

MÁSTER UNIVERSITARIO EN GESTIÓN ADMINISTRATIVA

**LA REDUCCIÓN SOBRE LA VIVIENDA HABITUAL
DEL CAUSANTE EN EL IMPUESTO DE SUCESIONES**

Presentado por:

MARÍA JOSÉ TELLA HERVÁS

Dirigido por:

OSCAR GARCÍA SARGUES

CURSO ACADÉMICO

2022

ÍNDICE

1. INTRODUCCION.....	2
2. TRIBUTOS CEDIDOS Y CAPACIDAD DE LAS CCAA PARA ESTABLECER BENEFICIOS FISCALES.....	3
3. REGULACION ESTATAL DE LA REDUCCIÓN POR ADQUISICION DE LA VIVIENDA HABITUAL DEL CAUSANTE.....	5
4. FUNDAMENTO DEL BENEFICIO FISCAL COMO EXCEPCION AL DEBER GENERAL DE CONTRIBUIR.....	7
5. ELEMENTOS DE LA REDUCCIÓN Y SU REGULACIÓN AUTONÓMICA.	
5.1. <i>Sujetos.....</i>	11
5.2. <i>Porcentaje aplicable y límite cuantitativo....</i>	13
5.3. <i>Requisito de convivencia.....</i>	14
5.4. <i>Limitaciones a la transmisión.....</i>	15
6. OTRAS CUESTIONES RELATIVAS A SU APLICACIÓN.	
6.1. <i>Concepto de vivienda habitual.....</i>	17
6.2. <i>Magnitud sobre la que se aplica la reducción..</i>	19
6.3. <i>Equiparación de la pareja de hecho.....</i>	21
6.4. <i>Principio de neutralidad de las adjudicaciones hereditarias.....</i>	25
6.5. <i>Traslado de la reducción en la consolidación del dominio.....</i>	27
7. CONCLUSIONES	33
8. BIBLIOGRAFIA	35

1.-INTRODUCCION

El presente trabajo gira en torno a uno de los impuestos que más polémica ha suscitado en la sociedad española en los últimos tiempos: el **Impuesto de Sucesiones y Donaciones**, especialmente en su modalidad de sucesiones por la transmisión de bienes y derechos por causa de muerte, cuyo hecho imponible lo constituye la adquisición de bienes y derechos por herencia, legado o cualquier otro título sucesorio y cuyo devengo se produce de forma instantánea al momento del fallecimiento del causante.

Se trata de un impuesto de naturaleza directa, en tanto que grava una expresión de manifestación de capacidad económica, y progresivo en la medida en que conforme aumenta el valor de la adquisición se incrementa en proporción superior la correspondiente cuota tributaria.

El establecimiento del referido impuesto, en el caso de las transmisiones mortis causa, ha venido generado cada vez más indignación entre los contribuyentes que ya de partida, no entienden por qué deben asumir el pago de un impuesto por recibir el patrimonio familiar y además observan a diario en los medios de comunicación que **una misma situación puede conllevar tributaciones muy dispares en función de la normativa autonómica aplicable**, siendo probablemente esto último lo que ha producido una mayor presencia de dicha polémica tanto en el campo periodístico como en el ámbito parlamentario.

Desde el punto de vista jurídico, no cabe duda de que **la adquisición de bienes por título de herencia es una clara manifestación de capacidad económica** y que, como tal, el legislador puede gravar dicho hecho imponible.

Cuestión distinta es que pueda analizarse si la configuración de dicho impuesto, en algunos casos, pueda alcanzar el carácter confiscatorio o que las distintas regulaciones autonómicas puedan generar situaciones de discriminación, así como valorar, en cada caso, si su regulación pudiera llegar a ser desproporcionada ante determinadas situaciones o casuísticas.

La complejidad del Impuesto de Sucesiones requeriría de un análisis muy extenso y riguroso de los distintos

aspectos que influyen en el cálculo de su cuota tributaria, lo que probablemente dejaría sin analizar muchas cuestiones relevantes, por lo que se ha considerado conveniente centrar el presente trabajo únicamente en el **estudio de la reducción por adquisición de la vivienda habitual del causante**, pues a pesar de tratarse de una pequeña pieza en el cálculo de dicho impuesto, puede ser suficiente para reflejar de forma rigurosa una realidad que con toda seguridad podría trasladarse a otros aspectos de dicho impuesto, sin entrar a analizar dicho impuesto en toda su extensión, considerando además que **dicha reducción cobra especial relevancia con respecto a otras en tanto en cuanto, en la práctica, es de aplicación frecuentemente en la mayoría de las sucesiones por causa de muerte**, por lo que puede ser una cuestión de especial interés.

En definitiva, el análisis que se inicia, tiene como **finalidad** dilucidar si la aplicación de esta reducción en su actual configuración, se encuentra suficientemente fundamentada como excepción al deber general de contribuir, comparar el tratamiento de dicha reducción en las normativas desarrolladas por las distintas comunidades autónomas así como analizar si su aplicación puede llegar a producir ciertas situaciones de discriminación ante la ley y, por último, llegar a plantear qué regulaciones alternativas podrían parecer más razonables para futuras modificaciones legislativas.

2.- TRIBUTOS CEDIDOS Y CAPACIDAD DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS PARA ESTABLECER BENEFICIOS FISCALES

La propia Constitución española, en su artículo 156.1 reconoce a las Comunidades Autónomas autonomía financiera para el desarrollo y ejecución de sus competencias con arreglo a los principios de coordinación con la Hacienda estatal y de solidaridad entre todos los españoles.

Y, seguidamente, en aras de dicha autonomía financiera, el artículo 157, enumera los posibles recursos de que dispondrán dichas comunidades autónomas, entre los que se encuentran los impuestos cedidos total o parcialmente por el Estado, además de sus propios impuestos, así como tasas o contribuciones especiales.

Dicho reconocimiento de la autonomía financiera, es preciso para que los entes autonómicos puedan ejercitar sus competencias, si bien cabe tener en cuenta que mientras el Estado únicamente encuentra límites en la Constitución, las Comunidades Autónomas, tendrán que respetar también los límites marcados por la ley estatal, siendo el Estado quien tiene la potestad originaria para establecer tributos mediante Ley, así resulta del artículo 133 de la Constitución.

Dicho precepto, igualmente dispone que **todo beneficio fiscal que afecte a dichos tributos del Estado deberá establecerse mediante ley**, de conformidad con el principio de legalidad en materia tributaria y teniendo en cuenta además que el establecimiento de dichos beneficios supone una excepción al deber general de contribuir.

A este respecto, se aprueba la [Ley 22/2009, de 18 de diciembre, que regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común](#), la cual establece en su artículo 48 el alcance de las competencias normativas concretamente en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones que es objeto de estudio del presente trabajo, resultando del mismo que las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre las siguientes cuestiones:

a) Reducciones de la base imponible, pudiendo crear reducciones nuevas que consideren convenientes por circunstancias económicas o sociales propias de su territorio, las cuales se aplicarán tras las estatales, o mejorando las establecidas por el Estado mediante el aumento del importe o del porcentaje de reducción, la ampliación de las personas que puedan acogerse a la misma o la disminución de los requisitos para poder aplicarla, las cuales se aplicarán en sustitución de la estatal de carácter equivalente.

b) Tarifa del Impuesto.

c) Cuantías y coeficientes de patrimonio preexistente.

d) Deducciones y bonificaciones de la cuota, compatibles con las aprobadas por la normativa estatal y que se aplicarán con posterioridad a éstas.

Las comunidades Autónomas también pueden regular aspectos de gestión y liquidación. No obstante, el Estado tiene la competencia para establecer el régimen de

autoliquidación del impuesto con carácter obligatorio en las diferentes Comunidades Autónomas, implantando éste conforme cada Administración autonómica vaya estableciendo un servicio de asistencia al contribuyente para cumplimentar la autoliquidación del impuesto.

3.- REGULACIÓN ESTATAL DE LA REDUCCIÓN POR ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA HABITUAL DEL CAUSANTE.

