

Nuevo régimen fiscal de las plusvalías en Francia

JOSE ALBERTO PAREJO GAMIR
Profesor de Hacienda Pública

I. CONSIDERACIONES PREVIAS: IMPOSICION DE LAS PLUSVALIAS EN FRANCIA HASTA LA LEY 76-660, DE 19 DE JULIO DE 1976

El análisis de los diversos regímenes fiscales de plusvalías existentes en los diferentes países europeos permite destacar, por un lado, la inexistencia, salvo alguna excepción, de un impuesto independiente sobre las plusvalías y, por otro lado, las importantes divergencias entre los sistemas de gravamen de las mismas, sistemas que, de acuerdo con V. Uckmar (1), pueden dividirse en cuatro grupos:

a) Los que gravan las plusvalías de forma independiente (como acabamos de decir, prácticamente inexistentes).

b) Los que no consideran las plusvalías como beneficio ordinario, independientemente del hecho de que correspondan a un empresario, aunque esté constituido en forma social o aunque no tenga tal condición.

c) Los que equiparan las plusvalías patrimoniales realizadas en el ejercicio de la actividad de la empresa al beneficio ordinario, sometiéndolas a un mismo impuesto.

d) Los que las equiparan al beneficio ordinario, pero las someten a un menor gravamen, bien a través de un tipo más bajo o bien efectuando una reducción en la base imponible.

En efecto, el gravamen sobre las plusvalías siempre ha sido fuente de controversia en los países europeos. Mientras que cuando en 1913 se introdujo en Estados Unidos por primera vez el impuesto sobre las rentas no se hizo ninguna distinción entre ingresos "normales" y "plusvalías"

(1) *Vid.* V. UCKMAR: "La tassazione delle plusvalenze patrimoniali", Ed. Cedam, Padova, 1967, págs. 163 y sigs.

(aunque a partir de 1921 se aplicó un tratamiento más favorable a estas últimas), los países europeos generalmente excluyen a las plusvalías del ámbito de sus leyes de impuestos sobre las rentas.

El primer país europeo que impuso un gravamen general sobre las ganancias del capital fue Inglaterra en 1971; sin embargo, los países del continente europeo siguieron sin considerar ingresos, y por lo tanto no gravables, las plusvalías, aunque aceptaban algunas importantes excepciones a esta regla. Por ejemplo, las plusvalías logradas por las personas físicas o jurídicas dedicadas a algún negocio se consideran sin excepción parte de sus beneficios y están sujetas a los tipos de imposición normales o, a veces, a tipos reducidos. Las personas físicas pueden estar sujetas al pago de impuestos sobre la renta por las plusvalías obtenidas de la venta de bienes inmuebles siempre que exista intención especulativa, y en muchos casos la ley supone tal intención si la venta se produce dentro de un período de tiempo dado. Otra excepción importante en muchos países consiste en considerar gravables las ganancias obtenidas de la venta de acciones cuando el vendedor es accionista importante de la empresa.

Entre los países continentales, Francia ya poseía una legislación avanzada que incorporaba al ámbito de la ley muchos tipos de plusvalías, en especial con relación a las originadas por ciertas transacciones lucrativas de bienes inmuebles, para las que la legislatura había adoptado amplias precauciones. Por ejemplo, las ganancias obtenidas de la venta de terrenos después de haber sido parcelados y urbanizados por el vendedor-contribuyente y las ganancias obtenidas por la venta de terrenos sin urbanizar (llamadas generalmente "terrenos edificables" o "terrains à bâtir") son imponibles. También se tomó la medida de considerar especulativa la venta de bienes inmuebles antes de cumplidos diez años de su adquisición y, por lo tanto, gravables sus beneficios, a no ser que el vendedor pruebe la falta de intención especulativa.

¿Cuáles eran las características fundamentales de este antiguo sistema francés de imposición de las plusvalías? Vamos a destacarlas a continuación, con la finalidad de comprobar el importante avance que ha supuesto la nueva ley 76-660, de 19 de julio, cuyo contenido es el objetivo básico de nuestro trabajo y a cuyo análisis nos dedicaremos en el próximo apartado.

En primer lugar, y como ha destacado el profesor R. Calle Saiz (2), a

(2) Vid. R. CALLE SAIZ: "La tributación de las plusvalías en la Comunidad Económica Europea", *Revista de Derecho Financiero y Hacienda Pública*, núm. 88, vol. XX, julio-agosto 1970, págs. 31 y sigs.

partir de la ley de 19 de diciembre de 1963 las plusvalías realizadas por los particulares sin intención especulativa, con ocasión de la cesión de terrenos edificables o similares, constituyen una categoría de renta imponible con plena sustantividad (3). Y así, dicha ley se refiere, más concretamente, a las plusvalías realizadas por la cesión de un bien a título oneroso cinco años después de su última adquisición y a las realizadas como consecuencia de una expropiación por razones de utilidad pública, cualquiera que sea la fecha de adquisición.

En cuanto a las plusvalías similares realizadas con intención de especular, cuando la cesión se realice antes de los cinco años desde su última adquisición, se asimilan a los beneficios industriales y comerciales, por lo que la distinción entre ambos tipos de plusvalías tiene como finalidad facilitar una imposición más moderada de las primeras.

¿Cuál es el régimen fiscal concreto de las plusvalías no especulativas originadas por la cesión de terrenos edificables o de bienes similares? Estas plusvalías se determinan calculando la diferencia entre el precio de cesión del bien (o la indemnización correspondiente a una expropiación por razones de utilidad pública, en su caso) y su precio de adquisición, aumentado en un 25 por 100 para tener en cuenta los gastos de adquisición y, posteriormente, la cantidad resultante, aumentada a su vez en un 3 por 100 por cada año transcurrido desde la entrada del bien en el patrimonio del contribuyente. El precio de adquisición definitivo, y el que se deducirá en consecuencia del precio de cesión, será esta última cantidad, revaluada según los coeficientes previstos para la revaluación de inmobilizaciones.

Y una vez determinada por esta diferencia la plusvalía, será gravada por un porcentaje de su importe (diferente de acuerdo con el año de enajenación), siempre que supere el mínimo exento establecido: 50.000 francos, a partir de 1 de enero de 1964 (4).

Sin embargo, este régimen, según hemos especificado ya, sólo se refería a las plusvalías que constituían rendimientos imponibles con sustantividad propia en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Por ello, nos vamos a referir a las demás plusvalías, gravadas también de una u otra forma con anterioridad a la nueva ley de 1976 (5).

En primer lugar hay que destacar que las plusvalías originadas como

(3) Vid. el artículo 3.º de dicha ley.

(4) Si la plusvalía supera los 50.000 francos, pero no llega a los 100.000, se reduce a efectos impositivos en una cuantía igual a la diferencia entre 100.000 francos y el importe de la misma.

