



Universidad de Valladolid



icava

Ilustre Colegio de
Abogados de Valladolid

Facultad de Derecho

Máster de Acceso a la Abogacía

**Planificación Fiscal Derivada de la
Adquisición Mortis Causa de una
Vivienda**

Presentado por:

Juan Eladio García Barcina

Tutelado por:

Antonio Arenales Rasines

Valladolid, enero de 2021

RESUMEN

El presente dictamen consiste mediante la elaboración de una compleja planificación fiscal, en presentar a un cliente que ha recibido por herencia una vivienda, el abanico de alternativas jurídico-económicas por las que puede optar, con el objetivo de lograr el mayor ahorro fiscal posible.

PALABRAS CLAVE

Herencia – Impuesto de Sucesiones y Donaciones – Impuesto sobre el Incremento de los Terrenos de Naturaleza Urbana- Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas- Vivienda Habitual- Exención – Ganancia Patrimonial – Ahorro Fiscal

Supuesto de Hecho Planteado:

El día 15 de mayo de 2020 Doña Laura Arranz Pérez falleció a los 85 años dejando como único heredero a Don Eduardo Burgoa Arranz, de 60 años de edad, hijo del matrimonio de Doña Laura con Don Fernando Burgoa García. Entre los bienes que integran el caudal hereditario, figura un piso de 120 metros cuadrados de superficie, sito en la calle Gamazo de la localidad castellana de Valladolid, cuya adquisición por 150.000 €, se produjo en el año 1998, de manera privativa por Doña Laura.

Don Eduardo, médico de profesión, un mes después del fallecimiento de su madre acude a nuestro despacho solicitando asesoramiento jurídico-tributario, en relación con la herencia de su madre y concretamente, acerca de las operaciones y actuaciones que le sería mas conveniente realizar respecto del piso situado en la calle Gamazo, de igual forma nos manifiesta que su intención es vender el inmueble.

De manera complementaria a lo anteriormente expuesto, debemos conocer los siguientes datos:

- D. Eduardo es propietario de una vivienda situada en la calle Paraíso de Valladolid, cuyo valor catastral asciende a 100.000 euros, y, que en la actualidad constituye su vivienda habitual.
- El Valor Catastral de la casa heredada, sita en la calle Gamazo es de 420.000 €, de los cuales el la mitad, 210.00 € corresponde al suelo, y la mitad restante al vuelo.
- El valor de adquisición originario: 150.00 €
- Patrimonio Preexistente de D. Eduardo: 400.000 €

INDICE

1.	INTRODUCCIÓN	5
2.	LA ADQUISICIÓN MORTIS CAUSA DE UN BIEN INMUEBLE.....	5
2.1	Impuesto de Sucesiones y Donaciones.....	5
2.2	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana..	11
3.	PERIODO DE LETARGO DE CUATRO AÑOS	14
3.1	Procedimiento de Comprobación de Valores.....	14
3.2	Imputación de Rentas Inmobiliarias.....	18
3.3	Arrendamiento del Bien Inmueble	20
3.3.1	Alquilar el inmueble para vivienda	21
3.3.2	Alquilar el inmueble para uso distinto de vivienda.....	22
3.3.3	Destinar el Inmueble a alquiler turístico	23
3.4	Uso del Bien Inmueble por el Cliente.	24
4	VENTA DEL BIEN INMUEBLE.....	26
4.1	Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana 27	
4.2	Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ganancia y Pérdida Patrimonial.	31
4.2.1	Exención de la Ganancia Patrimonial por reinversión.	33
4.2.2	Exención por transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años	36
4.3	Alternativas de venta	37
5	CONCLUSIONES	40
6	BIBLIOGRAFÍA.....	43
6.1	Fuentes Normativas.....	43
6.2	Jurisprudencia.....	44
6.3	Resoluciones de la Doctrina Administrativa	44
6.3.1	Tribunal Económico Administrativo Central	44
3.1.1	Dirección General de Tributos	44

1. INTRODUCCIÓN

La adquisición de un bien inmueble de naturaleza urbana a título lucrativo, independientemente de que se produzca por herencia, legado o donación, abre ante el contribuyente una serie de posibilidades, que en su mayoría, como suele ser habitual, se encuentran gravadas por alguno de los múltiples hechos imposables previstos por nuestro amplio ordenamiento jurídico-tributario, convergiendo, en un supuesto de hecho como el que ahora nos ocupa, tributos de todas y cada una de las administraciones territoriales.

Heredar una vivienda es una de las formas más comunes de adquirir la propiedad hoy en día, es por ello que resulta conveniente realizar una buena planificación fiscal, de lo que a priori, parece una operación exenta de complicación, pero que, sin embargo, puede suponernos en un futuro un ahorro fiscal considerable.

2. LA ADQUISICIÓN MORTIS CAUSA DE UN BIEN INMUEBLE

2.1 Impuesto de Sucesiones y Donaciones

D^a Laura, recientemente fallecida dejó en herencia, entre otros bienes, a D. Eduardo su vivienda sita en la calle Gamazo, la cual fue adquirida en el año 1998 por un valor estimado de 150.000 €.

El fallecimiento de una persona supone, tal y como establece el Código Civil en su Título III del Libro III al regular las sucesiones, la transmisión de todos los derechos y obligaciones del causante a aquellos que bien por herencia o legado, estén llamados a sucederle. En este sentido, el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (en adelante ISD), regulado, tanto por la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, como por el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones (En adelante RISD), recoge en el artículo 3.1 de la LISD como hecho imponible del impuesto *“La adquisición por personas físicas de bienes y derechos por herencia, legado, o cualquier otro título sucesorio”, la conocida como adquisición gratuita mortis causa.*”

De manera previa a la resolución del supuesto de hecho planteado, debemos realizar una aproximación sobre la naturaleza jurídica del ISD, y concretamente en su modalidad de sucesiones.

- Es un impuesto de carácter directo, pues su gravamen recae sobre un índice directo de la capacidad económica del contribuyente, concretamente la renta o incremento del patrimonio fruto de las adquisiciones lucrativas por personas físicas.
- Es un tributo personal, al tomar a como referencia a la persona en la delimitación del hecho imponible.
- Es de naturaleza instantánea produciéndose el devengo del mismo en la fecha de fallecimiento del causante o, de manera excepcional, cuando adquiera firmeza la declaración de fallecimiento del ausente.
- Es un impuesto subjetivo, pues toma en consideración la situación personal del contribuyente, teniendo esta mayor incidencia en la modalidad de sucesiones
- Es de carácter progresivo, por lo que la carga tributaria que conlleva su aplicación aumenta de una forma progresiva

- El ISD se exige en todo el territorio español, sin perjuicio de los regímenes tributarios de convenio y concierto. Se encuentra totalmente cedido a las Comunidades Autónomas de régimen común (en adelante CC. AA) en lo que al producto y gestión del mismo se refiere, y parcialmente en cuanto a la competencia normativa.