El impuesto de Sucesiones y Donaciones viene regulado en el ámbito estatal a través de la [Ley 29/1987, de 18 de diciembre](#), del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, la cual se encuentra desarrollada por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, el cual, en su modalidad de transmisiones mortis causa, presenta el siguiente esquema de liquidación:

CAUDAL RELICTO:

Valor de los bienes y derechos - Cargas y gravámenes deducibles

MASA HEREDITARIA BRUTA:

Caudal relicto + Ajuar doméstico + Adiciones de bienes

MASA HEREDITARIA NETA:

Masa hereditaria bruta - Deudas y gastos deducibles

BASE IMPONIBLE:

Porción hereditaria individual + Seguros de Vida

BASE LIQUIDABLE:

Base imponible - Reducciones

CUOTA ÍNTEGRA:

Base liquidable x Tarifa

CUOTA TRIBUTARIA:

Cuota íntegra x Coeficiente multiplicador

CUOTA LÍQUIDA:

Cuota tributaria - Deducciones y bonificaciones

FUENTE: MERINO JARA, ISAAC, et al. *"Derecho Tributario Parte Especial"*, Tecnos, 2014.

A los efectos del presente trabajo, cobra especial relevancia el capítulo V de dicha ley, concretamente el artículo 20, el cual regula la determinación de **la base liquidable, que es el resultado de aplicar, en su caso, ciertas reducciones sobre la base imponible** del impuesto.

Dicho artículo recoge distintas reducciones: por razón de parentesco, minusvalía, adquisición de empresa... las cuales, dada la existencia de regulación autonómica, **únicamente se aplican si la Comunidad Autónoma no ha regulado reducción equivalente** o bien si aun habiendo regulación propia de la autonomía al respecto no pudiese aplicarse a los sujetos pasivos la normativa propia de la Comunidad.

Y concretamente en el **artículo 20.2.c)** viene recogida, junto a la reducción por adquisición de empresa individual, negocio profesional o participaciones en entidades, la **reducción por adquisición mortis causa de la vivienda habitual del causante** que es objeto del presente análisis, que prevé una reducción del 95% con el límite de 122.606,47 euros para cada sujeto pasivo y con el requisito de que el inmueble permanezca en el patrimonio del adquirente durante un plazo mínimo de diez años, siempre que los causahabientes sean cónyuge, ascendientes o descendientes, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento.

De modo que para la aplicación de dicha reducción, únicamente aplicable a las transmisiones mortis causa, habrá que tener en cuenta los siguientes elementos:

.-**Porcentaje de reducción**: 95% sobre el valor neto de la vivienda habitual del causante.

.-**Límite cuantitativo**: 122.606,47 euros para cada sujeto pasivo.

.-**Requisito de permanencia en el patrimonio del adquirente**: diez años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que el adquirente fallezca antes de haber transcurrido dicho plazo.

.-**Sujetos pasivos que pueden beneficiarse de dicha reducción**: cónyuge, ascendientes o descendientes del causante. También los parientes colaterales que tengan

más de sesenta y cinco años y además, hayan vivido junto al causante, como mínimo durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Por último, advierte dicho artículo que si no se cumple con la obligación de mantener el inmueble en el patrimonio del adquirente, los sujetos pasivos que se beneficiaron de la reducción, tendrán que abonar a la Hacienda Pública, la parte del impuesto que habrían de haber pagado de no haberse aplicado la reducción y además los correspondientes intereses de demora.

4.- FUNDAMENTO DEL BENEFICIO FISCAL COMO EXCEPCION AL DEBER GENERAL DE CONTRIBUIR

La aprobación de reducciones y bonificaciones sobre determinados impuestos no puede venir dada por la discrecionalidad del legislador, sino que debe ser debidamente fundamentada para que la misma no sea contraria a los siguientes principios:

.-Deber general de contribuir al levantamiento de las cargas públicas, recogido en el artículo 31 de la Constitución Española del que resulta que todos han de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos, conforme a su capacidad económica, y mediante un sistema tributario que en su conjunto debe ser progresivo y, a su vez, respetuoso con el principio de igualdad.

.-Principio de igualdad previsto en el artículo 14 de la Constitución Española, conforme al cual no es posible tratar de forma desigual situaciones que implican una idéntica manifestación de riqueza o capacidad económica, en este caso, en el ámbito fiscal.

No obstante lo anterior, ello no impide que en base a políticas socioeconómicas y con la debida fundamentación, las normas puedan recoger excepciones al deber general de contribuir, ya sea en forma de exención, de reducción o de bonificación, en aras de asegurar, entre otras cuestiones, la **protección económica, social y jurídica de la familia** o garantizar el **disfrute de una vivienda digna**, derechos constitucionales recogidos en los artículos 39 y 47 respectivamente. Todo ello, en cumplimiento del deber que la Constitución otorga a los poderes públicos en su

artículo 40.1, de promover las condiciones necesarias para el progreso socioeconómico así como para desarrollar su función redistributiva de la renta.

En este sentido, se ha pronunciado reiteradamente el Tribunal Constitucional (STC 57/2005, de 14 de marzo, entre otras), recordando que el principio de igualdad impone al legislador el deber u obligación de tratar de un mismo modo a aquellos que están en igual situación jurídica, prohibiendo cualquier trato desigual que no esté justificada razonablemente y de forma objetiva, o que pudiera ser desproporcionada en relación a su justificación.

Igualmente, resulta de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional que las diferencias de trato fiscal únicamente son contrarias a dicho principio de igualdad en la medida en que no estén fundadas en criterios aceptados por la generalidad de las personas y que dicha distinción no provoque consecuencias jurídicas desproporcionadas o demasiado gravosas, en relación a la finalidad que pretende la norma. (Entre otras: STC 1/2001, de 15 de enero; y STC 193/2004, de 4 de noviembre).

A este respecto, el Tribunal Constitucional ha concluido:

Que el establecimiento de un beneficio fiscal no puede implicar discriminaciones injustificadas entre sus posibles destinatarios, al tratarse de la igualdad de todos frente al deber constitucional de contribuir al levantamiento de las cargas públicas- que exige al legislador la obligación de localizar las manifestaciones de riqueza económica. (Entre otras: STC 150/1990, de 4 de octubre y STC 233/1999, de 16 de diciembre).

Y la prohibición en la concesión de privilegios tributarios discriminatorios, es decir, de beneficios tributarios injustificados desde el punto de vista constitucional, al constituir una quiebra del deber genérico de contribuir al sostenimiento de los gastos del Estado (STC 96/2002).

Por otro lado, desde un punto de vista formal, cabe recordar, que según resulta del artículo 133 de la Constitución Española, **la potestad originaria para**

establecer tributos corresponde en exclusiva al Estado por Ley y, con independencia de que las Comunidades Autónomas y las entidades locales puedan establecer y exigir tributos de conformidad con lo previsto en la Constitución y las leyes que emanan del Estado, **el establecimiento de cualquier beneficio fiscal que afecte a los tributos del Estado debe también establecerse por ley.**

No obstante, es necesario aclarar que según el Tribunal Constitucional no se excluye absolutamente la posibilidad de emplear el Decreto-Ley en el ámbito tributario siempre que se den los presupuestos para utilizar este instrumento normativo por razones de urgente necesidad al servicio de la política económica y que, el empleo de este mecanismo extraordinario, no altere ni el régimen general ni los elementos esenciales del deber de contribuir, ni suponga una alteración grave de la carga económica inherente al tributo de que se trate. ([STC 108/2004, de 30 de junio](#)).

Así las cosas, conforme a lo expuesto anteriormente y en relación al objeto del presente trabajo, corresponde analizar, en concreto, el **fundamento de la reducción de la vivienda habitual del causante en el Impuesto de Sucesiones como excepción al deber general de contribuir** para dilucidar si está debidamente justificada su aplicación o si por el contrario puede suponer una vulneración de dicho deber y del principio constitucional de igualdad.