(5) Vid. R. CALLE SAIZ: op. cit., págs. 55-57.

consecuencia de la cesión del activo inmovilizado, exceptuando los inmuebles, se asimilaban a los beneficios agrícolas.

Sin embargo, las citadas plusvalías no se incluían en el beneficio imponible más que por el 50 por 100 de su cuantía si la cesión se realizaba en los cinco primeros años de su explotación, y no se gravaban más que al 6 por 100 si la cesión tenía lugar después de cinco años o en el supuesto de fallecimiento del explotador o de cesión por el cónyuge superviviente o por los herederos en línea directa.

En segundo lugar constatemos que entre los beneficios comerciales e industriales se incluían las plusvalías que legalmente se consideraban plusvalías a corto plazo. A este respecto, la legislación francesa consideraba como plusvalías a corto plazo las procedentes de la cesión, antes de los dos años de su última adquisición, de elementos de activo inmovilizado (fondos de comercio, inmuebles, material, valores mobiliarios) y las realizadas con ocasión de la cesión de elementos poseídos durante dos años al menos, cuando se correspondan con amortizaciones deducidas a efectos del cálculo de la base imponible.

Por el contrario, las plusvalías a largo plazo, es decir, aquéllas que no se consideraban legalmente a corto plazo, no se incluían en la base imponible correspondiente a los beneficios industriales y comerciales, sino que se gravaban independientemente a un tipo reducido del 10 por 100.

El régimen de las plusvalías a largo plazo era aplicable a los productos de la cesión de patentes y técnicas, así como a los de concesiones de licencias exclusivas de explotación, excepto si no tienen carácter de elementos del activo inmovilizado o si han sido adquiridos a título oneroso antes de dos años, en cuyo caso será aplicable el régimen de las plusvalías a corto plazo. Igualmente, el régimen de las plusvalías a largo plazo era aplicable a otros supuestos de menos interés y en cuya enumeración no entramos ahora.

Finalmente, y entre los beneficios no comerciales (beneficios de las profesiones liberales, beneficios de oficios cuyos titulares no sean comerciantes y beneficios de otro tipo de actividades no incluidos en otras categorías de rentas) se incluían las plusvalías derivadas de la realización de elementos de activo afectados al ejercicio de la profesión o de la cesión de cargos u oficios, así como todas las indemnizaciones recibidas en contrapartida del cese en el ejercicio de la profesión o de la transferencia de la clientela.

Hasta aquí, los aspectos más importantes del régimen fiscal de las plusvalías en Francia, aplicable hasta el 1 de enero de este mismo año de 1977.

A pesar de que, como ya hemos apuntado anteriormente y como se ha podido comprobar con lo hasta ahora expuesto, la legislación francesa era ya bastante avanzada en este sentido, el Gobierno francés deseaba ir más allá y el 11 de febrero de 1975 se constituyó una comisión para estudiar la introducción de un impuesto general sobre plusvalías (“*Commission d'étude d'une imposition généralisée des plusvalues*”) bajo la presidencia de Albert Monguilan, presidente de una de las salas del Tribunal Supremo, quien da su nombre al grupo, más conocido como “Comisión Monguilán”.

Esta Comisión, en un plazo muy breve, elaboró un informe con numerosas recomendaciones el 28 de julio de 1975. En él, la Comisión exponía que la introducción de un impuesto general sobre las plusvalías, es decir, la ampliación del ámbito del impuesto sobre la renta de las personas físicas, el tratar como renta lo que hasta entonces se había considerado capital y la investigación retroactiva de la adquisición de la propiedad para evaluar la plusvalía obtenida, sin saber si el contribuyente va a gastar el producto de la venta de bienes de consumo o lo va a reinvertir, constituirá un verdadero golpe de audacia en los planes del Gobierno. No obstante, la Comisión también opinó que los contribuyentes franceses aceptarían los nuevos conceptos siempre que las escalas impositivas fueran moderadas y que no se permitiera a nadie evadir su pago.

El 20 de abril de 1976 el Gobierno presentó a la Asamblea el proyecto de ley para la creación de un impuesto general, que tras ser ampliamente debatido se convirtió en la Ley 76-660, del 19 de julio de 1976, aunque el Gobierno hubiera de aceptar numerosas enmiendas para que la Ley resultara aprobada.

Como exponíamos ya anteriormente, el análisis del contenido de esta Ley es el objetivo básico de nuestro trabajo. Y al estudio, pues, de sus disposiciones más importantes vamos a dedicarnos inmediatamente en el próximo apartado (6).

II. PRINCIPALES CARACTERISTICAS DEL NUEVO REGIMEN DE IMPOSICION DE LAS PLUSVALIAS EN FRANCIA

La Ley 76-660, de 19 de julio de 1976, que se refiere al nuevo régimen de gravamen de las plusvalías en Francia, y que entrará en vigor el 1 de

(6) *Vid.* J. O. del 20 de julio de 1976.

enero de 1978 para los valores mobiliarios, estando ya vigente, desde el 1 de enero de 1977, para los otros bienes, comprende un total de catorce artículos, dirigidos a la imposición de las plusvalías de la cesión (venta o cambio) de inmuebles construidos y no construidos y de determinados bienes muebles, a la creación de un impuesto sobre las ventas de oro, joyas y objetos de arte, a la modificación de las reglas de la imposición de las plusvalías de la cesión de cargos y oficios y a la armonización de la imposición de las plusvalías de origen profesional.

Nosotros vamos a continuación a centrarnos en el análisis de sus disposiciones más importantes, refiriéndonos, en primer lugar, a los sujetos pasivos y, con posterioridad, a las referentes a los objetos imponibles, tanto bienes inmuebles como muebles; a los metales y objetos preciosos, y, finalmente, a las plusvalías de origen profesional.

1. LOS SUJETOS PASIVOS

Hay que distinguir entre personas físicas, por un lado, y sociedades de personas, por otro.

En cuanto a las primeras, la Ley 76-660 afecta a todas las personas físicas que tengan su domicilio real en Francia, cualquiera que sea su nacionalidad. Existen reglas especiales en el caso de los franceses no residentes y de los extranjeros que tengan su domicilio real fuera de Francia. Los titulares de pensiones de vejez no gravados por sus rentas se consideran exentos en la medida en que dichas rentas no fueran gravables anteriormente.

Las sociedades de personas son, esencialmente, las sociedades colectivas, las sociedades civiles inmobiliarias que no estén sujetas al impuesto de sociedades, las sociedades de responsabilidad limitada que hayan optado por el régimen fiscal de las sociedades de personas y las sociedades inmobiliarias "transparentes" a los ojos del derecho fiscal.

2. LOS BIENES A QUE SE REFIERE LA LEY DE 19-7-1976

Esta Ley afecta tanto a bienes muebles como a inmuebles, como veremos inmediatamente. Comencemos con el primer tipo de bienes.