El ISD es un tributo de naturaleza estatal que se encuentra cedido a las CCAA. Así lo vino a establecer la 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, que delega en las CCAA la aplicación del ISD, concretamente las facultades de gestión, recaudación e inspección (artículos 55-58)

En los territorios de régimen común, entre los que se encuentra Castilla y León, tanto el rendimiento como la aplicación del impuesto, se encuentra íntegramente cedido a la Comunidad Autónoma, entendiéndose por rendimiento la recaudación líquida derivada de los hechos imponibles objeto del impuesto producidos en territorio de la comunidad autónoma. Concretamente, en las sucesiones mortis causa, como en la que ahora nos ocupa, rendimiento y gestión

del ISD corresponden al territorio donde el causante, D^a Laura, tenga su residencia habitual, en la fecha del devengo.

Para determinar cual es la residencia habitual se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

En primer lugar, se considerará residencia habitual la Comunidad Autónoma donde el fallecido haya permanecido el mayor número de días en los cinco años inmediatos anteriores al fallecimiento, contados de fecha a fecha desde el día anterior a la fecha del devengo.

En el caso de que no pudiera aplicarse el criterio anterior, se entenderá que la CCAA competente será aquella donde el causante tenga su principal centro de intereses, es decir, donde obtenga mayoritariamente los rendimientos que integran la base imponible del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante IRPF).

Por último, y de una forma un tanto residual, en caso de que ninguno de los criterios anteriores fuera aplicable, se considerará la residencia habitual el lugar de su última residencia declarada a efectos del IRPF.

En lo que a la cesión de competencias normativas se refiere, la Ley 22/2009 en su artículo 48.1 establece que: En el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias normativas sobre:

- Reducciones de la base imponible tanto para transmisiones inter vivos como mortis causa:
 - o Podrán crear las que consideren convenientes, siempre que correspondan a circunstancias de carácter económico y social. Aplicables con posterioridad a las establecidas por normativa estatal.
 - o Podrán regular las establecidas por el Estado, manteniéndolas o mejorándolas.
- Tarifa del impuesto.
- Cuantías y coeficientes del patrimonio preexistente.
- Deducciones y bonificaciones de la cuota.
 - o Serán compatibles con las establecidas por la normativa estatal, no suponiendo una modificación de las mismas.
 - o Se aplicarán con posterioridad a las reguladas por la normativa del Estado.

En las adquisiciones mortis causa, quedarán obligados personalmente al pago del ISD, a título de contribuyentes, los causahabientes, tanto herederos como donatarios, que tengan su residencia habitual en España tal y como establecen los artículos 5 y 6 de la LISD, en el caso que nos ocupa Don Eduardo, en cuanto hijo y único heredero de D^a Laura es el sujeto pasivo del impuesto.

La Base Imponible del ISD en su variante de sucesiones, vendrá determinada por el valor neto, (valor de bienes y derechos minorados por el de las cargas y deudas deducibles) de la adquisición individual de cada causahabiente.

Es en este punto, en la cuantificación de la Base imponible cuando nuestra labor de asesor jurídico-fiscal debe ponerse de manifiesto. La valoración que demos al bien inmueble heredado será determinante posteriormente a efectos fiscales, en este sentido el valor del inmueble a efectos de ISD que se debe declarar es el valor real que tenga en el momento de la adquisición, minorado por las cargas y deudas deducibles. Será el propio contribuyente quien, mediante la correspondiente liquidación, fije el valor de adquisición del bien inmueble, aunque este podría ser comprobado y corregido por la Administración Tributaria, como más tarde veremos.

Un aspecto fundamental a tener en cuenta es el régimen fiscal existente en la Comunidad Autónoma de residencia del causante. Si este fuese ventajoso para los casos de sucesión de padres a hijos, reduciendo la cuota del impuesto al mínimo posible, el valor que deberíamos asignar al inmueble es aconsejable que sea el más alto posible, pudiendo incluso llegar a ser éste prudencialmente superior al valor de mercado. De esta forma, y gracias a las reducciones y bonificaciones recogidas en la ley autonómica del ISD, el aumento del valor, y en definitiva de la base imponible, no supondría un incremento desproporcionado de la cuota tributaria.

No obstante, esta operación resultará en un futuro ventajosa si nuestro cliente decidiese dentro de unos años, vender la vivienda heredada de su madre, porque a efectos de IRPF y de IIVTNU, se reputará una pérdida patrimonial, o en el caso de que en los años venideros el mercado inmobiliario se viera dominado por la inflación, la ganancia patrimonial imputable sería de menor entidad, que si declarásemos, por ejemplo, los valores dados por la Conserjería de Hacienda de la Junta de Castilla y León, o el valor catastral del inmueble. Pues, como más

adelante veremos, el valor de adquisición del inmueble computable a efectos de IIVTNU y de IRPF, será el que conste en la declaración el ISD mediante el modelo 650. Además, debemos tener en cuenta que en caso de que D. Eduardo fuese sujeto pasivo del Impuesto sobre el Patrimonio, cosa un tanto improbable, deberá declarar el valor asignado al Inmueble a efectos del ISD, incrementando la base imponible del IP.

De manera previa debemos estudiar el régimen fiscal a efectos del ISD preexistente en Castilla y León. En este sentido el Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos, establece un régimen bastante beneficioso para los contribuyentes del ISD, concretamente las reducciones contenidas en la normativa autonómica hacen que, salvo en determinados casos, la transmisión mortis causa de padres a hijos se encuentre exenta de tributación hasta 400.000 euros

Don Eduardo, de 62 años, en cuanto hijo único de la causante, le sería aplicable, en un principio, la reducción por parentesco del artículo 20.2.a de la LISD, pues pertenece al Grupo II, que abarca a los descendientes y adoptados de más de 21 años, cónyuges y adoptantes, cuantificándose la reducción en 15.956,87 €. Sin embargo, más allá de las reducciones a la Base imponible individual estatales del artículo 20 de la LISD, nuestra comunidad tuvo a bien establecer en el artículo 13¹ del ya mencionado Decreto Legislativo 1/2013 las siguientes reducciones, aplicables al caso objeto de la consulta.

¹ **Artículo 13.** “Reducción en las adquisiciones «mortis causa» de descendientes y adoptados, cónyuges, ascendientes y adoptantes.
1. En las adquisiciones «mortis causa», los descendientes y adoptados, cónyuges, ascendientes y adoptantes podrán aplicarse las siguientes reducciones:

a) **En el caso de descendientes y adoptados de veintiún o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes, 60.000 euros.**

b) *En el caso de descendientes y adoptados menores de veintiún años, 60.000 euros, más 6.000 euros por cada año menos de veintiuno que tenga el contribuyente.*

c) **Una reducción variable calculada como la diferencia entre 400.000 euros y la suma de las siguientes cantidades:**

Las reducciones que les pudieran corresponder por aplicación de la normativa estatal. La reducción que les corresponda por aplicación de las letras a) y b) de este apartado. Las reducciones que les pudieran corresponder por aplicación de los artículos 12, 14, 15, 16 y 17 de este texto refundido.