La introducción de dicha reducción en la legislación española se instrumentó mediante el [Real Decreto Ley 7/1996 de 7 de junio](#), en cuya exposición de motivos encontramos la primera referencia al fundamento de la misma mediante la que el legislador justifica que las medidas introducidas tienen como objetivo aliviar el coste fiscal que conllevan las transmisiones por causa de muerte de las empresas familiares y de la vivienda habitual del fallecido, cuando los adquirentes sean determinados parientes allegados.

Y precisamente dicho Real Decreto fue objeto de recurso, por parte de ciertos diputados, lo que dio lugar a pronunciamiento del Tribunal Constitucional a este respecto mediante [STC 189/2005, de 7 de julio](#), en la cual se declararon inconstitucionales determinados artículos del mismo si bien, desestimó el recurso en lo relativo a lo previsto en los artículos 4 y 5 del mismo, interesando a

los efectos del presente análisis lo resuelto en relación al primero de dichos artículos.

A este respecto, en el fundamento jurídico cuarto, el Tribunal recoge las declaraciones del entonces Ministro de Hacienda en el debate de convalidación de dicho Real Decreto, que apuntaba que el objeto de dicha reducción es acabar con el obstáculo que puede suponer la carga tributaria para mantener un negocio o vivienda familiar cuando fallece el dueño.

Y, seguidamente, en el fundamento jurídico octavo, entiende el TC que el artículo 4 se limita a establecer, para las transmisiones mortis causa, una concreta reducción sobre la transmisión de la vivienda habitual del fallecido y que además, el Impuesto de Sucesiones -a diferencia de los impuestos sobre la renta o sobre el consumo- no es un tributo de carácter global sino que únicamente grava una concreta manifestación de capacidad económica, de modo que no puede considerarse que la modificación de una parte de la base imponible, que además es aplicable únicamente en relación a sujetos determinados, esté afectando en modo alguno al criterio de reparto global de la carga tributaria. Por dichos motivos, entendió el Tribunal que la aprobación de dichas medidas por Decreto-Ley era aceptable y no infringía lo dispuesto en el artículo 86.1 de la Constitución Española, en la medida que dichas medidas no afectaban al deber general de contribuir.

Finalmente, se cierra dicho fundamento concluyendo que dicho precepto **no supone "un cambio sustancial de la posición de los ciudadanos en el conjunto del sistema tributario"** por lo que no se ve afectado en esencia el deber general de contribuir al sostenimiento de los gastos públicos.

En definitiva, conforme a lo expuesto, cabe concluir que el Tribunal Constitucional ha considerado suficientemente justificada la aprobación de la reducción en la base imponible del Impuesto de Sucesiones del 95% del valor de la vivienda habitual del causante, como excepción al deber general de contribuir.

5.-ELEMENTOS DE LA REDUCCIÓN Y SU REGULACIÓN AUTONÓMICA.

5.1.-Sujetos

La norma estatal recoge expresamente como sujetos pasivos que pueden beneficiarse de dicha reducción al cónyuge, ascendientes o descendientes del causante, y a pariente colateral siempre que sea mayor de sesenta y cinco años y que hubiese convivido con el causante durante los dos años inmediatamente anteriores a la defunción del causante.

No obstante lo anterior, las Comunidades Autónomas, en sus respectivas normas pueden establecer que dicha reducción se extienda a otros sujetos pasivos, ampliando o mejorando lo previsto en la norma estatal.

A este respecto, todas las Comunidades Autónomas de régimen común, en sus respectivas regulaciones, han equiparado, a los efectos de reducciones y bonificaciones previstas a favor de los cónyuges, a los miembros de la **pareja de hecho**, si bien dicha equiparación no puede aplicarse directamente por analogía sino que debe preverse expresamente por la norma, como se analizará en detalle más adelante en apartado separado dada su importancia.

A diferencia de lo referido para la pareja de hecho, sí procede equiparar automáticamente a los **adoptados o adoptantes**, con independencia de que la norma estatal se refiera en términos generales a ascendientes y descendientes, pues así resulta de la [Resolución 2/1999, de 23 de marzo, de la Dirección General de Tributos](#), concretamente de su apartado 1.4.a, que se remite al artículo 108 del Código Civil del que resulta que la filiación matrimonial y la no matrimonial, así como la adoptiva plena surten exactamente los mismos efectos conforme a las disposiciones del Código.

Andalucía, Asturias, Castilla La Mancha, Canarias o Cataluña, equiparan expresamente a las personas objeto de **acogimiento familiar permanente y guarda con fines de adopción**.

En la misma línea, cabe referirse al **parentesco por afinidad**, respecto del cual se pronuncia la [Resolución a Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos V1375-10, de 18 de junio](#), que entiende que en tanto que la afinidad es un vínculo que tiene su causa en el matrimonio contraído entre dos personas, dicho vínculo subsistirá si el fallecimiento del causante se produce constante el matrimonio, con lo que el descendiente afín podría beneficiarse de la aplicación de la reducción prevista en el artículo 20.2.c).

No obstante lo anterior, con posterioridad a dicha consulta vinculante, el [Tribunal Supremo en Sentencia 3405/2017, de 25 de septiembre](#), entendió que si el causante mediante testamento dispuso a favor de un afín, a pesar de haber desaparecido el vínculo matrimonial que originó la afinidad (ya sea por divorcio o fallecimiento) es, sin duda, porque se mantuvo en el tiempo el vínculo afectivo, lo que no puede obviarse entonces por las normas impositivas que gravan semejante situación.

De conformidad con lo anterior, cabe referirse a la regulación efectuada por Galicia, que al establecer los sujetos beneficiarios de la reducción, en el caso de los parientes colaterales, limita su aplicación a los consanguíneos, lo que no tiene validez en la medida en que las Comunidades Autónomas únicamente pueden implementar mejoras respecto a la norma estatal.

Por su parte, Cantabria equipara a los descendientes del grupo II a aquellas personas llamadas a la herencia y pertenecientes a los Grupos III y IV, vinculadas al causante incapacitado como **tutores legales** judicialmente declarados, si bien, recientemente la figura del tutor entendida en su concepto tradicional ha sido suprimida por la entrada en vigor de la Ley 8/2021, de 2 de junio, de modo que habrá que ver en el futuro si dicha equiparación deviene ineficaz o si se modifica extendiéndola expresamente a alguna figura análoga.

Por último, Cataluña es la única comunidad que introduce entre sus mejoras, la equiparación de **situaciones de convivencia de ayuda mutua** al resto de descendientes del Grupo II de parentesco. Esta situación que ha surgido en los últimos años, consiste básicamente en la puesta en

común de la vivienda y otros bienes, así como de trabajo doméstico por parte de distintas personas que pueden o no tener vínculo de parentesco y, lógicamente tendrá que quedar acreditada su existencia y haberse producido la convivencia durante al menos los dos años anteriores al fallecimiento del causante.

5.2.-Porcentaje aplicable y límite cuantitativo.

El porcentaje de reducción se aplicará sobre la parte del valor de la vivienda habitual del causante que se integre en la base imponible de cada uno de los sujetos pasivos, siempre teniendo en cuenta el límite cuantitativo que, en el caso estatal, se establece por cada sujeto pasivo, si bien algunas comunidades autónomas establecen además un límite referido al valor total del inmueble.