A) *Bienes muebles*

Aunque la imposición de las plusvalías se aplica igualmente a los bienes muebles de todas clases, sin embargo el legislador francés ha previsto

un sistema particular de gravamen para las ventas de metales preciosos y objetos de colecciones, que analizaremos también más adelante.

Respecto a los bienes muebles gravables, se trata, esencialmente, de los beneficios realizados en operaciones de la Bolsa de Mercancías, en operaciones de divisas extranjeras cuando no están ligadas a una actividad profesional, en operaciones de venta de objetos preciosos (en el caso de opción por el régimen de las plusvalías) y de bienes muebles diversos, como caballos de carreras, barcos de placer, etc., y, finalmente, beneficios de plusvalías profesionales obtenidas, siempre que la actividad profesional haya sido ejercida durante menos de cinco años y que los ingresos sean menores a los límites del "forfait".

Por lo tanto están exentos los bienes muebles de uso corriente, como el mobiliario, aparatos de cocina, automóviles, etc.

En cuanto a cómo determinar la plusvalía imponible, las reglas son las mismas a las que se aplican para el caso de plusvalías inmobiliarias, que más adelante examinaremos.

El precio de adquisición se incrementa con los gastos de restauración o de puesta en funcionamiento, variando el gravamen según el período de tiempo durante el que se ha tenido el bien. Si este período es menor a un año, la plusvalía se grava íntegramente; si el período es superior a un año e inferior a diez, se tiene en cuenta un corrector de la erosión monetaria; finalmente, si es superior a diez años, el legislador no ha previsto ninguna exención por su larga duración. Sin embargo, se aplica una exención de 6.000 francos a todos los casos.

También son aplicables el sistema de división por cinco y el pago del impuesto sobre un período de cinco años, no existiendo la posibilidad de pago fraccionado para las plusvalías a corto plazo. Por otra parte, la plusvalía, para ser gravable, debe resultar de una operación por un importe superior a 20.000 francos, teniendo en cuenta el conjunto de operaciones efectuadas en el transcurso de un mismo año.

Hasta ahora nos hemos estado refiriendo a un conjunto de plusvalías originadas por la cesión de diversos tipos de bienes muebles, unas gravables y otras exentas. Sin embargo, hemos dejado de lado, voluntariamente, las plusvalías derivadas de los valores mobiliarios, que tienen una gran importancia, y a las que, en consecuencia, vamos a dedicarles, siguiendo siempre el contenido de la Ley 76-660, una especial atención.

Cuando hablamos de estas plusvalías nos referimos a las que se derivan de todas las operaciones de títulos efectuadas por particulares, en el marco de la gestión normal de una cartera, y antes de analizar cómo se deter-

mina la plusvalía gravable expondremos los distintos supuestos de exención.

En primer lugar, los casos de exención, atendiendo a la naturaleza del bien, son los siguientes:

a) Los empréstitos del Estado, incluidos los empréstitos al 4,5 por 100 y 7 por 100 de 1973.

b) Los valores mobiliarios de renta variable, a condición de que sean cedidos en un plazo mayor a diez años después de su adquisición. Son gravables al tipo del 15 por 100 las cesiones de títulos de sociedades sujetas al impuesto sobre sociedades cuando los derechos del vendedor, su cónyuge, sus descendientes o ascendientes, han superado en conjunto el 25 por 100 de los beneficios sociales en un período cualquiera en el transcurso de los cinco años anteriores a la cesión.

c) Las demás obligaciones y títulos de crédito, bajo reserva de los que la Ley declara gravables.

d) Los títulos cedidos en el marco de un compromiso de ahorro a largo plazo.

e) Los títulos cedidos por los fondos comunes de inversión en el marco de su gestión.

f) Las participaciones en los fondos comunes de inversión. Esta exención se aplica cuando estas participaciones se han suscrito en aplicación de la legislación sobre la participación de los trabajadores en los frutos de la expansión de las empresas o de los planes de ahorro de éstas. Están igualmente exentos los títulos cedidos que se hayan adquirido en el marco de esta legislación y de la relativa al accionariado en las empresas; en todo caso, estos títulos deben ser nominativos.

Por el contrario, no están exentas ni las obligaciones surgidas de una cláusula de indicación o de participación en beneficios ni las derivadas de alguna cláusula de conversión en acciones o de cambio por acciones, ni las obligaciones incorporadas a una cuenta especial de inversión, siempre que su valor no exceda de un 10 por 100 del importe de las acciones que figuran en dicha cuenta en el momento de su aportación, de su compra o de su suscripción, y no exceda tampoco de un importe total de 50.000 francos.

Sin embargo, también existe una exención en base al valor de los títulos cedidos: cuando el valor de la cesión no supera los 20.000 francos, la plusvalía realizada no deberá gravarse. En este sentido, hay que tener

en cuenta el conjunto de plusvalías de origen mobiliario efectuadas a lo largo del año.

Finalmente, dos nuevos casos de exención concernientes a los valores mobiliarios:

a) Los títulos intercambiados con motivo de operaciones de fusión o escisión de sociedades o de ofertas públicas de cambios.

b) Los títulos entregados por la conversión o cambio de obligaciones en virtud de un contrato de suscripción de origen.

La condición en ambos es que los derechos detentados no supongan una participación superior al 25 por 100.

Una vez examinados estos supuestos de exención de las plusvalías derivadas de los valores mobiliarios pasemos a estudiar cómo se debe determinar dicha plusvalía. Para ello es preciso referirse tanto al precio de adquisición como al de cesión, para, por diferencia, obtener el valor de aquélla.

En cuanto al precio de adquisición, es preciso distinguir según se trate de acciones y participaciones en sociedades o de valores mobiliarios de renta variable u obligaciones.

En el primer caso, como regla general, el precio de adquisición se determina haciendo abstracción de los derechos de suscripción y de atribución originados después. Estos derechos son tenidos en cuenta si son objeto de una cesión con posterioridad a la entrada en vigor de esta Ley 76-660, siendo, en este caso, rebajado el precio neto de la cesión por el de adquisición.

El precio de adquisición de los títulos recibidos con motivo de una ampliación de capital es el importe de la suma pagada por el suscriptor y de los derechos adquiridos a este efecto. Cuando hay distribución de acciones gratuitas, la fecha de entrada en el patrimonio se considera que es la de las acciones que han dado derecho a esta atribución. En caso de cesión parcial que afecte a una serie de títulos adquiridos en fechas diferentes, el precio de adquisición que se considera es el de los títulos adquiridos en la fecha más antigua por prioridad.

Si se trata de valores mobiliarios de renta variable u obligaciones, y no de acciones y participaciones en sociedades como hasta ahora, el contribuyente puede elegir entre las soluciones siguientes, en lo que se refiere a la determinación del precio de adquisición:

— El precio de adquisición, teniendo en cuenta, eventualmente, los correctores que la ley fije.