2. *En el caso en que la diferencia a la que se refiere la letra c) del apartado anterior sea de signo negativo, el importe de la reducción regulada en esta letra será de cero.”*

Para los descendientes mayores de 21 años, a reducción a la base imponible asciende hasta los 60.000 €, siendo, por lo tanto, la normativa autonómica en este punto más beneficiosa para el contribuyente. No obstante, el propio artículo 13.1 en su letra c) vino a establecer una reducción de carácter variable, por una la cuantía resultante de restar a 400.000 euros la suma de las *“Las reducciones que les pudieran corresponder por aplicación de la normativa estatal. La reducción que les corresponda por aplicación de las letras a) y b) de este apartado. Las reducciones que les pudieran corresponder por aplicación de los artículos 12, 14, 15, 16 y 17 de este texto refundido”*.

Por lo tanto, en caso de que el inmueble fuese valorado por debajo de 400.000 euros estaría exento de tributación, debiendo superar esta cifra para que exista la liquidación del impuesto. A la vista del valor medio de las propiedades cercanas a la vivienda heredada podremos fijar el valor de adquisición del inmueble por 485.956,81, cantidad ligeramente superior al precio medio de mercado

La cuota íntegra se obtendrá aplicando a la base liquidables obtenida una vez practicadas las reducciones pertinentes, la escala prevista en el artículo 21 de la LISD, al no haber asumido Castilla y León, competencias normativas en lo relativo al tipo de gravamen.

Base liquidable - Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0,00		7.993,46	7,65
7.993,46	611,50	7.987,45	8,50
15.980,91	1.290,43	7.987,45	9,35
23.968,36	2.037,26	7.987,45	10,20
31.955,81	2.851,98	7.987,45	11,05
39.943,26	3.734,59	7.987,45	11,90
47.930,72	4.685,10	7.987,45	12,75
55.918,17	5.703,50	7.987,45	13,60
63.905,62	6.789,79	7.987,45	14,45
71.893,07	7.943,98	7.987,45	15,30
79.880,52	9.166,06	39.877,15	16,15
119.757,67	15.606,22	39.877,16	18,70

Base liquidable : 85.000 €

Los primeros 79.880,52 € a 9.166,06
Los restantes 5119,48 al 16,15% = 826,796

Cuota íntegra: **9992,85 €**

Finalmente, para la obtención de la cuota tributaria, debemos aplicarle a la cuota íntegra el coeficiente multiplicador del artículo 22 de la LISD que corresponda. En este caso, nuestro cliente pertenece al grupo dos, por ser descendiente del causante y mayor de 21 años, y, según los datos proporcionados por el mismo, su patrimonio preexistente a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio no supera a fecha del fallecimiento de su madre los 402. 678,11 €.

Patrimonio preexistente – Euros	Grupos del artículo 20		
	I y II	III	IV
De 0 a 402.678,11	1,0000	1,5882	2,0000
De más de 402.678,11 a 2.007.380,43.....	1,0500	1,6676	2,1000
De más de 2.007.380,43 a 4.020.770,98...	1,1000	1,7471	2,2000
Más de 4.020.770,98.....	1,2000	1,9059	2,4000

El coeficiente multiplicador aplicable será 1,000, sin que esto suponga variación alguna de la cuota íntegra previa, resultando una deuda tributaria de **9.992,85 €**

2.2 Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

El impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (en adelante IIVTNU), conocido comúnmente como plusvalía municipal, es un tributo municipal de carácter potestativo y, por tanto, únicamente es exigible por aquellos Ayuntamientos que lo hayan regulado mediante la ordenanza fiscal correspondiente. A nivel nacional el IIVTNU se encuentra regulado en los artículos 104 a 110 del Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (en adelante Ley de Haciendas Locales o LHL).

El IIVTNU se caracteriza por ser un impuesto de naturaleza directa, puesto que grava una parte de renta, real, al hacer referencia a hechos y no a la figura del contribuyente, objetivo, porque no hace referencia alguna a circunstancias familiares o personales del contribuyente, e instantáneo.

El hecho imponible del IIVTNU regulado en el artículo 104 TRHL es el incremento de valor que experimentan los terrenos de naturaleza urbana que se manifiesten por la transmisión de la propiedad a los mismos, por cualquier título (oneroso o gratuito) o por la constitución o transmisión de Derechos Reales de goce limitativos del dominio sobre los referidos terrenos y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años.

El hecho imponible se vincula al incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana con ocasión de determinados negocios. El elemento nuclear es ese incremento. Se ha de tener en cuenta que este impuesto no funciona igual que las ganancias y pérdidas patrimoniales en el Impuesto sobre la renta de las personas físicas (en adelante IRPF). El incremento del que habla se va a cuantificar por un método de estimación objetiva que parte del valor catastral del suelo y aplica sobre ese valor unos coeficientes para luego aplicar el tipo de gravamen, esto implica que siempre se va a producir un incremento del valor del terreno, y por lo tanto, el hecho imponible.

El sujeto pasivo del IIVTNU dependerá del modo en que se transmita la propiedad. El artículo 106.1 de TRLHL establece que cuando la propiedad se transmita a título lucrativo, será el adquirente del terreno quien ostente la condición del contribuyente.

Para determinar la base imponible del impuesto, debe tenerse en cuenta el valor catastral del terreno urbano en el momento del devengo, que se producirá en el momento de la transmisión de este, disponiendo el contribuyente de seis meses desde el fallecimiento del causante, siendo siempre y cuando lo solicite, prorrogable hasta un año. La gestión del impuesto corresponderá al Ayuntamiento de Valladolid, al estar el inmueble heredado enclavado en su término municipal.

En el caso que ahora nos ocupa, el devengo del impuesto se produjo en el momento del fallecimiento de la madre de nuestro cliente, el día 15 de mayo de 2020, debiendo D. Eduardo practicar ante el Ayto. de Valladolid la

correspondiente autoliquidación antes del 15 de noviembre, realizando el siguiente cálculo:

El Ayuntamiento de Valladolid ha establecido mediante la correspondiente ordenanza municipal el IIVTNU, al regular en su artículo 8 la base imponible del impuesto determina el porcentaje de incremento de valor aplicable según el número de años durante los cuales se hubiese generado el incremento. El apartado 2.d del mencionado precepto, establece un porcentaje de 2,8896 % para los incrementos de valor generados en un período de tiempo de hasta veinte años. En el caso que ahora nos ocupa, al haber transcurrido más de 20 años, concretamente 22, se aplicará igualmente este porcentaje de incremento anual. Además, la propia ordenanza municipal establece una bonificación del 95% de la cuota del impuesto para las transmisiones de terreno realizadas a título lucrativo por causa de muerte a favor de los descendientes, aplicable al supuesto que nos ocupa.