La mayor parte de las Comunidades Autónomas, en el ejercicio de las facultades que tienen cedidas en virtud del artículo 48 de Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las CCAA de régimen común, han introducido mejoras incrementando el tipo porcentual del **95%**, así como ampliando en el límite cuantitativo sobre el que puede aplicarse que la norma estatal fija en **122.606,47 €** para cada sujeto pasivo, las cuales se recogen en el siguiente cuadro resumen relativo a las Comunidades Autónomas de Régimen Común.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	TIPO PORCENTUAL	LÍMITE CUANTITATIVO
Cataluña	95%	180.000€ por sujeto 500.000€ en total
Galicia	Variable en función del valor real del inmueble: Hasta 150.000: 99% De 150.000,01 a 300.000: 97% Más de 300.000: 95% Si adquiere cónyuge: 100%	600.000€ en total
Andalucía	99%	Suprime el límite cuantitativo
Asturias	Variable en función del valor real del inmueble:	122.606,47€ por sujeto

	Hasta 90.000: 99% De 90.000,01 a 120.000: 98% De 120.000,01 a 180.000: 97% De 180.000,01 a 240.000: 96% Más de 240.000: 95%	
Cantabria	95%	125.000€ por sujeto
La Rioja	95%	122.606,47€ por sujeto
Murcia	No regula	No regula
Comunidad Valenciana	95%	150.000€ por sujeto
Aragón	100%	200.000€ por sujeto
Castilla-La Mancha	No regula	No regula
Canarias	99%	200.000€ en total
Extremadura	No regula	No regula
Islas Baleares	100%	180.000€ por sujeto
Madrid	95%	123.000€ por sujeto
Castilla y León	No regula	No regula

Fuente: elaboración propia a partir de los datos extraídos de documento de resumen de medidas que, para cada uno de los tributos cedidos, están vigentes en el ejercicio 2022 en las distintas Comunidades Autónomas de régimen común, con reseña de la norma que las introdujo y el año desde el que están vigentes. Datos actualizados a 19 de septiembre de 2022. Publicado por el Ministerio de Hacienda y que puede consultarse en el CAPITULO IV del siguiente enlace: [Tributación Autonómica 2022: Ministerio de Hacienda y Función Pública](#)

5.3. Requisito de convivencia.

En aquellos casos en que el causahabiente sea un pariente colateral, la norma exige que para poder beneficiarse de la reducción por adquisición de la vivienda habitual del causante, éste ha de ser mayor de 65 años y además haber convivido con el causante al menos durante los dos años anteriores al fallecimiento.

Lógicamente, como norma general, dicha convivencia debe haberse producido en la vivienda habitual del causante, pues de no ser así habría perdido el carácter de vivienda habitual, y por tanto, no podría aplicarse la reducción sobre la misma.

No obstante, en ocasiones, por razones de vejez o enfermedad puede que el causante se hubiera trasladado en sus últimos años al domicilio de un pariente colateral mayor de 65 años, y que por dicha causa justificada, se entendiera cumplido el requisito de convivencia, cuestión que se abordará en detalle más adelante al tratar el concepto de vivienda habitual.

5.4. Limitaciones a la transmisión.

La regulación de la bonificación sobre el valor de la vivienda habitual del causante, prevista en el artículo 20.2.c de la LISD, exige como requisito el mantenimiento de la misma durante un periodo de diez años, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo.

No obstante, todas las Comunidades de Régimen Común han establecido cierta mejora en dicho plazo, actualmente lo fijan en cinco años, salvo los casos de Andalucía y Asturias que lo establecen en tres años.

La Dirección General de Tributos, en el epígrafe 1.4.c) de la Resolución 2/1999, de 23 de marzo, aclara que la norma únicamente exige que durante el plazo de diez años posteriores al fallecimiento, se mantenga dicha vivienda habitual en el patrimonio del adquirente, pero ello no exige que en la misma se establezca la vivienda habitual del heredero o legatario.

Por otro lado, en virtud del principio de neutralidad de las adjudicaciones recogido en el artículo 27 de la LISD, la aplicación de la reducción beneficia a todos los coherederos que cumplan los requisitos con independencia de las adjudicaciones por lo que, igualmente, la pérdida de tal requisito de permanencia por parte de alguno de ellos, perjudicaría también a todos los coherederos que se beneficiaron de su aplicación.

No obstante lo anterior, la Dirección General de Tributos, en Resolución Vinculante V3111-2018, de 29 de noviembre, en base al mismo principio, entendió que la **extinción de condominio** sobre la vivienda y adjudicación a uno de los coherederos no supone incumplimiento del requisito de permanencia, en tanto que la titularidad de la

misma subsistiría entre alguno de los llamados inicialmente a la herencia que además cumplía con los requisitos para acceder a la reducción.

Igualmente entiende la [Dirección General de Tributos en Resolución Vinculante V1381-11, de 1 de junio](#), que la **aportación a la sociedad de gananciales** de la vivienda no supone infringir el requisito de permanencia, con independencia de que la aportación sea gratuita u onerosa, si bien advierte que si por causa diferente a la del fallecimiento del causahabiente-aportante, se extinguiera la sociedad conyugal, y no hubiera transcurrido el plazo de diez años, o equivalente establecido por la norma autonómica, se considerará que no se infringe el requisito siempre y cuando la vivienda se adjudicase al patrimonio del cónyuge aportante.

Entre otras, en [Resolución Vinculante V0202-04, de 14 de octubre](#), la DGT resolvió que no se pierde el derecho a la reducción practicada, cuando se reinvierta en la adquisición de otra vivienda siempre que la que se adquiriera mantenga, al menos, el valor de adquisición de la que fue objeto de la transmisión mortis causa.

Otra cuestión planteada ante la DGT fue si la venta de la vivienda con inversión de parte del importe obtenido en una renta vitalicia infringiría el requisito de permanencia, la cual resolvió en [Resolución Vinculante V1775-16, de 21 de Abril de 2016](#), en el sentido de que la reinversión en cualquier otro tipo de bienes muebles o inmuebles que no tengan el carácter de vivienda (habitual o no), implicaría la pérdida del derecho a la reducción.

En definitiva, lo razonable sería que si existe intención de transmitir la vivienda, no se aplique dicha reducción, pero la realidad es que, a menudo, cambian las circunstancias y los adquirentes no pueden llegar a cumplir dicho plazo, en cuyo caso, el artículo 20.2.c de la LISD, dispone que deberá pagarse la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia de la reducción y los intereses de demora.

6.-OTRAS CUESTIONES RELATIVAS A SU APLICACIÓN.

6.1. Concepto de vivienda habitual

A los efectos de la aplicación de la reducción prevista en el artículo 20.2.c) de la Ley 29/1987 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, es imprescindible delimitar el concepto de vivienda habitual, es decir, determinar los requisitos que deben cumplirse para que el inmueble sea considerado como tal y, por tanto, pueda ser de aplicación la citada reducción.

La Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones no recoge definición alguna, por lo que la [Dirección General de Tributos, en resolución 2/1999, de 23 de marzo](#), nos remite al **concepto utilizado para el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, establecido inicialmente en el artículo 51 del Reglamento de dicho impuesto, si bien actualmente se encuentra suprimido, por lo que habrá que acudir a su disposición equivalente vigente, introducida por el Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero, concretamente en el artículo 41.bis, del que podemos extraer la definición.

Se considera vivienda habitual aquella que constituya la residencia durante un plazo continuado mínimo de tres años. No obstante, se prevén situaciones, en las que a pesar de no transcurrir dicho plazo mínimo, la misma no pierde el carácter de vivienda habitual, como es el fallecimiento o el traslado de domicilio por razones justificadas que lo exijan como pudiera ser, a título enunciativo, la contracción de nupcias, la separación o divorcio, traslado de carácter laboral, o cualquier otra de análoga naturaleza.

La misma definición resulta también de la disposición adicional 23^a de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

A este respecto cabe señalar que, a menudo, concurren circunstancias fundamentalmente de salud, por las que los causantes se trasladan en los últimos años de su vida a

casa de algún familiar o bien a un centro especializado de asistencia a mayores, de modo que, a priori, al abandonar la vivienda habitual, la misma perdería tal condición y con ello desaparecería también el derecho a la aplicación de la reducción prevista en el artículo 20.2.c) de la LISD.

La anterior circunstancia ha llevado a los contribuyentes a los Tribunales en numerosas ocasiones, dándose pronunciamientos muy dispares incluso contradictorios, si bien el [Tribunal Supremo en sentencia 1796/2017, de 12 de mayo](#), se pronunció unificando doctrina, sobre el caso de una señora que tres años antes de su fallecimiento, por razón de vejez y enfermedad, se trasladó a vivir a casa de un hermano.

