

# La fiscalidad de la adquisición por herencia de una vivienda

Dos son los hechos imponibles que se producen con motivo del fallecimiento de una persona que nos deja en herencia un bien inmueble, los cuales trataremos en el presente artículo.

En primer lugar, se producirá el hecho imponible de un impuesto directo, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, regulado en la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD) y su reglamento de desarrollo<sup>1</sup>. En segundo lugar, al producirse una transmisión de un inmueble, también nos encontraremos ante el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, conocido coloquialmente como “plusvalía municipal”.



**Alejandra Mansanet  
Tomás**  
Abogada en B Law&Tax

1. Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones
2. Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana

## Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones

El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD, en adelante), de naturaleza directa y subjetiva<sup>2</sup>, grava los incrementos patrimoniales obtenidos a título lucrativo por personas físicas, esto es, en aquellos casos en que se adquieran bienes y derechos sin contraprestación.

El rendimiento, gestión y recaudación del ISD se encuentra cedido a las Comunidades Autónomas<sup>3</sup>, las cuales pueden hacer uso de una cierta capacidad normativa sobre el mismo, dentro los límites establecidos en el texto constitucional y en las normas básicas que regulan la financiación de las Comunidades Autónomas y la cesión de tributos estatales a las mismas.

<sup>1</sup> Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

<sup>2</sup> “Subjetivos” son aquellos impuestos que tienen en cuenta las circunstancias personales del sujeto pasivo, como ocurre también con el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

<sup>3</sup> A través de Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía y se modifican determinadas normas tributarias.



Estas competencias normativas se delimitan a los siguientes aspectos: reducciones, tarifa del impuesto, cuantías y coeficientes del patrimonio preexistente, y, por último, deducciones y bonificaciones de la cuota.

Para determinar qué normativa resulta de aplicación a una adquisición “mortis causa”, el punto de conexión se establece en la Comunidad Autónoma en la que el causante residiera. Para evitar desplazamientos por razones fiscales, se considerará Comunidad Autónoma de residencia del causante, aquella

en la que más días haya permanecido dentro de los cinco años anteriores al fallecimiento.

La base imponible del impuesto se fija a través de la valoración del bien heredado en la fecha de devengo del impuesto, y es recomendable que sea conforme a la valoración de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad Autónoma en la que esté situado el inmueble. En caso contrario, es más que probable la iniciación de un procedimiento de comprobación por parte de los órganos de gestión o inspección correspondientes.

*“El rendimiento, gestión y recaudación del ISD se encuentra cedido a las Comunidades Autónomas, las cuales pueden hacer uso de una cierta capacidad normativa sobre el mismo”*

*“La base imponible del impuesto se fija a través de la valoración del bien heredado en la fecha de devengo del impuesto”*

Una vez establecida la base imponible del impuesto, deben de aplicarse las reducciones pertinentes, y se procede a calcular la cuota íntegra de acuerdo con unas escalas progresivas, lo que significa que cuanto mayor sea la valoración del bien inmueble que se hereda, resultará una mayor cuota. La tarifa del impuesto, aunque ya hemos comentado que puede ser objeto de modificación por parte de la Comunidad Autónoma, de modo

orientativo, podemos incardinaria en una horquilla que parte desde el 7,65% y llega hasta el 34%. Posteriormente, para llegar a la cuota tributaria se aplica el coeficiente multiplicador determinado en función del patrimonio preexistente de los sujetos pasivos, y su grado de parentesco con el causante.

Como reducción de interés, señalamos la relativa a la adquisición de la vivienda habitual del causante, siempre que los causahabientes sean cónyuge, ascendientes o descendientes de aquél, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Por último, como hemos señalado, cada Comunidad Autónoma ha establecido en el ejercicio de sus competencias, y de forma casi generalizada, determinadas bonificaciones de la cuota tributaria para las transmisiones de primer grado, entre padres e hijos, respondiendo a circunstancias de carácter económico o social propias de la Comunidad Autónoma de que se trate, que en la práctica determinan que la cuota resultante del impuesto sea simbólica en muchas de las Comunidades Autónomas<sup>4</sup>.