- Valor catastral del terreno: **210.000 €**
(Valor del Suelo a efectos del IBI)
- Porcentaje del Terreno que se transmite: **100%**
Por transmitirse solo una parte o por ser un derecho real de goce limitativo.
del dominio (usufructo, nuda propiedad, derecho real de superficie, uso y habitación).
- Valor del porcentaje del terreno que se transmite: **210.000 €**
- Numero de años del periodo impositivo: 2020 – 1998 = **22 años → 20 años máximo**
(**20 Años completos**)
- Porcentaje de incremento anual: **2,8896%%**
- Porcentaje de incremento total: **57,792%**
- Base Imponible: **121.363,2€**

- Tipo aplicable (máximo 30%): **21,76 %**
- Cuota tributaria íntegra: **26.408,6 €**
- Bonificaciones: **95%**
- **Deuda Tributaria : 1320,43 euros**

3. PERIODO DE LETARGO DE CUATRO AÑOS

3.1 Procedimiento de Comprobación de Valores

El pago en primer lugar del impuesto sobre sucesiones, y en segundo lugar, el IIVTNU, ponen fin a la primera fase de nuestra planificación fiscal, pues ambas operaciones son inevitables cuando se adquiere un bien inmueble, a título lucrativo mortis causa. Lo visto hasta ahora no deja de ser, en definitiva, la continuación lógica al supuesto de hecho planteado al comienzo de este trabajo, aunque, es cierto que ya hemos realizado algunas maniobras, que en un futuro nos servirán para que nuestro cliente, D. Eduardo, sufra la menor presión fiscal posible, sin que para ello sea necesario contravenir lo dispuesto en el ordenamiento jurídico tributario. En este sentido, el elevado valor dado a la vivienda heredada a efectos de ISD, constituye la piedra de toque sobre la que articularemos todas las posibilidades de negocio existentes alrededor del bien inmueble con sus consecuentes implicaciones fiscales.

D. Eduardo ya dispone de una vivienda que, actualmente constituye su domicilio habitual, por lo que, al menos en el momento de la consulta, su intención es vender la vivienda heredada de su madre. Partiendo de esta premisa, no parece que este caso revista una dificultad especial, pues una vez que nuestro cliente haya liquidado los tributos anteriormente descritos, podrá proceder a la venta del inmueble, que salvo sorpresa, se efectuará a un precio inferior al valor dado a efectos de ISD, porque al haber establecido como valor de adquisición un precio superior al de mercado, no se producirá ni un

incremento en valor del suelo en el que se asienta el inmueble, ni una ganancia patrimonial en el IRPF. Sin embargo, esta operación puede entrañar más complejidad de lo que parece, pues parece lógico que, ante la consecución de un ahorro fiscal de tal entidad, al Administración Tributaria pueda realizar las actuaciones pertinentes, tendentes a la comprobación de si el valor de adquisición dado por el contribuyente en su declaración de ISD se corresponde con el valor real del Bien Inmueble objeto de transmisión.

No parece lógico que, ni la Administración tributaria local, ni la autonómica realicen tarea de comprobación alguna sobre el elevado valor de adquisición dado a la vivienda, pues el incremento experimentado por la base imponible tanto, del ISD como del IIVTNU, beneficia a ambas Administraciones, aunque en realidad, tal aumento no se refleje en la cuota tributaria debido a los beneficios fiscales previstos en la normativa de ambos tributos. No obstante, si nuestro cliente transmitiera la vivienda heredada de su madre, a un valor inferior al de adquisición, imputándose una pérdida patrimonial a efectos del IRPF, la AEAT si que podría llegar a poner en duda el valor dado a efectos de ISD, mediante el procedimiento de gestión tributaria, de comprobación de valores que analizaremos a continuación.

El procedimiento de comprobación de valores se encuentra regulado en el artículo 134 de la LGT, y desarrollado por los artículos 157 a 162 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, (en adelante RGGIAT). El procedimiento de comprobación de valores no es en puridad un procedimiento de gestión, sino más bien una fase dentro de otros procedimientos de gestión o investigación, pero que debido a su peculiaridad reviste sustantividad propia, pudiendo realizarse de manera independiente al procedimiento principal de inspección o comprobación limitada, e incluso, como prevé el artículo 227.2.c de la LGT, que la comprobación sea impugnada en la vía económico-administrativa e manera independiente a liquidación resultante de la misma.

No obstante, la comprobación de valores no deja de ser la concreción del elemento material de la obligación tributaria cuando este viene referido en la propia ley a su cuantificación de acuerdo con el “valor de mercado”², siendo la

² JOSÉ M.^a DIEZ OCHOA AZAGRA “*Derecho tributario y procedimiento de desarrollo (1)*” Ediciones CEF, Madrid 2019

ley reguladora de cada tributo, quien determina que la cuantificación de este parámetro se ha de realizar en función del valor de mercado. Tal es así, que la LISD en su artículo 18 recoge lo siguiente:

1. La Administración podrá comprobar el valor de los bienes y derechos transmitidos por los medios de comprobación establecidos en el artículo 52 de la Ley General Tributaria.

2. Los interesados deberán consignar en la declaración que están obligados a presentar según el artículo 31 el valor real que atribuyen a cada uno de los bienes y derechos incluidos en la declaración del impuesto. Este valor prevalecerá sobre el comprobado si fuese superior.

Si el valor al que se refiere el párrafo anterior no hubiera sido comunicado, se les concederá un plazo de diez días para que subsanen la omisión.

3. Si el nuevo valor así obtenido fuese superior al que resultase de la aplicación de la correspondiente regla del Impuesto sobre el Patrimonio surtirá efecto en relación con las liquidaciones a practicar a cargo del adquirente por dicho Impuesto por la anualidad corriente y las siguientes.

4. No se aplicará sanción sobre la parte de cuota que corresponda al mayor valor obtenido de la comprobación sobre el declarado cuando el sujeto pasivo se hubiese ajustado en su declaración a las reglas de valoración establecidas en el Impuesto sobre el Patrimonio Neto.

Por lo tanto, si la AEAT considera que la Pérdida Patrimonial recogida por nuestro cliente en su autoliquidación del IRPF no se ajusta a la realidad, podrá iniciar el correspondiente procedimiento de comprobación de valores, bien mediante comunicación, bien mediante la notificación conjunta de la propuesta de valoración y liquidación³, para dilucidar si la magnitud que declaramos valor de adquisición en el ISD se ajusta al valor real, o valor de mercado. Con este fin la LGT establece en su artículo 57.1 ⁴un *numeru apertus* de métodos por los que se podrá encauzar la comprobación de valores.

³ Este procedimiento simplificado solo se podría realizar en el caso de que la Administración cuente con los datos suficientes para formular ambos, es lo que se conoce como procedimiento simplificado, regulado por el artículo 134.3 de la LGT.

⁴ **Artículo 57.1 LGT** “El valor de las rentas, productos, bienes y demás elementos determinantes de la obligación tributaria podrá ser comprobado por la Administración tributaria mediante los siguientes medios:

a) Capitalización o imputación de rendimientos al porcentaje que la ley de cada tributo señale.
b) Estimación por referencia a los valores que figuren en los registros oficiales de carácter fiscal.

En cuanto a la terminación del procedimiento de comprobación de valores, esta podrá producirse bien por caducidad, o bien de una forma normal, por resolución expresa, la cual contendrá la regularización que proceda, así como la nueva valoración otorgada por la Administración. Ante esta resolución, no cabe recurso administrativo alguno, el contribuyente únicamente podrá promover la tasación pericial contradictoria contenida en el artículo 135 de la LGT.