El Tribunal Supremo, entendió que, en dicho caso, la vivienda de la causante no perdió el carácter de vivienda habitual, considerando que la enfermedad que padecía, es motivo suficientemente justificado para dicho traslado, encajando dicha causa en las de análoga naturaleza que prevé la norma antes referida. Y con mucha más razón, cuando la muerte del causante es consecuencia y se produce durante dicha enfermedad.

Además de lo anterior, en el caso concreto aludido, al ser el heredero un colateral mayor de 65 años, al que la norma exige el requisito de convivencia con el causante durante al menos los dos años anteriores al fallecimiento, el Tribunal Supremo tuvo que pronunciarse también a este respecto, resolviendo que, si bien como norma general dicha convivencia debe producirse en la originaria vivienda del causante, ello no es obstáculo para que cuando se produce un traslado por motivos justificados como los citados anteriormente, y que por tanto no implique la pérdida de tal carácter, será la vivienda del familiar-causahabiente donde deberá haberse producido la convivencia, de modo que, en dicho caso, el hermano y heredero se pudo beneficiar de la reducción.

Además de lo anterior, determinadas autonomías, en su regulación propia, se refieren expresamente al concepto de vivienda habitual, como es el caso de la normativa catalana, que además prevé que si al momento del fallecimiento, el causante residía en un domicilio del que no era titular, se considerará vivienda habitual a los

efectos de la reducción, la vivienda que tuvo tal consideración durante los diez años anteriores a su fallecimiento, no aplicándose dicha limitación de diez años si el causante ha tenido el último domicilio en un centro residencial o socio-sanitario.

Igualmente, aclara la norma catalana, en relación a la consideración de vivienda habitual a los efectos de la reducción, que dicho concepto se extiende, además de a la vivienda habitual, a un trastero y hasta dos plazas de garaje, siempre que estén situados en el mismo edificio, y ello aunque no hubieren sido adquiridos al mismo tiempo. Lo anterior, es de aplicación únicamente si dicho trastero o garaje no hubiere sido cedido en alquiler u otro concepto a terceros. En este sentido, se pronuncian otras autonomías como Cantabria.

Y a ello se refirió también la Dirección General de Tributos, en resolución a [Consulta Vinculante V3752/15, de 26 de noviembre](#), disponiendo que el concepto de vivienda habitual no se refiere estrictamente a la vivienda sino que ha de ampliarse o extenderse a los elementos vinculados como trastero o garaje, con independencia de que formalmente se trate de elemento anejo a la primera (formando parte de la misma finca registral), o bien se configure como una finca registral independiente. En este último caso, debe resultar de las circunstancias concurrentes, que funcionalmente se encuentran vinculadas, ya sea por adquirirse simultáneamente o porque se encuentra situado en el mismo edificio.

6.2. Magnitud sobre la que se aplica la reducción

La reducción del 95% opera sobre la parte de valor de la vivienda habitual del causante que forma parte de la base imponible de cada sujeto pasivo y esta cuestión, entre otras, es tratada en la [Resolución 2/1999, de 23 de marzo, de la Dirección General de Tributos](#).

En el caso de causantes casados en régimen de gananciales, como es sabido, previo a calcular el caudal relicto, se procede a la liquidación de la sociedad conyugal, de modo que según la resolución referida, si al disolverla se adjudica al causante el cincuenta por ciento

de la vivienda, la reducción solamente se aplicará sobre dicha proporción y se adjudica la totalidad de la misma, porque al otro cónyuge se le adjudican otros bienes, la reducción sí podría operar sobre la totalidad de su valor.

Igualmente aclara la Dirección General de Tributos que dicha reducción opera sobre la parte de valor del bien incluida en la base imponible del sujeto pasivo, tomándose el **valor neto** de cargas y gravámenes que fueran deducibles, así como de deudas y gastos deducibles, conforme a los artículos 12, 13 y 14 de la Ley Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Así pues, **se deducirán** de dicho valor tanto las **cargas o gravámenes que recaigan directamente sobre la vivienda habitual del causante**, disminuyendo su valor, así como la **proporción de deudas o gastos generales** deducibles que integren el caudal relicto, como por ejemplo los gastos derivados del sepelio.

A este respecto, cabe puntualizar el tratamiento que debemos adoptar ante la situación en que el causante sea titular de un préstamo con garantía hipotecaria que recae sobre la vivienda habitual. Y, en ese sentido, resuelve la [STS 3480/2021, de 15 de septiembre](#), de la cual podemos extraer esencialmente dos conclusiones:

1ª.- Las hipotecas no minoran el valor del inmueble sobre el que recaen, a efectos de la aplicación de la reducción sobre la vivienda habitual del causante.

2ª.- Lo anterior, es así sin perjuicio de que la deuda sea deducible al minorar el valor del haber individual de cada heredero.

Resuelve el Tribunal Supremo así remitiéndose a la literalidad del artículo 12 de La Ley sobre el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, que establece que del valor de los bienes, únicamente se pueden deducir las cargas o gravámenes que recaigan sobre los mismos, y conlleven una disminución de su valor, poniendo como ejemplos las pensiones o los censos, y excluyendo expresamente las cargas derivadas de obligaciones personales así como las hipotecas o las pignoraciones que se entiende que no implican una disminución de valor.

Sin embargo, hay que aclarar que ello no obsta para que las deudas del causante que están garantizadas con dicha prenda o hipoteca, se puedan deducir de conformidad con el artículo 13 de la misma norma.

Por último, se debe tener en cuenta, a la hora de fijar el valor de la vivienda habitual o de cualquier inmueble incluido en el caudal hereditario, lo dispuesto en la Ley 11/2021, de 9 de julio, de medidas de prevención y lucha contra el fraude fiscal, que entró en vigor el 1 de enero de 2022, y la cual establece que a efectos de la liquidación del Impuesto de Sucesiones, habrá que tomar el **valor de referencia fijado por catastro** si éste es superior al valor asignado por los contribuyentes en escritura pública.

Todo ello, sin perjuicio de que los interesados puedan probar ante la administración, que el valor real del inmueble es inferior a dicho valor de referencia, con lo que una vez liquidado el impuesto y, recayendo sobre el contribuyente la carga de la prueba, si se consigue acreditar que el valor es inferior, se procedería a la devolución de ingresos indebidos correspondiente por parte de la Administración Tributaria competente.

6.3. Equiparación de la pareja de hecho

En los últimos años, se han producido importantes cambios sociales en general y en el modelo de familia tradicional en particular, que han supuesto que en la práctica se constituyan familias por el mero hecho de la convivencia o, en su caso, de la existencia de hijos comunes, sin haber contraído matrimonio previamente.

Paulatinamente se ha ido relativizando la importancia del matrimonio, olvidando que el mismo tiene consecuencias jurídicas y que su celebración además de generar obligaciones también conlleva ciertas ventajas o beneficios, fundamentalmente en el ámbito fiscal o de la seguridad social, y que **no siempre se pueden equiparar los efectos jurídicos del matrimonio a una situación de hecho.**

En el referido contexto, se observa que una de las cuestiones que pueden plantearse al momento de aplicar la

reducción sobre el valor de la vivienda habitual del causante, como en la aplicación de cualquier otra reducción o bonificación reconocida en favor del cónyuge viudo, es **si dicho beneficio fiscal se extiende o no a los miembros de una pareja de hecho y, en caso afirmativo, qué requisitos se exigen para tener tal consideración.**

Los antedichos cambios sociales han provocado numerosos pronunciamientos de los Jueces y Tribunales respecto a la equiparación o no de ciertos efectos del matrimonio a las situaciones de hecho, lo que es lógico en la medida en que **la evolución de las normas sociales siempre es anterior a la aprobación de las normas jurídicas.**

Y en ese sentido se pronunció el [Tribunal Supremo en sentencia dictada el 8 de febrero de 2002](#), advirtiendo que a pesar de los cambios sociales **las decisiones de los Jueces y Tribunales tienen el límite del sometimiento a la Ley**, y recordando que **la aplicación de la analogía** a determinadas situaciones jurídicas requiere de la concurrencia simultánea de **tres requisitos:**

El primero de ellos, exige la existencia de una **laguna legal**, en tanto en cuanto no prevea el ordenamiento jurídico ninguna resolución al supuesto de hecho concreto. Este requisito entiende el Tribunal Supremo que no concurre en el caso de la aplicación de reducciones y bonificaciones en el ISD puesto que la norma que lo regula, prevé disposiciones para aquellos que carezcan de parentesco en sentido estrictamente jurídico, como es el caso de las parejas de hecho, que no encajan en ninguna causa originaria de parentesco como serían la consanguinidad, la adopción o la afinidad.