En este sentido, cabe comentar que el ISD en nuestro país es un impuesto polémico en la medida en que existen importantes diferencias de tributación entre los contribuyentes como consecuencia de las distintas normativas autonómicas aplicables según los puntos de conexión.

El plazo voluntario para su presentación es de seis meses, sin perjuicio de poder solicitar una prórroga, que otorgaría seis meses adicionales a los que se conceden genéricamente, si las circunstancias lo justifican.

### **Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana**

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (II-

<sup>4</sup> Por ejemplo, en la Comunidad de Madrid.



---

*“El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un impuesto municipal de carácter obligatorio, por lo que su regulación, además de en la normativa estatal, la encontraremos en cada una de las ordenanzas municipales”*

VTNU) es también un tributo directo, el cual grava el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana, el cual se pone de manifiesto como consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismo, por cualquier título. También podrá gravar el incremento del valor puesto de manifiesto por la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.

Es un impuesto municipal de carácter obligatorio, por lo que su regulación, además de en la normativa estatal (Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales), la encontraremos en cada una de las ordenanzas municipales que cada Ayuntamiento apruebe, habilitando la propia ley qué elementos pueden establecer los Ayuntamientos, así como sus limitaciones (en elementos como las exenciones, tipo de gravamen, etc).

La norma establece unos supuestos de no sujeción, como las aportaciones de bienes y derechos realizadas por los cónyuges a la sociedad conyugal, o los terrenos rústicos. Asimismo, también se contemplan unos supuestos de exención como en la constitución y transmisión de derechos de servidumbre o las transmisiones de bienes que se encuentren dentro del Conjunto Histórico- Artístico.

Cuando nos encontramos ante transmisiones de terrenos o constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, como ocurre ante una herencia, el sujeto pasivo del impuesto es la persona física o jurídica, que adquiere el terreno o a cuyo favor se constituye o transmite el derecho real.

En cuanto a la liquidación del impuesto, debemos partir del incremento del valor del terreno como base imponible. En este sentido, según la norma, en las transmisiones de terrenos el valor en el momento del devengo es el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Sin embargo, en ocasiones este cálculo genérico ha conllevado someter a tributación un incremento

inexistente de valor, atendiendo principalmente a la reciente crisis inmobiliaria. En la actualidad, a raíz de una sentencia del Tribunal Constitucional, desde principios del ejercicio 2017 únicamente se someten a tributación situaciones de existencia de incremento real de valor.

Una vez determinada la base imponible se aplica un porcentaje anual que determina cada Ayuntamiento dentro de unos límites, según el número de años de mantenimiento del terreno (años completos), y hasta 20 años. Posteriormente al importe resultante se le aplica un tipo de gravamen, el cual puede establecer cada Ayuntamiento sin poder exceder de 30 por ciento.

En el caso de adquisición de una vivienda, cuando la transmisión se produce a título lucrativo a favor de los descendientes y adoptados, los cónyuges y los ascendientes y adoptantes, se establece una bonificación de hasta el 95 por ciento, para lo cual habrá que atender a la ordenanza fiscal del municipio donde radique el inmueble. Como ocurre con la bonificación en el ISD, el legislador otorga un tratamiento fiscal favorable a las personas con grado de parentesco más cercano al transmitente.

En cuanto al plazo, cuando nos encontramos en actos por causa de muerte, será de seis meses, en consonancia con el plazo establecido para el ISD, también con posibilidad de prorrogar hasta un año.

## Conclusiones

Según el grado de parentesco que tengan los sujetos pasivos con el causante, habrá mayor o menor tributación en los mencionados impuestos por la adquisición de un bien inmueble, teniendo en cuenta, además, que dicha tributación variará en función de la Comunidad Autónoma de residencia del causante, en el caso del ISD, y del municipio en el caso del IIVTNU, produciéndose diferencias importantes en el primero de estos impuestos. ●