Ahora que ya conocemos los medios que podría emplear la Administración tributaria en detrimento del ahorro fiscal pretendido, es nuestra labor como su asesor jurídico-tributario, recomendarle que, a fin de evitar cualquier problema derivado de una comprobación de valores, espere al menos cuatro años para proceder a la venta del inmueble heredado, pues de acuerdo con el artículo 66 de la LGT, el derecho de la Administración Tributaria a liquidar y a cuantificar la deuda tributaria prescribe a los cuatro años desde el día siguiente a aquel en el que finalice el periodo reglamentario para presentar la autoliquidación en los tributos de naturaleza instantánea, como es el ISD, de modo que, si el último día para presentar el modelo 650 fue el 15 de noviembre de 2020, deberemos esperar hasta el día 16 de noviembre de 2024, para que los 485.000 € que dispusimos como valor de adquisición en el ISD adquiera firmeza y no pueda ser objeto de comprobación por parte de la AEAT, en base al principio de unicidad, bajo la premisa de que la Administración no puede desconocer la valoración que efectúa de unos bienes a efectos de un impuesto pretendiendo practicar sobre los mismos bienes otra valoración distinta para liquidar otro

Dicha estimación por referencia podrá consistir en la aplicación de los coeficientes multiplicadores que se determinen y publiquen por la Administración tributaria competente, en los términos que se establezcan reglamentariamente, a los valores que figuren en el registro oficial de carácter fiscal que se tome como referencia a efectos de la valoración de cada tipo de bienes. Tratándose de bienes inmuebles, el registro oficial de carácter fiscal que se tomará como referencia a efectos de determinar los coeficientes multiplicadores para la valoración de dichos bienes será el Catastro Inmobiliario.

c) Precios medios en el mercado.

d) Cotizaciones en mercados nacionales y extranjeros.

e) Dictamen de peritos de la Administración.

f) Valor asignado a los bienes en las pólizas de contratos de seguros.

g) Valor asignado para la tasación de las fincas hipotecadas en cumplimiento de lo previsto en la legislación hipotecaria.

h) Precio o valor declarado correspondiente a otras transmisiones del mismo bien, teniendo en cuenta las circunstancias de éstas, realizadas dentro del plazo que reglamentariamente se establezca.

i) Cualquier otro medio que se determine en la ley propia de cada tributo.”

impuesto, así lo ha determinado la doctrina jurisprudencial en la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 de junio de 2012.⁵

Llegados a este punto, debemos proseguir en nuestra labor de asesoramiento tributario, porque además de aconsejar a D. Eduardo que espere al menos durante cuatro años para vender el inmueble, procederemos a realizar un estudio pormenorizado de las implicaciones fiscales que tendrían los diferentes modos de disponer de la hasta ahora vivienda de su madre, a lo largo de este periodo de letargo.

La propiedad de un bien inmueble como es el de la Calle Gamazo se encuentra gravada por una serie de tasas e impuestos, de entre los que destacan el IRPF, en sus diferentes modalidades, y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (en adelante IBI).

En lo que al IRPF se refiere, todo dependerá del uso que D. Eduardo decida darle al bien inmueble heredado, presentándose las siguientes alternativas con sus consecuentes implicaciones fiscales, presentes y futuras.

3.2 Imputación de Rentas Inmobiliarias

⁵ STS Sala 3ª de 18 de junio de 2012 (RJ 2012, 7442) -rec. cas. núm.224/2009 acepta el principio de unicidad, tratándose de los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y sobre transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y la STS Sala 3ª, sec. 2ª, S 9-12-2013 (RJ 2013, 8171) , rec. 5712/2011 hace lo propio para el Impuesto sobre Sociedades e Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales.

En primer lugar, debemos tener en cuenta que nuestro cliente es propietario de una vivienda en la calle Paraíso de Valladolid, que en la actualidad constituye su vivienda habitual. Si la intención de D. Eduardo es mantener esta situación, al no tener intención alguna de trasladarse, deberá, en los sucesivos ejercicios hasta la venta del piso, imputarse rentas inmobiliarias. De acuerdo con el artículo 85 de la 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 (en adelante LIRPF) considera rentas inmobiliarias a imputar a aquellas que el contribuyente deberá adicionar en su base imponible cuando siendo bien sea el titular de un derecho real de disfrute sobre propietario de un bien inmueble, siempre que el inmueble se encuentre a disposición del titular, reúna determinados requisitos, y no generen ni rendimientos capital inmobiliario, ni estén afectos a actividades económicas.

Las imputaciones de rentas inmobiliarias se aplicarán sobre los inmuebles, que según el artículo 7.2⁶ del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004 sean calificados como urbanos, siempre y cuando

- No estén afectos a actividades económicas.
- No generen rendimientos de capital inmobiliario.
- No constituyan la vivienda habitual del contribuyente.
- No sea suelo edificado, o un inmueble en construcción.
- No sean susceptibles de uso por razones urbanísticas
- No sean derechos de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles cuando su duración exceda dos semanas por año

⁶ Artículo 7.2 de la Ley del Catastro

“Se entiende por suelo de naturaleza urbana:

- a) El clasificado o definido por el planeamiento urbanístico como urbano, urbanizado o equivalente.*
 - b) Los terrenos que tengan la consideración de urbanizables o aquellos para los que los instrumentos de ordenación territorial y urbanística aprobados prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado, siempre que se incluyan en sectores o ámbitos espaciales delimitados y se hayan establecido para ellos las determinaciones de ordenación detallada o pormenorizada, de acuerdo con la legislación urbanística aplicable.*
 - c) El integrado de forma efectiva en la trama de dotaciones y servicios propios de los núcleos de población.*
 - d) El ocupado por los núcleos o asentamientos de población aislados, en su caso, del núcleo principal, cualquiera que sea el hábitat en el que se localicen y con independencia del grado de concentración de las edificaciones.*
 - e) El suelo ya transformado por contar con los servicios urbanos establecidos por la legislación urbanística o, en su defecto, por disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica.*
 - f) El que esté consolidado por la edificación, en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.*
- Se exceptúa de la consideración de suelo de naturaleza urbana el que integre los bienes inmuebles de características especiales”.*

- No sean inmuebles vacíos ocupados ilegalmente por terceros en contra de la voluntad del propietario, habiéndose iniciado un procedimiento de desahucio por el propietario del inmueble.⁷
- Vivienda familiar cuyo uso se atribuye al excónyuge y, en su caso, a los hijos en cuya compañía queden, aunque esta no constituya la vivienda habitual del otro progenitor.⁸

En el caso que ahora nos ocupa, parece claro que D. Eduardo deberá al cumplir todos los requisitos, imputarse rendimientos inmobiliarios, cuya valoración dependerá del valor catastral del inmueble, y de si este ha sido recientemente revisado. Pues si el valor catastral ha sido revisado ha entrado en vigor en este periodo impositivo o en el plazo de los 10 periodos impositivos anteriores, la renta imputada será el 1,1% del valor catastral, mientras que, si este un hubiera sido revisado, la imputación corresponderá al 2% del valor catastral.⁹

Valladolid, ciudad en la que radica el inmueble lleva desde el año 1995, sin revisar sus valores catastrales, por lo que la operación a realizar teniendo en cuenta que el valor catastral recogido en el último recibo del IBI girado es de 420.000 € es la siguiente.

Imputación de rentas inmobiliarias del piso sito en la calle Gamazo nº 15:

$$420.00 \times 2\% = 8400 \text{ €}$$

Estos 8400 € se integrarán en la base imponible general del IRPF, de cada ejercicio hasta que D. Eduardo venda el inmueble.