El segundo requisito es que haya una situación de **igualdad jurídica esencial entre el supuesto no regulado y el previsto por la ley**. El Tribunal Supremo, igualmente, entiende que no concurre dicha igualdad entre las parejas de hecho y los matrimonios, en tanto en cuanto las parejas que libremente deciden no contraer matrimonio con los compromisos y obligaciones que ello conlleva también asumen, a su vez, que no van a poder obtener las posibles ventajas.

El tercero y último, que **la analogía no esté proscrita por la Ley**. Y a estos efectos se refiere el artículo 14 de

la Ley General Tributaria vigente, que prohíbe la analogía estableciendo que ésta no puede emplearse para extender el ámbito del hecho imponible o cualquier exención o incentivo fiscal más allá de sus términos estrictos.

Y, en ese sentido, resuelve el Tribunal Supremo en la sentencia referida, que la cuestión que se enjuiciaba en dicho caso, era una mera transmisión mortis causa de bienes entre personas convivientes y sin parentesco en sentido jurídico, por lo que aplicar a dicha relación more uxorio la reducción, sería extender el hecho imponible más allá de sus estrictos términos.

En definitiva, cabe concluir que no puede emplearse el mecanismo de la analogía para equiparar pareja de hecho y matrimonio a efectos fiscales, teniendo en cuenta además que reiteradamente la jurisprudencia ha entendido que **la interpretación de las normas que establecen beneficios fiscales ha de hacerse de forma restrictiva** en tanto que suponen una excepción al deber general de contribuir al sostenimiento de las cargas públicas.

No obstante lo anterior, **el legislador puede prever expresamente que se equipare la pareja de hecho al cónyuge** a los efectos de determinadas disposiciones fiscales. Y en efecto, así lo han hecho la totalidad de las Comunidades Autónomas de régimen común en sus respectivas normas reguladoras de tributos cedidos.

Igualmente, **la mayor parte de las Comunidades Autónomas**, como por ejemplo Madrid, Andalucía o la Comunidad Valenciana, **exigen al menos que dichas uniones de hecho estén inscritas en el registro público** habilitado al efecto y cumplan, por tanto, los requisitos establecidos en su propia norma para tener tal consideración.

Otras comunidades incorporan requisitos adicionales, como es el caso de Aragón que exige que la pareja estable no casada, se encuentre inscrita al menos con 4 años de antelación al devengo del impuesto. De modo que para entender dicha equiparación el contribuyente habrá que cerciorarse que se cumplan todos los requisitos previstos en la normativa autonómica aplicable.

Y la exigencia de inscripción en Registro Público establecida por las Comunidades Autónomas para la referida

equiparación ha sido objeto de numerosas reclamaciones ante las oficinas liquidadoras por entender los recurrentes que **la inscripción de las parejas de hecho en registro público tiene efectos meramente declarativos o de publicidad y no efectos constitutivos**, y dicha inscripción no puede ser requisito esencial, sino que se trataría de un medio cualificado de la prueba de la unión de hecho susceptible de ser sustituido por otras pruebas.

Esto último, no es discutible, pues efectivamente los efectos de la inscripción son claramente declarativos y así lo reconoce reiterada jurisprudencia. Sin embargo, la cuestión a plantear es si las Comunidades pueden exigir como requisito indispensable la referida inscripción a efectos de la aplicación de beneficios fiscales previstos para los cónyuges.

Dicha cuestión la resuelve, entre otras, la reciente [sentencia del Tribunal Supremo 1536/2020 de 13 de enero](#), en relación, en este caso, a la exigencia de inscripción por parte de la Comunidad de Madrid, de la cual resultan especialmente relevantes los fundamentos jurídicos cuarto y quinto que, en síntesis, se refieren a que el reconocimiento de la realidad familiar actual no supone de cara al legislador la obligación de otorgar un mismo tratamiento a la convivencia acreditada mediante medios probatorios legalmente tipificados que a la que carece de dichos mecanismos probatorios, sobre todo, en la medida en que los primeros otorgan mayor seguridad jurídica.

La exigencia por parte de la Comunidad de Madrid, o de cualquier otra Comunidad, no niega que la existencia de la pareja de hecho pueda acreditarse mediante distintos modos, pero con independencia de ello, el legislador ha querido establecer un **requisito formal** consistente en la inscripción en Registro Público del que se deriva que si los convivientes quieren acogerse a la Ley 11/2.001 de Uniones de Hecho de la Comunidad de Madrid, deben inscribirse en el correspondiente Registro, siendo dicha decisión voluntaria pero estrictamente necesaria para poder someterse a dicha ley.

6.4. Principio de neutralidad de las adjudicaciones hereditarias

La vivienda habitual del causante, en función del título sucesorio o en virtud de los pactos que efectúen los herederos, puede ser adjudicada a todos los herederos por partes iguales o en determinada proporción, o a determinados causahabientes en concreto, de modo que, en este último caso, se plantea otra cuestión de interés: **qué sujetos podrán beneficiarse de la reducción sobre la vivienda habitual del causante.**

A este respecto, habrá que estar, como norma general, a lo que dispone el **título sucesorio**, es decir, distinguir si la vivienda se adjudica a un sujeto determinado porque ha sido ese bien especialmente legado a favor del mismo en testamento, o si dicha adjudicación tiene su origen en un acuerdo de reparto entre los herederos a partes iguales o en determinada proporción en pago de la cuota que le corresponde, de conformidad con el **principio de neutralidad de las participaciones hereditarias** el artículo 27 de la Ley sobre el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Conforme al referido precepto, la [Resolución 2/1999, de 23 de marzo de la Dirección General de Tributos](#), entiende que se trata de una **reducción objetiva y no subjetiva**, que debe prorratearse entre todos los herederos conforme al título sucesorio, aunque en la partición se adjudique a solo alguno de ellos, beneficiando a todos por igual siempre que se cumplan los requisitos para la aplicación de la misma. Si bien, aclara que podrá aplicarse en su totalidad a determinados herederos en aquellos casos en los que el causante haya previsto mediante legado, la adjudicación de la vivienda habitual a favor de uno de ellos.

Así interpreta también el Tribunal Supremo el principio recogido en el artículo 27 de la LISD, entre otras, en [Sentencia 1693/2020, de 10 de junio](#), la cual se remite al criterio establecido en la citada resolución aludida.

En los mismos términos reza la [Sentencia 1149/2019, de 3 de abril](#), del Tribunal Supremo, si bien en esta última se introduce un criterio interpretativo en su fundamento jurídico cuarto en virtud del cual matiza lo anterior,

aclarando que las Comunidades Autónomas (como es el caso de Cataluña), en el ejercicio de sus competencias, pueden restringir la aplicación de dicho beneficio fiscal, exigiendo que únicamente puedan beneficiarse del mismo los adjudicatarios de dicho inmueble.

Así, entiende el Tribunal Supremo que mientras la normativa autonómica no disponga lo contrario, habrá que acudir a la interpretación efectuada en la Resolución 2/1999 de la DGT, pero que si, como en el caso de Cataluña, a través de Decreto se establece cuál ha de ser el alcance del artículo 27 de la LISD, **la normativa autonómica que tiene rango superior, desplazaría la interpretación de la Dirección General de Tributos** y, en consecuencia, resultaría procedente que la reducción se aplique a los adjudicatarios de bien.