— La última cotización antes de la entrada en vigor de esta Ley 76-660.

— Un valor calculado "a forfait" sobre la media de las cotizaciones de los siete años anteriores a la entrada en vigor de esta Ley. En este caso, las reglas referidas a la reevaluación del precio de adquisición no podrán aplicarse más que para un período de cuatro años anteriores a la aplicación de la Ley.

El precio de adquisición se incrementa con los gastos derivados de la adquisición a título gratuito, con exclusión de los derechos de transmisión. Si se trata de adquisición a título oneroso, se tienen en cuenta también los gastos correspondientes a dicha adquisición.

En este sentido, el cedente puede fijar estos gastos en el 2 por 100 y se puede añadir a este porcentaje el importe de los honorarios pagados con motivo de consultas de carácter fiscal derivadas de la cesión gravada.

Por lo que se refiere al precio de cesión, es el que figura en la escritura de venta, y las reglas que se aplican para los bienes muebles, en esencia, son las mismas que las que expondremos más adelante para el caso de bienes inmuebles.

Una vez determinados tanto el precio de adquisición como el de cesión del bien mueble, ¿cuáles son las distintas modalidades de imposición de la plusvalía originada?

Las plusvalías realizadas a corto plazo (menor a un año desde la adquisición del bien) son consideradas como renta y gravadas como tal, beneficiándose de una exención de 6.000 francos.

Las plusvalías realizadas a medio plazo (entre uno y diez años) son disminuidas en un 50 por 100 antes de gravarse, pero esta exención no puede acumularse con la de los 6.000 francos. Tras la reducción eventual de las minusvalías realizadas en el transcurso del año se aplica el sistema de la división por cinco: el total de las plusvalías se divide por cinco y el resultado obtenido se añade a la renta neta global; una vez calculado el impuesto sobre esta suma y el impuesto sobre la renta corriente, calculado normalmente, se efectúa la diferencia entre ambos; la cifra obtenida representa la quinta parte del impuesto correspondiente a la plusvalía; en consecuencia, el impuesto es igual a cinco veces dicha cifra.

Finalmente, las plusvalías realizadas a largo plazo, superior a diez años, se consideran exentas por esta Ley. Y las minusvalías realizadas en valores mobiliarios sometidos a imposición son imputables sobre las plusvalías de igual categoría realizadas en el año o en los cinco años siguientes, y en ningún caso pueden ser deducibles de las rentas imponibles del contribuyente.

Vamos a continuación, antes de pasar a analizar el caso de los bienes inmuebles, a referirnos a la posibilidad, contemplada en la Ley 76-660, de la creación de una cuenta especial de inversión y a su funcionamiento.

En efecto, esta Ley permite la creación de una cuenta especial de inversión, reservando la facultad para ello a las personas físicas y a los clubs de inversión. Esta cuenta se destina a la adquisición y posesión de una cartera de valores mobiliarios cotizados en Bolsa, siendo alimentada por contribuciones en especie.

En cuanto a su funcionamiento, en el marco de una cuenta especial de inversión no se someten a imposición de las plusvalías más que las retiradas de la cuenta que hayan tenido lugar en especie o en títulos. Para determinar esta plusvalía, el capital invertido es dividido en un cierto número de participaciones. El precio de la participación se valora en base al valor global de la cuenta.

Por lo que se refiere a la determinación de la plusvalía, toda aportación se asimila a la compra de un determinado número de participaciones, y toda retirada, a una cesión de participaciones. La plusvalía se calcula por la diferencia entre el precio de las participaciones cedidas al cual corresponde la retirada con el precio de adquisición de un número equivalente de participaciones correspondientes a las aportaciones más antiguas.

El precio de adquisición, si se trata de una plusvalía realizada a medio plazo, se reevalúa en función del índice de crecimiento de los precios. En caso de exención, el plazo de diez años se calcula a partir de la fecha de las aportaciones a las que corresponde la retirada.

Con anterioridad a esta Ley, las operaciones de Bolsa realizadas con carácter habitual por los particulares eran gravables a título de beneficios no comerciales. Las disposiciones de este régimen anterior han sido mantenidas con la finalidad de poder gravar más fuertemente las operaciones habituales, que se parecen mucho más a actuaciones especulativas que a la gestión normal de una carretera.

B) *Bienes inmuebles*

Como regla general, son gravables las plusvalías realizadas como consecuencia de las operaciones de cesión de bienes inmuebles; sin embargo, cuando estos bienes entraron a formar parte del patrimonio de una persona hace más de treinta o de veinte años para, respectivamente, los te-

renos edificables y los otros bienes inmuebles, las plusvalías realizadas no están sujetas a ningún impuesto.

Para profundizar en este caso de imposición de plusvalías realizadas por la cesión de bienes inmuebles, nos referiremos a continuación, de acuerdo con el contenido de la Ley de 19 de julio de 1976, tanto a los variados supuestos de exención del gravamen como a la problemática planteada por los bienes inmuebles situados en el extranjero, para pasar, posteriormente, a analizar cómo se determina la cuantía de la plusvalía imponible y cuáles son las distintas modalidades de imposición de la misma, según se trate de plusvalías a corto, medio y largo plazo.

Vamos ahora, en primer lugar, a referirnos a las exenciones, distinguiendo entre las que se basan en la naturaleza del mismo bien y las que se establecen en función del valor del mismo.

Por lo que se refiere a las primeras, se considera exenta cualquier plusvalía que se produzca por la venta de una vivienda principal, entendiendo por vivienda principal los inmuebles o parte de inmuebles que constituyen la residencia habitual del propietario desde su terminación o adquisición o durante al menos cinco años. Esta condición de la duración se suprime cuando la cesión está motivada por condicionamientos de tipo familiar, por cambio de residencia, etc. Para los franceses que estén domiciliados fuera del país hay exención con el límite de una residencia por contribuyente.

En cuanto a las residencias secundarias, es decir, los otros inmuebles o partes de inmuebles que no constituyan la residencia principal, pueden también quedar exentas, pero para ello es preciso que el propietario de la residencia secundaria no sea también propietario de la principal y que haya tenido durante al menos cinco años la libre disposición de esta residencia. La condición temporal queda suprimida en este caso si la venta se debe a un cambio de lugar de actividad, un cambio de residencia a consecuencia de un retiro o a imperativos de carácter familiar.

Existe un tercer supuesto de exención, aparte de los dos ya expuestos, basado en la naturaleza de los bienes inmuebles: nos referimos al de los terrenos agrícolas o forestales. En cuanto a las plantaciones forestales, las plusvalías están exentas cualquiera que sea el precio de la cesión; sin embargo, los terrenos agrícolas o forestales, o que comprendan una construcción de uso agrícola, para que también sus plusvalías se consideren exentas, es preciso que su precio de cesión no sea superior al que se le determine por decreto, precio que no podrá ser inferior a 33 francos por metro cuadrado para los viñedos de denominación controlada o para los cultivos

florales, a 11 francos/m² para los cultivos frutícolas u hortícolas y a cinco francos/m² para los terrenos agrícolas o forestales.