3.3 Arrendamiento del Bien Inmueble

⁷ Consulta Vinculante de la DGT Nº V1385/2018

⁸ Consulta Vinculante de la DGT Nº 1929/2017

⁹ Excepcionalmente en caso de que no existiese valor catastral o este no hubiera sido notificado al titular, la imputación de rentas inmobiliaria se calculará 50% del valor comprobado, precio o valor adquisición x 1,1 %

Una segunda opción que podemos presentarle a nuestro cliente es que arriende la vivienda heredada a fin de obtener una renta todos los meses en forma de alquiler, pudiendo de esta alternativa surgir tres vías distintas:

3.3.1 *Alquilar el inmueble para vivienda*

Si nuestro cliente decidiese alquilar el inmueble heredado a un tercero para que lo utilice como vivienda, los rendimientos de capital inmobiliario provenientes de tal operación, se integraran en la base general del IRPF. En principio, de acuerdo con el art. 75.1 del Real Decreto 439/2007, de 30 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, (en adelante RIRPF), los rendimientos de capital inmobiliario no son una renta sujeta a retención, y en ningún caso lo estaría si el inmueble urbano se destina a vivienda, incluso caso de arrendamiento de vivienda por empresa para sus empleados como establece el art.75.3.g.1º del RIRPF.

A la hora de cuantificar rendimientos de capital inmobiliario, debemos, aunque parezca obvio, restar los gastos a los ingresos. Tendrán la consideración de ingresos procedentes de la titularidad de bienes inmuebles urbanos, ya sean viviendas o locales, todos lo que deriven del arrendamiento de estos, independientemente de su naturaleza o denominación como recoge el artículo 22 de la LIRPF. Son ingresos todos los conceptos que satisfaga el arrendatario, salvo el IVA. Como curiosidad remarcar que el importe de los gastos por consumos eléctricos, que nuestro cliente repercute al inquilino, siendo a la vez deducibles¹⁰, así como las inversiones y mejoras que el arrendatario realice en la vivienda pues al vencimiento del contrato pasan a ser propiedad del arrendador computándose ese ejercicio¹¹.

En cuanto a los gastos los artículos 23 de la LIRPF, 13 y 14 del RIRPF, establecen que serán deducibles todos los necesarios para la obtención de los rendimientos, algunos con el límite del rendimiento obtenido como son los ocasionados por la reparación y conservación del inmueble, y otros sin límite alguno como son los descritos en la página 7 del modelo de autoliquidación del IRPF, entre los que se integran el IBI, los gastos de comunidad, amortizaciones etc.

¹⁰ Consulta Vinculante de la DGT N° 2498/2014

¹¹ Consulta de la DGT de fecha 03-03-1994

Por último, al haber arrendado el bien inmueble a un tercero para que este la use como vivienda habitual, le sería de aplicación a D. Eduardo la reducción del 60%, del artículo 23.2 de la LIRPF, siempre y cuando el rendimiento de capital inmobiliario neto sea positivo y únicamente respecto de los rendimientos declarados por el contribuyente¹².

3.3.2 *Alquilar el inmueble para uso distinto de vivienda*

Otra opción que nuestro cliente podría barajar sería la de arrendar el bien inmueble heredado, a un empresario o profesional para que lo use de manera distinta a vivienda, o lo que es lo mismo, para local de negocio. En el caso de que D. Eduardo se decida por esta opción, debemos informarle de que los Rendimientos de Capital Inmobiliario provenientes del arrendamiento de inmuebles de naturaleza urbana como el suyo, estarán sujetos a retención, pues de acuerdo con el artículo 76 del RIRPF, siempre que el arrendatario sea un empresario o profesional cuando paga el alquiler, salvo que esté excluido de la obligación de retener por hallarse comprendido en uno de los supuestos del artículo 75.3. g.1º del RIRPF¹³.

¹² La reducción sobre el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda regulada en el art 23.2 Ley IRFP sólo se aplica sobre los rendimientos declarados por el contribuyente en la correspondiente declaración del IRPF (art 96 Ley) con carácter previo al inicio de cualquier procedimiento de comprobación o inspección en cuyo alcance estén incluidos 2017; RG 6326/2016). En el mismo sentido STSJ Extremadura 29-09-2016 (rec. nº 592/2015) y en sentido contrario TSJ Madrid (341/2012, de 11 de abril, rec. nº 425/2010 y 1201/2014, de 3 de octubre).

¹³ 1º Cuando se trate de arrendamiento de vivienda por empresas para sus empleados

2º Cuando las rentas satisfechas por el arrendatario a un mismo arrendador no superen los 900 euros anuales

3º Cuando la actividad del arrendador

a) Esté clasificada en alguno de los epígrafes del Grupo 861 Secc. 1a IAE

B) Esté clasificada en algún otro epígrafe que faculte para la actividad de arrendamiento o subarrendamiento de inmuebles urbanos.

c) El Valor Catastral de los inmuebles objeto de alquiler comprendidos en los citados epígrafes sea superior a 601.012, 10 euros

El arrendador entregará al arrendatario o subarrendatario certificación de la AEAT en la que se acredite que el arrendador o subarrendador figura dado de alta en el epígrafe 861.2 y no resulta cuota cero, es decir, que el VC > 601.012,10 euros, aunque luego esté exento del IAE por ser el arrendador persona física del art 82.1 c) LRHL. Es independiente el título por el que se posean los inmuebles (propiedad, arrendamiento financiero, alquiler, usufructo, etc.) (Nª Consulta V1975/2009)

Teniendo en cuenta que los precios de oficinas en el mercado rondan de media, según portales inmobiliarios como idealista o foto casa, los 2.000 € anuales, los rendimientos obtenidos por el alquiler del inmueble como oficina estarán sujetos a retención, concretamente a una retención del 19%, practicada por el arrendatario que deberá todos los meses descontar del importe del alquiler, sobre una base de retención integrada por “todos los conceptos que se satisfagan al arrendador excluido el IVA” como recoge el artículo 100 del RIRPF.

En lo que a la cuantificación del rendimiento se refiere, no existen grandes diferencias respecto a los arrendamientos para vivienda, con la peculiaridad de que si el arrendatario tuviese que realizar las obras necesarias para el desarrollo de su actividad económica en el inmueble, se considerará ingreso el periodo de carencia de la renta que modo de compensación por las obras realizadas que a la finalización del contrato revierten en el propietario, con el límite máximo de catorce mensualidades como vino a determinar la Dirección General de Tributos en su Consulta Vinculante 0089/2019.