El Tribunal Supremo entiende que es válida dicha regulación propia establecida en Cataluña pues no se produce una variación de la naturaleza ni de los requisitos esenciales para su aplicación y que dicha regulación se enmarca dentro de las **facultades otorgadas por el artículo 13.tres de la Ley 14/1996**, de 30 de diciembre, de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de medidas fiscales complementarias, el cual permite a las Comunidades Autónomas establecer reducciones propias que respondan a sus propias necesidades territoriales por razones económicas o sociales, así como regular las previstas en la normativa estatal en condiciones análogas, en todo caso, sin que dicha regulación propia implique una reducción de tal entidad que conllevara una reducción de la carga tributaria global.

Por último cabe señalar que, podría producirse un aumento o disminución del valor de la vivienda habitual, como consecuencia de una comprobación de valores, ya sea porque la Administración la haya iniciado o porque los contribuyentes hayan impugnado el valor de referencia aplicable en virtud de la Ley 11/2021, en cuyo caso, el ajuste que se produjera respecto de la autoliquidación inicial, afectaría a todos los herederos por igual si se beneficiaron de la reducción en base al principio de neutralidad de las adjudicaciones, o bien únicamente a los adjudicatarios del bien si se adjudicó por vía de legado.

6.5. Traslado de la reducción en la consolidación del dominio

Por otro lado, parece interesante referirnos a aquéllos casos en que la **vivienda habitual del causante es adjudicada en nuda propiedad** a uno de los herederos o legatarios por adjudicarse el usufructo a otro heredero o legatario, como a menudo sucede a favor del cónyuge supérstite.

El Tribunal Supremo en [sentencia 1693/2020, de 10 de junio](#), concretamente en su fundamento jurídico segundo, se refiere a esta cuestión, entendiéndola simplemente como **una sola adquisición desagregada en dos momentos temporales distintos**.

De modo que, el sujeto pasivo al momento de adquirir la nuda propiedad tributará sobre el valor de la misma, minorado por las reducciones pertinentes y aplicará el tipo medio efectivo de gravamen correspondiente al valor íntegro de los bienes.

Dicho tipo medio efectivo, según dispone el artículo 51.2 del Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, es el resultado de dividir la cuota tributaria correspondiente a una base liquidable teórica (la que hubiera resultado de haber percibido el pleno dominio) entre dicha base liquidable teórica y multiplicar dicho resultado por cien, de forma tal que se obtiene un porcentaje con hasta dos decimales, que se aplicará sobre la base liquidable real.

Igualmente recuerda la citada sentencia, que al momento de consolidarse el dominio, el nudo propietario, deberá girar liquidación sobre este concepto aplicando el mismo tipo medio efectivo de gravamen sobre el valor atribuido al usufructo al momento de la desmembración del dominio.

Y tanto la sentencia aludida, como la [Resolución 2/1999, de 23 de marzo, de la Dirección General de Tributos](#), aclaran que **si al momento de adquirir la nuda propiedad, el sujeto pasivo adquirente de la vivienda habitual, no ha agotado la totalidad de las reducciones**

aplicables, podrá trasladar ese resto a la posterior liquidación por consolidación del dominio. Dicha resolución se refiere al estudio concreto de la bonificación sobre la vivienda habitual, si bien esto es aplicable también a las reducciones personales (por razón de parentesco, minusvalía...) que no se hubiesen agotado en la liquidación inicial.

Lo anteriormente expuesto reviste cierta dificultad, por lo que a efectos aclaratorios se ha considerado oportuno desarrollar el siguiente caso práctico a fin de comprender con más exactitud la teoría aludida.

C A S O P R Á C T I C O

Federico fallece en estado de casado con Dolores (69 años), teniendo un único hijo llamado Antonio (30 años), y habiendo otorgado testamento del que sustancialmente resulta que lega a su esposa el usufructo universal y vitalicio de su herencia e instituye heredero a su único hijo. Una vez liquidada previamente la sociedad de gananciales, la herencia del mismo está formada por los bienes que se inventarían a continuación, sin que consten deudas, gastos o cargas deducibles, ni bienes colacionables, y siendo de aplicación la normativa estatal.

INVENTARIO

VIVIENDA HABITUAL: 100.000 euros

PARTICIPACIONES EN EMPRESA FAMILIAR: 90.000 euros

CUENTA BANCARIA: 60.000 euros

AJUAR DOMÉSTICO: 15.000 euros

TOTAL CAUDAL RELICTO: 265.000 euros

FORMACION DE HABERES

.-La viuda, por el usufructo legado a su favor, que dada su edad al momento del fallecimiento de 69 años, se estima en un 20%, ha de haber: **53.000 euros**

.-El hijo, por la nuda propiedad, ha de haber, el remanente: **212.000 euros**

LIQUIDACION ISD VIUDA (por adquisición de usufructo)

BASE IMPONIBLE: 53.000

REDUCCIONES:

15.956,87 (reducción por parentesco)

19.000 (reducción 95% vivienda habitual, en este caso sobre el valor del usufructo)

17.100 (reducción 95% participaciones empresa familiar, también sobre el valor del usufructo)

Total reducciones: 52.056,87

BASE LIQUIDABLE (B.I - reducciones): $53.000 - 52.056,87 = 943,13$ euros

CUOTA ÍNTEGRA (B.L x tarifa): $943,13 \times 7,65\% = 72,15$ euros.

CUOTA TRIBUTARIA (patrimonio preexistente menor a 402.678,11 y grupo II de parentesco): $72,15 \times 1 = 72,15$

A INGRESAR: 72,15 euros

LIQUIDACION ISD HIJO (por adquisición de nuda propiedad)

BASE IMPONIBLE: 212.000

REDUCCIONES:

15.956,87 (reducción por parentesco)

76.000 (reducción 95% vivienda habitual, en este caso sobre el valor de la nuda propiedad)

68.400 (reducción 95% participaciones empresa familiar, sobre el valor de la nuda propiedad)

Total reducciones: 160.356,87

BASE LIQUIDABLE REAL: $212.000 - 160.356,87 = 51.643,13$
euros

Llegados a este punto, en una liquidación por adquisición en pleno dominio se aplicaría ahora la tarifa. No obstante, al tratarse de liquidación por nuda propiedad, habrá que detenerse a obtener el tipo medio de gravamen según lo dispuesto en el artículo 51.2 del Reglamento del ISD, y para ello, se parte de una base imponible teórica que está constituida por el valor de los bienes en pleno dominio, tal como se indica a continuación:

BASE IMPONIBLE TEÓRICA: 265.000

REDUCCIONES:

15.956,87 (reducción por parentesco)

95.000 (reducción 95% vivienda habitual, en este caso sobre el valor del pleno dominio)

85.500 (reducción 95% participaciones empresa familiar, sobre el valor del pleno dominio)

Total reducciones: 196.456,87

BASE LIQUIDABLE TEÓRICA (B.I teórica - reducciones sobre pleno dominio):

$265.000 - 196.456,87 = 68.543,13$

CUOTA ÍNTEGRA TEÓRICA (B.L teórica x tarifa):

Hasta 63.905,62: 6.789,79

Los restantes 4.637,51 x 14,45%: 670,12

Total 7.459,91

CUOTA TRIBUTARIA TEÓRICA (patrimonio preexistente < 402.678,11 y grupo II de parentesco): $7.459,91 \times 1 = 7.459,91$

Por tanto, obtenida la cuota tributaria teórica que sería la que se aplicaría de haber adquirido el pleno dominio de los bienes, ahora se procede al cálculo del tipo medio que será el resultado de dividir la cuota tributaria

teórica entre la base liquidable teórica y multiplicar dicho resultado por 100:

$$(7.459,91 / 68.543,13) \times 100 = 10,88\%$$

Y dicho porcentaje se aplicará sobre la base liquidable real:

$$\text{BASE LIQUIDABLE REAL } (51.643,13) \times 10,88\% = 5.618,77$$

A INGRESAR 5.618,77 euros

Por último, al fallecimiento de la usufructuaria habrá de efectuar el hijo la correspondiente LIQUIDACIÓN POR LA CONSOLIDACIÓN DEL DOMINIO, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

.-Se debe tomar como base imponible del ISD el valor del usufructo al momento de la desmembración del dominio, y no el valor al momento de la consolidación.

