAR NOSOTROS PROPIEDADES OBRA NUEVA EMPLEO BLOG CONTACTO

## Propiedades en venta

POBLACIÓN	ZONA	TIPO	Precio	Ref	<b>BUSCAR</b>
-----------	------	------	--------	-----	---------------

¿No encuentras lo que buscas? [Contáctanos](#)

258 propiedades

Ordenar por Fecha - DESC

Ref. PL-02858

**Piso**

Tavernes Blanques

2 1

↓ 65.000€

Ref. PL-02931

**Local comercial**

Meliana

0 0

65.000€

Ref. PL-02965

**Chalet**

Naquera

3 1

65.000€

# VIVIENDAS VENDIDAS

*Nuestros casos de éxito.*

**VENDIDO**

PL-04757



*Piso en Valencia*

**VENDIDO**

PL-04446



*Casa en Massamagrell*

**VENDIDO**

PL-04699



*Piso en Massalfassar*

**VENDIDO**

PL-04724



*Piso en Almacera*

**VENDIDO**

PL-04729



*Piso en Bonrepos i Mirambell*

**VENDIDO**

PL-04174



*Casa en Naquera*



Valorado «Excelente»  
media de 4,7/5



## NUESTROS CLIENTES DICEN...



Trato amable y familiar, llevaba tiempo en otra inmobiliaria sin conseguir nada, con ellos en menos de seis meses me lo arreglaron. Recomendando 100%

ANA ALONSO



Desde el primer momento fueron grandes profesionales. Nos ayudaron con todas las dudas y nos facilitaron mucho el proceso de alquiler. Los recomiendo al 100%. Tienen buena gente trabajando.

MARÍA MATILDE



Profesionales, grandes personas y te ayudan en todo. He sido cliente en varias ocasiones y siempre he acabado igual de bien. Magnífico trato, cercano y personal. Recomendando sin duda alguna.

ENRIQUE GIL MONTALT



# PROGRAMA CAMBIO DE CASA *sin stress*

---

## PLAN DE VIABILIDAD DESDE 0

Sea cuál sea tu situación, **estudiamos tu viabilidad financiera y fiscal**, para ayudarte a poner en marcha tu proceso, incluso desde 0.

Podemos conseguir por ejemplo, que **puedas comprar la casa de tus sueños, sin haber vendido antes tu vivienda**. Para ello, te ayudamos a encontrar un muy buen producto hipotecario.

## AGENTE ÚNICO. PROCESO FÁCIL.

Tendrás un interlocutor único que velará por tus intereses y controlará que todo el proceso vaya sobre ruedas. **Te evitará sorpresas legales**.

Como si de un “trabajo artesanal” se tratara, se encarga de coordinar todo el proceso y hacer

que todo encaje: contratos, hipotecas, impuestos, fiscalidad, etc.

Además, también **te ayudará con la mudanza, los cambios de suministros, bonificaciones fiscales, etc.** Todo, para que tu proceso sea ágil, fácil y tranquilo.

## ESTRATEGIA EXPERTA: “GANA MÁS, PAGA MENOS”

Estudiamos tu caso y desarrollamos una estrategia personalizada para ti.

Nuestro objetivo: **lograr el máximo al vender tu casa y luchar por la mejor oferta** para comprar la casa que tanto deseas.

Te llevamos de la mano antes, durante y después del proceso.

## SOMOS EXPERTOS EN CAMBIOS DE CASA

**2.000** PERSONAS

Cada año ayudamos a más de 2.000 personas a cambiar de casa con éxito.

**+20** AÑOS

Más de 20 años de experiencia tramitando cambios de casa.

**92%** RECOMENDADOS

La gran mayoría de nuestros clientes acuden a nosotros por recomendación. Querrás ser uno de ellos.

# CASO DE ÉXITO

*Unos extranjeros que necesitan vender para regresar a su país.*

Situado en la denominada huerta norte de Valencia, este ático pese a ser una vivienda seminueva, había sido reformado con mucho encanto y tenía una maravillosa terraza donde se disfrutaban de unas vistas excepcionales de toda la huerta e incluso del mar, aun estando a una distancia considerable. ¿Quién no querría relajarse con una copa de vino contemplando estas vistas?

## *¡Houston tenemos un problema!*

Sus dueños, unos ingleses entrañables sin apenas conocimientos de español, a pesar de haberlo reformado no conseguían venderlo después de un año. El tiempo se les agotaba, tenían poco más de un mes para volver a Inglaterra por unos problemas familiares.

## *A grandes males, grandes remedios.*

Con la urgencia del tiempo en nuestra contra, me puse rápidamente manos a la obra. Lo primero fue mandar a nuestra fotógrafa, que dio prioridad a esta vivienda debido a la situación, y realizó un reportaje excepcional tanto con las fotos como con el 3D. Al mismo tiempo me puse en contacto con las agencias de la zona informándoles de esta magnífica propiedad, y la clave fue reunirme con mis compañeros para lograr que de sus carteras de clientes descubriéramos un futuro comprador.

Y esa fue la clave, lo teníamos entre nuestros clientes, tras unos meses de búsqueda con mi compañero sin tener suerte, nuestra clienta acababa de encontrar el ático que le venía como anillo al dedo. Era tal y como lo había soñado y no puedo resistirse a los encantos de esta vivienda.

Los vendedores estaban encantados con el resultado, no solo por la rapidez de la venta, sino también por la gestión de post-venta ya que todo el proceso se realizó en inglés y eso hizo más cómodo todo.

**- Sergio Molina -**

Agente Inmobiliario de RK Palanca Fontestad





# PALANCA FONTESTAD

BY REALMARK INMOBILIARIA



- BOLETÍN MENSUAL -