3.3.3 Destinar el Inmueble a alquiler turístico

Finalmente, la última opción que se nos presenta si lo que nuestro cliente quiere es arrendar el inmueble, es hacerlo a modo de alquiler turístico. En este caso las rentas percibidas por esta actividad tendrán la consideración de Rendimientos de Actividades Económicas, no obstante, el artículo 27.2 de la LIRPF, regula que para calificar el arrendamiento de un bien inmueble como actividad económica debemos tener contratada a una persona a jornada completa, dedicada a tal actividad, requisito que ciertamente resta viabilidad a esta alternativa¹⁴. Sin embargo, si que podrían calificarse como rendimientos de actividades económicas, y así beneficiarse de la benevolencia fiscal de la que gozan este tipo de rendimientos, si junto al arrendamiento de la vivienda para uso turístico, se prestasen lo que la DGT en su consulta vinculante nº 0285/2015, del 26 de enero, considera servicios propios de la hostelería “*tales como restaurante, limpieza, lavado de ropa y otros análogos*”, en caso contrario se

¹⁴ El tener una persona contratada es una condición necesaria, pero en ocasiones no es suficiente, pues según el TEAC en su Resolución de 28 de mayo de 2013(RG 4909/2009), es indispensable que la carga de trabajo sea suficiente para que el tener a un empleado contratado sea necesario.

calificarían como Rendimientos de capital inmobiliario, al igual que si cediera el inmueble a una empresa de servicios que lo alquilará con servicios hoteleros tributará al tipo general del 21% de IVA sin perjuicio del tipo que corresponda repercutir por la empresa al inquilino.

3.4 Uso del Bien Inmueble por el Cliente.

Para concluir el abanico de variantes a las que nuestro cliente puede destinar la vivienda heredada de su madre, debemos plantear la posibilidad de que abandone su vivienda actual y se traslade durante buena parte de este periodo de letargo de cuatro años, bien transformado el piso en su consulta médica, bien estableciendo en ella su domicilio, pasando esta a constituir su vivienda habitual. Una opción intermedia entre ambas sería la constituir en la vivienda de la calle Gamazo su domicilio habitual y en alguna estancia de la misma instalar su consulta médica.

En lo referente a la vivienda habitual, el artículo 41.bis del Reglamento del IRPF, determina que tendrá tal consideración aquella edificación que constituya su residencia durante un plazo ininterrumpido de al menos tres años, siendo a priori esta una de las mejores opciones en términos fiscales, de cara a una venta futura.

Si D. Eduardo decidiese trasladar su residencia habitual a la vivienda heredada de la calle Gamazo, debería a efectos de IRPF imputarse rentas inmobiliarias, de la que hasta ahora era su vivienda habitual en la calle Paraíso, cuyo valor catastral era de 100.000 €, en los mismos términos que lo hicimos cuando abordamos la imputación de rentas inmobiliarias.

Imputación de rentas inmobiliarias del piso sito en la calle Paraíso nº 4:

$$100.000 \times 2\% = 2.000 \text{ €}$$

Otra posibilidad es que nuestro cliente decida establecer en el inmueble de la calle Gamazo, además de su vivienda habitual, su despacho profesional. Si optase por esta opción, D. Eduardo podría deducir de los ingresos obtenidos fruto de su actividad profesional, los gastos correspondientes a la superficie de la vivienda que se considere afectos a la consulta médica. Los artículos 29.2 de la LIRPF y 22.3 del RIRPF, faculta la afectación parcial a la actividad económica de aquellos elementos patrimoniales, siempre y cuando la parte objeto de afectación sea “susceptible de aprovechamiento separado e independiente del resto. Si la vivienda de la calle Gamazo cumpliera esta condición, todas aquellas estancias en las que se desarrolle la actividad médica se consideraran afectas a la actividad debiendo nuestro cliente mediante el modelo censal 037, indicar en su página tercera, en la casilla relativa a las “DECLARACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y LOCALES” la superficie, los metros cuadrados del inmueble, y el grado de afectación de este a la actividad. Por ejemplo, si de los 160 metros cuadrados del piso, 40, correspondientes a dos habitaciones se destinasen a la consulta, el grado de afectación a la actividad sería del 25 %.

Para considerar afecta a la actividad profesional la superficie empleada para la consulta y en definitiva, deducirse de los rendimientos obtenidos de la actividad económica los gastos correspondientes a dicha superficie, debemos distinguir entre:

- Los gastos derivados de la titularidad de la vivienda como pueden ser el IBI, la tasa de basuras, el seguro, los gastos de comunidad, las amortizaciones e intereses correspondientes, los cuales nuestro cliente podrá deducirse en su totalidad proporcionalmente a la parte de la vivienda afectada, en este caso el 25 % de los mismos.
- Los gastos derivados de suministro, tales como agua, luz, gas teléfono, internet y demás, serán deducibles en el porcentaje resultante de aplicar el 30% a la proporción existente entre la superficie afectada a la actividad y la total, de acuerdo con el artículo 30.2.5º.b)¹⁵ de la LIRPF salvo que sea capaz de probar que es superior o inferior.

¹⁵ Artículo 30.3.5º.b) LIRPF: “En los casos en que el contribuyente afecte parcialmente su vivienda habitual al desarrollo de la actividad económica, los gastos de suministros de dicha vivienda, tales como agua, gas, electricidad, telefonía e Internet, en el porcentaje resultante de aplicar el 30 por ciento a la proporción existente entre los metros cuadrados de la vivienda destinados a la actividad respecto a su superficie total, salvo que se pruebe un porcentaje superior o inferior.

En este sentido la operación sería la siguiente

$$30\% \text{ de } 25\% = 7,5\%$$

Únicamente serían deducibles el 7,5% de los gastos de suministro, cabiendo prueba en contrario.

4 VENTA DEL BIEN INMUEBLE

Transcurridos cuatro años desde la adquisición de la vivienda, y, tras haber eludido así cualquier actuación de la Administración tributaria orientada a comprobar el valor del bien inmueble heredado, nuestro cliente procederá a cumplir con su intención inicial, vender la vivienda heredada.

Cabe recordar que el precio que fijamos como valor de adquisición cuando liquidamos el IDS era incluso superior a los precios medios que en ese momento regían el mercado inmobiliario. Esto tiene una explicación muy sencilla; fiscalmente, concretamente a efectos de plusvalía municipal y de IRPF en su variante ganancias o pérdidas provenientes de la transmisión de elementos patrimoniales, será mucho más beneficioso para el contribuyente que el precio de venta sea inferior al de adquisición.

No obstante, también podría suceder que el mercado inmobiliario en la ciudad de Valladolid creciese a lo largo de esos cuatro años por encima de lo previsto, viéndose dominado por la inflación y alcanzando los precios de mercado de la vivienda cotas incluso superiores al elevado valor de adquisición que en su día le dimos a la vivienda de la calle Gamazo.

Ambos escenarios son plenamente posibles a fecha del presente dictamen, es por ello que debemos realizar un estudio pormenorizado de las consecuencias fiscales de cada uno de ellos, sin olvidar, claro está, que el uso que nuestro cliente le haya dado al bien inmueble durante el periodo de letargo de cuatro años influirá a la hora de decantarnos por una opción u otra, persiguiendo siempre el mayor ahorro fiscal posible.

Previamente al estudio de cada una de las opciones posibles debemos estudiar los impuestos intervinientes en la venta del bien inmueble, concretamente el IRPF y, de nuevo el IIVTNU. Además, aunque de forma tangencial también analizaremos el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados (en adelante ITPyAJD) en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (en adelante TPO).