.-Se podrá aplicar la parte de las reducciones que no fueron agotadas al liquidar la adquisición de la nuda propiedad.

.-Y sobre dicha base liquidable, se aplicará el tipo medio de gravamen que se aplicó al adquirir la nuda propiedad.

De modo que, teniendo en cuenta lo anterior, y siguiendo con el ejemplo, correspondería la siguiente liquidación:

BASE IMPONIBLE: 53.000 euros (valor usufructo al momento de liquidar la nuda propiedad)

REDUCCIONES:

Por parentesco: 0 (se agotó la totalidad de la reducción)

Reducción pendiente 95% vivienda habitual: 19.000

Reducción pendiente 95% participaciones empresa familiar: 17.100

Total reducciones: 36.100

BASE LIQUIDABLE: 53.000 - 36.100= 16.900

CUOTA TRIBUTARIA: $16.900 \times 10,88\% = 1.838,72$ euros.

A INGRESAR 1.838,72 euros

Por último, para finalizar con la cuestión de la desmembración del dominio, es importante referirnos a otras conclusiones o aclaraciones extraídas del análisis de la [STS 1693/2020, de 10 de junio](#), que pueden ser de aplicación a determinados casos particulares y que, si bien no son únicamente aplicables en relación a la vivienda habitual, sino que se refieren a la consolidación del dominio en general, se procede a reseñar sucintamente por ser de gran interés y utilidad:

1º.- En aquellos casos en que se establece un **usufructo sucesivo** a favor de dos o más personas, encontramos dos particularidades: la primera es que a la hora de calcular el valor de la nuda propiedad, esta se calcula en relación al usufructo de mayor porcentaje, es decir, con respecto al usufructuario más joven; y la segunda se refiere a que únicamente se practicará la liquidación por consolidación del dominio cuando fallezca el último de los usufructuarios.

2º.- Cuando se produce **consolidación del dominio por causa distinta al cumplimiento del plazo previsto o al fallecimiento del usufructuario**, el sujeto pasivo abonará la cuota que resulte más alta entre la liquidación originaria por el concepto por el que se desmembró el dominio y la que resultare de liquidar el negocio jurídico por el cual se extingue el usufructo.

Así, por ejemplo, si el usufructuario efectúa donación del usufructo a favor del nudo propietario, este último deberá calcular la liquidación de la consolidación del dominio y también la resultante del impuesto de donaciones, y abonar la más alta de ellas.

3º.- Si bien lo habitual es que la consolidación se produzca en la figura del nudo propietario, también podría darse la situación en que se produzca la **consolidación del dominio en el usufructuario**, en cuyo caso, este último deberá girar liquidación por aquel negocio jurídico en virtud del que se transmite la nuda propiedad (donación, herencia...).

4°.- Igualmente, para el caso de **adquisición simultáneamente de los derechos de usufructo y nuda propiedad por parte de un tercero**, se efectuará únicamente la liquidación correspondiente al negocio jurídico de adquisición, lo que se produce muy a menudo por la venta otorgada conjuntamente por nudo propietario y usufructuario a favor de un tercero, el cual liquidaría únicamente por el impuesto de transmisiones patrimoniales onerosas al tipo correspondiente aplicado sobre el valor del pleno dominio.

9.- CONCLUSIONES

Una vez analizada la regulación de la reducción sobre la vivienda habitual del causante en el Impuesto sobre Sucesiones, cabe concluir fundamentalmente que bajo la actual configuración no parece que el fundamento jurídico de la misma tenga su base en razones de protección y acceso a una vivienda, sino más bien comportaría mayormente otro beneficio fiscal más por razones de parentesco que, en realidad, se resolvería incrementando las reducciones y bonificaciones a parientes, generando probablemente menor desigualdad entre los distintos causahabientes, y más aún cuando no se establece necesidad de que el adquirente establezca en dicho inmueble su residencia habitual pudiéndolo arrendar por ejemplo y simplemente exigiendo mantenerlo en su patrimonio. Más bien es una cuestión de protección de los bienes familiares más sentimentales a los que se les tiene especial estima.

En ocasiones, la norma parece alejarse del fundamento de la reducción en la medida que un mismo sujeto podría beneficiarse de la reducción sobre la vivienda habitual de tantos causantes como fuera heredero y cumpliera los requisitos, habiendo tenido sobradamente ocasión de acceder a una vivienda digna.

También se pueden llegar a producir situaciones realmente injustas cuando la norma excluye a parientes colaterales menores de 65 años, a pesar de que los mismos hayan estado conviviendo con el causante y le hayan prestado cuidados durante sus últimos años por razones de vejez o enfermedad, siendo probablemente los parientes colaterales más jóvenes, los que podrían necesitar

facilidades de acceso a la vivienda y teniendo en cuenta que los menores de dicha edad podrían haber visto incrementada su dificultad para poder compaginar su trabajo con el cuidado de sus mayores o incluso hubiesen dejado de trabajar por tal causa.

Además, como norma general, al momento de heredar los causahabientes son adultos que tienen cubierta la necesidad de vivienda, por lo debería fomentarse la transmisión de viviendas en la modalidad de transmisiones gratuitas inter vivos, siempre que el adquirente fuera a destinarla a vivienda habitual.

Así las cosas, parecería más razonable incluso que se estableciera una reducción sobre aquellos inmuebles en los que el causahabiente tenga establecida su vivienda habitual, ya fuera ésta la vivienda habitual del causante en la que convivían ambos o fuera vivienda habitual únicamente del heredero, o bien el establecimiento de una reducción a favor de aquellos que no teniendo vivienda en propiedad adquirieran el compromiso de residir en ella al menos durante cierto periodo para así fomentar una política de acceso a una vivienda digna y en protección de la familia.

10.- BIBLIOGRAFIA

NORMATIVA DE REFERENCIA:

Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

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

Ley 14/1996, de 30 de diciembre, de cesión de tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de medidas fiscales complementarias.

Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas, de 27 de diciembre.

Real Decreto-ley 7/1996, de 7 de junio, sobre medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica.

Ley 22/2009, de 18 de diciembre, por la que se regula el sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común.

Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones, aprobado por Real Decreto 304/2004, de 20 de febrero.

SENTENCIAS TRIBUNAL CONSTITUCIONAL:

STC 57/2005, de 14 de marzo.

STC 108/2004, de 30 de junio.

STC 189/2005, de 7 de julio.

SENTENCIAS TRIBUNAL SUPREMO:

STS 1536/2020 de 13 de enero.

STS 3480/2021, de 15 de septiembre.

STS 1149/2019, de 3 de abril.

STS 1693/2020, de 10 de junio.

STS 1796/2017, de 12 de mayo.

STS de 8 de febrero de 2002.

STS 3405/2017, de 25 de septiembre.

RESOLUCIONES DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS:

Resolución 2/1999, de 23 de marzo, de la Dirección General de Tributos, relativa a la aplicación de las reducciones en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en materia de vivienda habitual y empresa familiar.

Resolución Vinculante V3111-2018, de 29 de noviembre, de la Dirección General de Tributos.

Resolución Vinculante V1775-16, de 21 de Abril de 2016, de la Dirección General de Tributos.

Resolución Vinculante V3752/15, de 26 de noviembre, de la Dirección General de Tributos.

Resolución a Consulta Vinculante de la Dirección General de Tributos V1375-10, de 18 de junio.

Dirección General de Tributos en Resolución Vinculante V1381-11, de 1 de junio.

Resolución Vinculante V0202-04, de 14 de octubre.

DOCTRINA:

MERINO JARA, ISAAC, et al. *"Derecho Tributario Parte Especial"*, Tecnos, 2014.

ROZAS VALDÉS, J.A. "La vivienda en el Impuesto de Sucesiones y Donaciones" en la "La fiscalidad de la vivienda en España, Civitas, 2012.