También están exentos los bienes intercambiados por operaciones de concentración parcelaria o asimilables y por operaciones de cambios amistosos individuales o colectivos, así como las compensaciones pagadas por los colectivos sobre plusvalías transitorias o permanentes consignadas en el proceso de información de una concentración rural. Estas exenciones se limitan a las operaciones que sean conformes a los procedimientos reglamentarios vigentes.

Finalmente, las plusvalías inmobiliarias realizadas ante la declaración de utilidad pública pronunciada con motivo de una expropiación se consideran exentas cuando se procede a la reinversión de la indemnización comprando uno o más bienes de la misma naturaleza en un plazo de seis meses y siempre que esas plusvalías no hayan sido gravables en el régimen anterior.

Como ya hemos dicho anteriormente, existen también determinados supuestos de exención basados no en la naturaleza del bien inmueble como las expuestas hasta ahora, sino en su valor. En efecto, cuando el precio de cesión del inmueble no supera los 30.000 francos, no se grava la plusvalía realizada; en este sentido, se tiene en cuenta el conjunto de cesiones realizadas en el transcurso de un mismo año, exceptuando las cesiones exentas del impuesto sobre las plusvalías.

Existe también exención cuando el patrimonio inmobiliario familiar no excede de 400.000 francos, cantidad que se modula de acuerdo con el número de hijos a partir del tercero; la valoración del patrimonio inmobiliario se efectúa el día de la realización de la plusvalía y el bien que se vende se incluye en el patrimonio a efectos de su valoración, valoración que debe tener en cuenta las deudas contraídas para la adquisición y reparación de dicho patrimonio.

Una vez expuestas las posibles exenciones, y antes de analizar cómo se determina la plusvalía gravable, hemos de señalar, respecto a los inmuebles situados en el extranjero, que la Ley 76-660 afecta también a los contribuyentes domiciliados en Francia y que estén sometidos al impuesto sobre la renta por las rentas que perciban de inmuebles situados en el extranjero. En efecto, las plusvalías derivadas de la cesión de estos bienes están sometidas a esta ley, aunque haya que tener en cuenta los convenios internacionales de carácter fiscal que existan sobre esta materia.

Por lo que se refiere a la determinación de la plusvalía imponible, y al igual que hemos hecho en el caso de los bienes muebles, habida cuenta

que dicha plusvalía es la diferencia entre el precio de cesión y el de adquisición del bien de que se trate, vamos a centrarnos en el análisis de las reglas que se contemplan en esta nueva Ley de 19 de julio del pasado año, tanto respecto a un precio como al otro.

Se toma como precio de cesión el que figura en la escritura de venta, teniendo en cuenta el valor determinado para la percepción de los derechos de registro sólo si aquél ha sido falseado. En dicho precio han de incluirse las cargas e indemnizaciones previstas en el contrato, restándole los gastos de venta que haya tenido el vendedor (específicamente, los gastos de publicidad o de comisiones a intermediarios o agencias).

Si se trata de una renta vitalicia debe tomarse como precio de cesión el fijado en la escritura, ya que es el que ha servido para la constitución de esa renta, y sólo a falta de éste se tomará el valor tenido en cuenta para la fijación de los derechos de transmisión.

Por otra parte, desde el punto de vista fiscal, el cambio no es sino una doble venta, por lo que se toma como precio de cesión el valor real del bien adquirido. Y si esta operación de cambio tiene lugar en el marco de operaciones de concentración parcelaria o similares, se considera exenta.

Por lo que se refiere al precio de adquisición, si se trata de una adquisición a título oneroso, se toma el precio efectivamente pagado, el que figura en la escritura de compra. Cuando hay un bien que se recibe a cambio, el precio de adquisición es el valor real del bien cedido al cambista, teniendo en cuenta, si procede, las compensaciones pagadas o recibidas. Si se trata del supuesto de una renta vitalicia, el precio de adquisición es el capital representativo de la renta el día de la adquisición del bien.

Cuando se trata de una adquisición a título gratuito (proveniente de una herencia o donación) hay que tomar como precio de adquisición el valor del bien el día de la adquisición o del fallecimiento; en la práctica, el valor que se toma es el que haya servido de base para el cálculo de los derechos de sucesión o donación.

En el precio de adquisición, una vez determinado como acabamos de exponer, hay que integrar los gastos de adquisición, de construcción o de mejora, y también, con ciertas condiciones, los intereses de los préstamos para la adquisición o reparación de una residencia secundaria.

Al hablar de gastos de adquisición, la Ley 76-660 se refiere, lógicamente, a gastos implícitos en cualquier contrato de compra como puedan ser los gastos de escritura, derechos de registro, comisiones, honorarios del notario, etc. Si no le fuera posible al vendedor probar el importe de estos

gastos, tiene la probabilidad de deducir el 10 por 100 del precio de adquisición por este concepto. En el caso de adquisición a título gratuito se pueden deducir los gastos de escritura y de declaración, pero no los derechos de sucesión o donación.

Como hemos dicho ya, también pueden integrarse en el precio de adquisición el importe total de los gastos de construcción, renovación, mejora, etc., que se hayan realizado desde la compra, siempre que no hayan sido deducidos ya de la renta imponible y que no tengan carácter de gastos de alquiler. Con estas mismas condiciones se deben tener en cuenta también los trabajos realizados por el vendedor o cedente, su cónyuge o los miembros de su familia.

¿Cómo determinar el valor de estos trabajos? La Ley 76-660 concede al contribuyente la posibilidad de elegir entre el montante real de dichos trabajos (difícil de calcular, ciertamente, sobre todo por cómo justificar el coste de la mano de obra) y un valor calculado de forma aproximada, aplicando el coeficiente tres al precio de los materiales utilizados. Por otro lado, y en el caso de plusvalías a medio y largo plazo, la cuantía de estos gastos podrá establecerse bien por el cálculo que realice un técnico experto, bien a "forfait", calculando el 15 por 100 del precio de adquisición, a elección del contribuyente, siempre que dicha cuantía no pueda justificarse de manera fehaciente.

También los intereses de los préstamos contraídos para la compra o reparación de una residencia secundaria, con el límite de 7.000 francos al año, más otros 1.000 francos por cada persona que se tenga a cargo, son tenidos en cuenta. Sin embargo, esta posibilidad se limita por la nueva Ley a las diez primeras anualidades del préstamo.

Y por último, los honorarios de consultas fiscales pagados por el contribuyente y que estén originados por una operación sujeta al impuesto sobre las plusvalías podrán ser añadidas al precio de adquisición.

Hasta ahora, y siguiendo la línea argumental que expusimos anteriormente, nos hemos referido a los supuestos de exención de este impuesto y a cómo calcular la plusvalía imponible. Vamos ya, para finalizar este apartado de bienes inmuebles, a referirnos a las diversas modalidades de imposición de dicha plusvalía, ya que no se grava de manera uniforme.

En efecto, hay que distinguir según la plusvalía se haya realizado a corto plazo, inferior a dos años desde la adquisición del bien; a medio plazo, entre dos y diez años, o a largo plazo, entre diez y veinte o treinta años, para, respectivamente, los inmuebles y los terrenos edificables.

Además hay que tener en cuenta que todas las operaciones realizadas a título profesional no están afectadas por la nueva Ley.

Las plusvalías a corto plazo son consideradas como una renta anual imponible, sin que se tenga en cuenta ningún corrector de la erosión monetaria y sin que exista ninguna atenuación de la progresividad del impuesto sobre la renta. Sin embargo, sí son aplicables las exenciones previstas por la Ley, especialmente la de 6.000 francos.

Por lo que se refiere a las plusvalías a medio plazo, hay que distinguir, en cuanto a la normativa a seguir, entre las que tienen y las que no tienen carácter especulativo.

Estas últimas son esencialmente las realizadas en bienes recibidos a través de herencia o donación y las plusvalías a las que la nueva Ley considera gravables y que no tienen ese carácter especulativo. La forma de determinar la plusvalía imponible es la misma que la de las plusvalías a corto plazo, siendo revisado el precio de adquisición proporcionalmente a la variación del índice medio anual de los precios al consumo desde la fecha de la adquisición o del gasto. Una vez determinada, de esta manera, la plusvalía imponible, y tras deducir las exenciones eventuales, se la integra en la renta global imponible por el sistema de división por cinco, pudiendo extenderse el pago del impuesto correspondiente a un período de cinco años.

Como plusvalías especulativas se consideran los beneficios realizados de manera ocasional por los particulares con motivo de la cesión de inmuebles comprados o construidos desde menos de diez años, siendo gravados estos beneficios como los beneficios industriales y comerciales, y sin que puedan calificarse de especulativas más que las cesiones a título oneroso, con exclusión de las transmisiones de carácter gratuito y de las expropiaciones.

Se exigen tres condiciones para la aplicación del régimen de las plusvalías especulativas:

- El bien debe ser cedido a título oneroso.
- El bien debe haber sido poseído por el cedente menos de diez años.
- Debe tratarse de una operación especulativa, es decir, una operación caracterizada por el hecho de comprar para revender.

Sin embargo existe un determinado número de casos en los que la última condición se excluye. En concreto, cuando la cesión del inmueble está motivada por un cambio de residencia o una mejor utilización familiar. Más concretamente todavía, se considera que no existe intención especulativa cuando:

— La cesión está motivada por la modificación de la familia, del número de personas a cargo del contribuyente, por un divorcio o separación matrimonial, por una decisión judicial, por una liquidación de bienes o con motivo de una invalidez del contribuyente.

— El inmueble vendido no es la residencia principal del contribuyente, pero lo ha sido durante cinco años.

— El inmueble ha sido cedido a una colectividad pública o a una sociedad de economía mixta.

— La cesión de la residencia secundaria está motivada por cuestiones familiares o profesionales.

Para determinar una plusvalía de carácter especulativo es preciso calcular la diferencia entre el precio de cesión, del cual podrán deducirse los gastos soportados por el cedente, por ejemplo, las comisiones pagadas a un intermediario y el precio de coste del bien cedido, constituido por el precio de adquisición más el coste real de los gastos de adquisición, teniendo en cuenta también los intereses de los créditos contraídos para la adquisición o la construcción. Este precio, a su vez, se ve aumentado por el tres por ciento de su cuantía para los cinco primeros años transcurridos, y por el cinco por ciento, por cada año transcurrido después del quinto.

Una vez determinada la plusvalía, se aplica el sistema de división por cinco, pero, sin embargo, este tipo de plusvalías especulativas no se beneficia de la posibilidad de pago fraccionado.

En cuanto a los bienes sometidos y no sometidos al gravamen de las plusvalías especulativas, se trata esencialmente, dentro de los primeros, de los inmuebles construidos o no construidos, de los derechos mobiliarios o inmobiliarios, de las acciones o participaciones de sociedades de copropiedad transparente y de los títulos de sociedades civiles inmobiliarias, y dentro de los segundos, la residencia principal, siempre que el propietario haya ocupado personalmente dicha residencia y que esta ocupación haya sido efectiva desde su adquisición o desde terminación o haber durado al menos cinco años; los terrenos recibidos en el marco del procedimiento de cambio con una colectividad pública, la cesión de terrenos agrícolas o forestales, las operaciones que se presume que no tienen intención especulativa y la primera cesión de una residencia secundaria por una persona que no sea propietaria de su residencia principal.

Finalmente, la normativa para las plusvalías a largo plazo, las realizadas, según hemos dicho ya, por la cesión de bienes poseídos desde más de diez años, es la misma que la de las plusvalías realizadas a medio plazo

y que no tienen carácter especulativo. La plusvalía, una vez determinada, pues de acuerdo con dicha normativa, ya analizada, se disminuye por el 5 por 100 de su valor por año de posesión a partir del décimo para los inmuebles distintos a los terrenos edificables, y por el 3,33 por 100 por año de posesión a partir del décimo para los terrenos edificables. También en este caso es aplicable el sistema de la división por cinco y el pago del impuesto correspondiente puede extenderse a un período de cinco años.

Una vez analizadas estas tres modalidades de imposición de las plusvalías originadas por la cesión de bienes inmuebles, vamos a referirnos, para finalizar con la problemática de la misma, a las exenciones. En general, se aplica "a forfait" una exención de 6.000 francos para el conjunto de las plusvalías realizadas en el transcurso de un mismo año, incluso en el caso de plusvalías realizadas a corto plazo. Sin embargo, no podrá aplicarse más que una sola vez si en el transcurso del mismo año se realizan diversas plusvalías.

Además de este caso general es preciso citar dos casos particulares de exención. Por un lado, una de 75.000 francos que se aplica a las plusvalías inmobiliarias originadas por una o varias expropiaciones efectuadas el mismo año; esta exención no podrá acumularse con la general de 6.000 francos. Por otro lado, la primera cesión de una residencia secundaria gravable que haya sido poseída al menos durante cinco años se beneficia de una exención de 20.000 francos por cada uno de los esposos y de 10.000 francos por hijo. Esta exención, que se acumula con la de 6.000 francos, será de 30.000 francos para los viudos, divorciados o solteros.

C) *Disposiciones anexas*

La Ley 76-660 dedica también una cierta atención a la problemática planteada en determinados casos específicos, a los que nos vamos a referir de inmediato: se trata del supuesto de los repatriados, del de las sociedades por acciones no cotizadas en Bolsa y del de los contribuyentes domiciliados en el extranjero.

La Ley de 15 de julio de 1970 instituyó una contribución nacional para la indemnización de los franceses que hubieran sido desposeídos de bienes situados en territorios anteriormente bajo la soberanía, protectorado o tutela de Francia. Para efectuar esta indemnización, la Administración francesa dio a los diferentes bienes un valor de indemnización.

La Ley actual, cuyo contenido estamos analizando, considera a la dife-

rencia entre el valor de indemnización y la indemnización efectivamente recibida como una minusvalía que puede imputarse sobre las plusvalías realizadas. Esta deducción, sin límite en cuanto a la duración, no puede, sin embargo, sobrepasar la cuantía de 75.000 francos, y afecta a todas las plusvalías realizadas, sean mobiliarias o inmobiliarias, con una sola restricción: que la plusvalía realizada no debe ser gravable de acuerdo con las disposiciones en vigor con anterioridad a la nueva Ley, lo que excluye a las plusvalías realizadas en los terrenos edificables.

También la nueva Ley hace referencia a las sociedades por acciones no cotizadas en Bolsa, es decir, aquéllas cuyos títulos no están sujetos a cotización oficial en una Bolsa de valores o no son admitidos en las negociaciones del mercado fuera de cotización. En consecuencia, ni las sociedades cotizadas en Bolsa ni aquéllas cuyo capital social no esté dividido en acciones están afectados por estas normas especiales.

Las sociedades sí afectadas deberán o prever la puesta en forma nominativa de todas las acciones obligatoriamente o dejar a los accionistas la posibilidad de elegir entre la conversión de sus títulos en títulos nominativos o depositarlos en una entidad financiera.

Finalmente, y para terminar con las disposiciones anexas de la Ley 76-660, nos referiremos a la problemática de los contribuyentes domiciliados en el extranjero. Se trata de las personas físicas que tengan su domicilio real fuera de Francia, cualquiera que sea su nacionalidad, y de las personas jurídicas cuya sede social esté también fuera de este país.

La nueva ley prevé una deducción de un tercio, es decir, un 33 1/3 por 100. La deducción del 50 por 100 que existía anteriormente para los terrenos construibles y asimilables y para los beneficios realizados por profesionales no subsiste más que para estos últimos.

¿A qué bienes se aplicará dicha deducción? Respecto a los inmuebles, sólo a los inmuebles construidos o no construidos, a los derechos inmobiliarios y a las acciones o participaciones en sociedades no cotizadas en Bolsa y constituidas por un capital que comprenda esencialmente tales inmuebles o derechos, teniendo en cuenta que esta normativa se aplica a los inmuebles situados en territorio francés (los franceses domiciliados en el extranjero se benefician de ciertas exenciones).

Y en cuanto a los bienes muebles, esa deducción no tendrá lugar más que para los valores mobiliarios que representen una participación superior al 25 por 100 y que sean poseídos desde menos de diez años. Los estados e instituciones públicas extranjeros y las personas que no tengan su domi-

cilio o sede social en Francia no están sujetos a gravamen por las plusvalías realizadas en mercancías compradas o vendidas en un mercado a plazo.

D) *Los metales y objetos preciosos*

La imposición de los metales y objetos preciosos afecta a aquellas personas físicas que venden este tipo de bienes en el ámbito de la gestión de su patrimonio privado, estando exentas, en consecuencia, aquellas otras, como los joyeros, anticuarios, etc., que los compran y venden a título profesional.

¿Qué se entiende por metales y objetos preciosos? En cuanto a los metales preciosos, el gravamen se aplica a los lingotes de oro y a las piezas de oro, francesas o extranjeras, aunque según el uso corriente de esta terminología se incluyan también junto al oro, la plata y el platino. Y los objetos preciosos pueden dividirse en varias categorías.

— Joyas: monturas que comportan metales preciosos y piedras preciosas.

— Antigüedades: objetos de arte y muebles antiguos.

— Objetos de colección: monedas, medallas, sellos, libros valiosos, instrumentos musicales, armas, etc. Se trata, por lo tanto, en general, de aquellos objetos que poseen un alto interés histórico, arqueológico, etc.

— Objetos de arte: cuadros, pinturas, dibujos, acuarelas, etc., totalmente realizados por la mano del artista; grabados, litografías, etc., que existan en un número limitado y totalmente realizados por la mano del artista; ejemplares únicos de cerámica firmados y hechos totalmente por el artista, etc.

Todas las operaciones de venta de estos bienes que acabamos de relacionar, sea venta amistosa o mediante subasta, están sometidas a imposición. Y la exportación se considera como venta, supuesto que los bienes exportados sean gravables, salvo si tiene carácter temporal.

Las exenciones sólo afectan a los objetos preciosos:

— Bienes cuya venta se realiza a un museo nacional o controlado por el Estado, a una biblioteca nacional o del Estado o de cualquier entidad local, o a una entidad local.

— Ventas cuyo valor no supere 20.000 francos, considerando cada una de forma aislada.

— Cuando el contribuyente no tiene en Francia su residencia habitual y vende estos bienes en subasta pública.

— Cuando el propietario del bien no tiene su residencia habitual en Francia y además el bien exportado ha sido comprado en Francia a un profesional o ha dado lugar al pago del impuesto por su adquisición y cuando el propietario del bien puede justificar una importación previa.

Finalmente, la forma del impuesto varía según se trate de metales o de objetos preciosos. La Ley 76-660 establece que la venta de las primeras debe someterse a un impuesto del 4 por 100 del precio de venta, aplicándose este gravamen sin franquicia ni exoneración.

Sin embargo, y por lo que se refiere a la imposición de los objetos preciosos, cuando el importe de la venta está comprendido entre 20.000 y 30.000 francos, el precio de venta se disminuye en una cuantía igual a la diferencia entre 30.000 francos y dicho precio. Por encima de 30.000 francos no hay ninguna exención. Y la exención hay que practicarla en cada venta de forma individual, siendo susceptibles de revisión los límites de la exoneración establecidos por esta Ley cuando el índice medio anual de los precios al consumo varíe en una proporción del 10 por 100.

El tipo impositivo se fija en el 3 por 100, salvo los casos de venta en subasta pública, en que será el 2 por 100, aunque, como ya hemos apuntado anteriormente, el contribuyente podrá en todo caso optar por la imposición según el régimen general de las plusvalías. En este caso, la base imponible es el importe de la plusvalía realizada en la venta, debiendo justificar el vendedor la fecha y el precio de adquisición del bien vendido.

El pago del impuesto debe ser efectuado por el intermediario o, en su defecto, por el comprador del bien, quien deberá recuperar el importe del mismo del vendedor, y el plazo para ello es de treinta días después de la venta.

E) *Las plusvalías de origen profesional*

El legislador francés ha pretendido lograr una armonización de las diversas disposiciones existentes sobre la imposición de las plusvalías que tengan este carácter, estando, en todo caso, dicha imposición en base al volumen de ventas realizado.

Se consideran exentas las plusvalías realizadas en el marco de una actividad agrícola, artesanal, comercial o liberal cuando el importe de los ingresos no exceda de los límites del "forfait" (7) o de la evaluación admi-

(7) Estos límites actualmente son de 150.000 francos para los servicios, 500.000 francos para las ventas de mercancías y el suministro de vivienda, 175.000 francos para las profesiones no comerciales y 500.000 francos también en materia agrícola.

nistrativa y cuando la actividad profesional haya sido ejercida como principal y durante al menos cinco años. Si estas dos últimas condiciones no se cumplieran, las plusvalías serán gravadas de acuerdo con el régimen general de las plusvalías realizadas por particulares.

El régimen de las plusvalías de activo inmovilizado realizadas a corto y largo plazo aplicable a las profesiones industriales y comerciales y agrícolas también lo es a las profesiones no comerciales. El tipo impositivo de las plusvalías en materia de beneficios no comerciales es del 10 por 100 y no pueden ser gravadas las cesiones de tierra por una empresa agrícola salvo si figuran en el activo del balance.

Dentro del marco general de las plusvalías de origen profesional es preciso diferenciar, tal y como se hace en la Ley 76-660, entre las rentas de la propiedad industrial, los beneficios inmobiliarios profesionales y beneficios de la construcción, los bienes que hayan pertenecido durante un período de tiempo al patrimonio privado del empresario, las sociedades civiles profesionales y la cesión de cargos y oficios.

Por lo que se refiere a estas últimas cesiones, el importe de la plusvalía está constituido por la diferencia entre el precio de cesión y el de adquisición, teniendo en cuenta los gastos inherentes. Si la cesión se realiza después de dos años de ejercicio de la profesión o tras la muerte del contribuyente, las plusvalías se gravarán al 10 por 100, aumentándose en consecuencia el tipo anterior, que era del 6 por 100. Y si la cesión se produce antes de que transcurran dos años del ejercicio de la profesión, la plusvalía se integra totalmente en la renta imponible y se somete al impuesto sobre la renta.

En el caso de las sociedades civiles profesionales son los socios quienes están sujetos personalmente al impuesto sobre la renta por la parte de beneficios que le son atribuidos. Las modalidades de imposición coinciden con las de la cesión personal de un cargo u oficio.

Cuando un determinado bien ha figurado durante un cierto período de tiempo en el patrimonio privado del contribuyente antes de hacerlo en el balance de la empresa, la plusvalía correspondiente en ese período ha de gravarse en las condiciones establecidas para las realizadas por particulares. En este caso hay, pues, por un lado, imposición según el régimen de las plusvalías realizadas por particulares y, por otro lado, imposición según el régimen de las plusvalías realizadas por profesionales. Y, además, los terrenos agrícolas o forestales se consideran exentos, siempre que se cumpla una condición triple: que no se trate de terrenos a construir, que el terreno haya sido explotado en el marco de una actividad agrícola prin-

cipal y que esta actividad se haya ejercido por lo menos durante un plazo de cinco años.

En cuanto a los beneficios inmobiliarios profesionales y los beneficios de la construcción, los distribuidores o parceladores profesionales que tengan la condición de comerciantes de bienes son gravados siguiendo las normas de los beneficios comerciales e industriales, mientras que si no la tienen hay que aplicarles el régimen de las plusvalías realizadas entre particulares. Las operaciones de construcción, por su parte, conllevan una deducción del 33 1/3 por 100 cuando son realizadas por personas físicas o por sociedades de personas, pudiendo ser dicha deducción liberatoria del impuesto sobre la renta.

Finalmente nos referiremos, dentro de las plusvalías de origen profesional, a las rentas de la propiedad industrial. Hasta ahora, las cesiones de patentes se consideraban no gravables, con la única condición de que el inventor no participase directa ni indirectamente en su explotación; en contraposición, las cantidades percibidas por los inventores o sus herederos por la concesión de licencias de explotación de patentes sí eran gravables a título de beneficios no comerciales.

Sin embargo, en adelante, y de acuerdo con el nuevo régimen establecido por la Ley 76-660, las cesiones de patentes, métodos o técnicas, la concesión de licencias exclusivas de explotación, la concesión de licencias de explotación concernientes a un sector geográfico determinado o a una utilización concreta y la cesión de patentes o concesión de licencias exclusivas de explotación de patentes en curso de concesión son situadas bajo el régimen de las plusvalías a largo plazo. Esos derechos deberán formar parte del activo inmovilizado y no haber sido adquiridos onerosamente desde hace menos de dos años.

Las cantidades percibidas por la explotación de estos derechos de propiedad industrial no entran en este régimen de imposición cuando se deduzcan de la base imponible del impuesto debido por el concesionario y cuando existan lazos de dependencia entre la empresa concedente y la concesionaria.

Por último, las cantidades provenientes de la concesión de licencias no exclusivas de patentes, métodos o técnicas o de la cesión o concesión de marcas de fabricación son gravables como beneficios no comerciales al tipo normal del impuesto.

III. CONCLUSIONES

De todo lo expuesto hasta ahora en el apartado anterior, la conclusión general más importante a destacar, desde nuestro punto de vista, es que, a partir de la nueva Ley 76-660, en principio, todas las ganancias obtenidas de la enajenación de bienes o derechos por parte de personas físicas o jurídicas cuya actividad profesional o social no consista en la venta de dichos bienes o derechos están sujetas al pago del impuesto normal sobre la renta según una escala graduada. La ley no crea, pues, un impuesto separado sobre la plusvalía.

Y una segunda conclusión, también creemos que claramente constata en nuestra exposición anterior, es el detallado análisis realizado por el legislador francés de la casuística diversa de las plusvalías, diferenciando en ese sentido entre la problemática de los bienes muebles e inmuebles y fijando reglas especiales para la venta de metales preciosos, joyas, obras de arte, etc.

En efecto, dentro de los bienes inmuebles, la nueva ley distingue entre las ventas realizadas en un plazo de dos años desde la adquisición del bien de que se trate, las efectuadas en un plazo comprendido entre dos y diez años y las a más largo plazo; establece los diversos supuestos de exención impositiva, se refiere al supuesto de existencia de plusvalías y al de contribuyentes no residentes en Francia, etc. Y en cuanto a los muebles, también puede decirse que el análisis de su problemática es muy completo, tratándose las plusvalías obtenidas por su venta u otra forma de enajenación de forma similar a las de los bienes inmuebles.

Así pues, y finalmente, la legislación fiscal francesa ha venido a completarse y perfeccionarse al mismo tiempo con la nueva Ley 76-660, convirtiéndose de esta manera en una de las más avanzadas del continente europeo en este sentido.