4.1 Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana

Pese a que la Plusvalía municipal ya ha sido objeto de estudio en el primer apartado de este dictamen, con motivo de la adquisición mortis causa del bien inmueble, es necesario en este punto volver sobre él, en esta ocasión debido a una segunda transmisión, pues cabe recordar que tanto el artículo 104 de la LHL como el artículo 2 de la ordenanza municipal del Ayto. de Valladolid reguladora del IIVTNU, al describir el hecho imponible del impuesto, ambas determinan lo mismo *“Constituye el hecho imponible el incremento de valor que experimenten los terrenos de naturaleza urbana y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los mismos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos bienes.*

2. El título a que se refiere el apartado anterior vendrá referido a cualquier acto o contrato que como consecuencia origine un cambio del sujeto titular de las facultades de dominio o aprovechamiento sobre los terrenos, ya tengan lugar por ministerio de la ley o como consecuencia de actos “inter vivos” o “mortis causa”, a título oneroso o gratuito. “

La compraventa es, en definitiva, un contrato consensual, bilateral, oneroso por el cual uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto cuyo fin es la transmisión del dominio. Es, por tanto, un negocio jurídico que encaja perfectamente en el hecho imponible del IIVTNU, pero, que a diferencia de lo que sucedía en la adquisición gratuita mortis causa, el sujeto pasivo del impuesto no será el adquirente, si no el transmitente, en este caso el vendedor, D. Eduardo. Así lo establece la ordenanza municipal reguladora del impuesto en su artículo 7.b)¹⁶.

¹⁶ Art. 7.b) Ordenanza Municipal: *“En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisiones de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley*

En este sentido, y siguiendo el esquema de liquidación, ya descrito al liquidar la primera plusvalía municipal la operación a realizar es la siguiente.

- Valor del Terreno: **210.000 €**
(Valor del Suelo a efectos del IBI o Justiprecio del suelo en expropiaciones.).

- Porcentaje del Terreno que se transmite: **100%**
Por transmitirse solo una parte o por ser un derecho real de goce limitativo.
del dominio (usufructo, nuda propiedad, derecho real de superficie, uso y habitación).

- Valor del porcentaje del terreno que se transmite: **210.000 €**

- Numero de años del periodo impositivo: **4**
(Años completos)
- Porcentaje de incremento anual: **3,5088%**

- Porcentaje de incremento total: **14,0352 %**

- Base Imponible: **29.473,92 €**

- Tipo aplicable (máximo 30%): **21,76 %**

- Cuota tributaria íntegra: **6.41**

- **3,52 euros**

- Bonificaciones: **No le es aplicable ninguna bonificación**

- **Deuda Tributaria: 6.413,52 euros**

La cuota tributaria a ingresar del IIVTNU por parte de nuestro cliente fruto de la venta del bien inmueble heredado hace cuatro años sería de **6.413,52 €**. Sin embargo, a tenor de la reciente jurisprudencia del Tribunal Constitucional

58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno o que constituya o transmita el derecho real de que se trate”

que, en su Sentencia de 11 de mayo de 2017 por la que declaró parcialmente inconstitucionales los artículos 107.1, 107.2.a) y 110.4 del TRLRHL, a raíz de la cuestión de constitucionalidad promovida por el juzgado de lo contencioso administrativo número 1 de Jerez de la Frontera. El TC pese a que no pone en cuestión el método empelado por el legislador en las disposiciones objeto de controversia, pues basta con que la capacidad económica gravada exista, bien como renta real o potencial, esto *“debe hacerse sin que en ningún caso pueda establecer un tributo tomando en consideración actos o hechos que no sean exponentes de una riqueza real o potencial, o, lo que es lo mismo, en aquellos supuestos en los que la capacidad económica gravada por el tributo sea, no ya potencial, sino inexistente, virtual o ficticia»*¹⁷.

Es por este motivo, por lo que aún siendo perfectamente posible gravar los incrementos del valor de los terrenos urbanos mediante un sistema de cuantificación objetiva, que determine la manifestación de una capacidad económica de carácter potencial, no resulta admisible someter a tributación una renta irreal, como sucedía en los preceptos 107.1, 107.2.a) y 110.4 del TRLRHL, que gravaban sin que cupiera prueba en contrario, el ser titular del pleno dominio, o de un derecho real de goce que lo limite, a lo largo de un lapso temporal que puede oscilar entre uno y veinte años, *Por consiguiente, basta con ser titular de un terreno de naturaleza urbana para que se anude a esta circunstancia, como consecuencia inseparable e irrefutable, un incremento de valor sometido a tributación que se cuantifica de forma automática, mediante la aplicación al valor que tenga ese terreno a efectos del impuesto sobre bienes inmuebles al momento de la transmisión, de un porcentaje fijo por cada año de tenencia, con independencia no sólo del quantum real del mismo, sino de la propia existencia de ese incremento.*

El legislador al haber establecido la ficción tributaria de que por el mero transcurso del tiempo se ha producido un incremento del valor del terreno susceptible de gravado, cuando se produzca la transmisión del bien inmueble, no recoge la posibilidad de que el terreno en el que este se asiente haya sufrido un decremento en su valor real, por lo que somete a tributación una manifestación de riqueza inexistente, contraviniendo el principio de capacidad económica consagrado en el art. 31.1 de la Constitución.

Resuelve ,por lo tanto, el Tribunal Constitucional que, en aquellos casos en los que la transmisión de un bien inmueble no lleve aparejado un incremento

¹⁷ Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2017 de 11 de Mayo de 2017, Fundamento Jurídico 3.

del valor del suelo sobre el que se asientan, no podrán ser gravados de igual forma que si efectivamente se produjese un incremento, por consiguiente, los preceptos cuestionados deben ser declarados inconstitucionales, en la medida en que no han previsto excluir del tributo las situaciones inexpresivas de capacidad económica, declarando por tanto la inconstitucionalidad de los artículos 107.1, 107.2 a) y 110.4 de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Volviendo al caso que nos ocupa, si tomamos en consideración la Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de mayo de 2017, si nuestro cliente vendiese la casa a un precio inferior al declarado en el Impuesto de Sucesiones, siendo esta opción la más factible pues como ya hemos apuntado en repetidas ocasiones, éste era ligeramente superior a los precios medios de mercado, podremos poner en duda, realizando las alegaciones pertinentes la realización del hecho imponible del IIVTNU con motivo de esta transmisión, ahorrando a D. Eduardo la cantidad de **6.413,52. €**

En el caso, altamente improbable, de que nuestro cliente consiguiese vender bien inmueble heredado de su madre por un precio superior al valor de adquisición, la fórmula aplicable sería la misma resultando una cuota tributaria de **6.413,52 €**, siempre y cuando esta no sea superior o igual a la ganancia obtenida con la transmisión, conforme a la sentencia del Tribunal Constitucional del 31 de octubre de 2019, que al resolver la cuestión de inconstitucionalidad promovida por el Juzgado de los Contencioso-administrativo número 31 de Madrid, determinó que aún existiendo una ganancia patrimonial, la cuota resultante de liquidar el IIVTNU, la cuota tributaria no podrá superar el importe del incremento realmente obtenido, suponiendo en caso contrario, nuevamente una violación de principio de capacidad económica recogido en el artículo 31.1 de nuestra carta magna. Este pronunciamiento supone la continuación de la doctrina jurisprudencial iniciada por la Sentencia 59/2017 dictada propio Tribunal Constitucional el 11 de Mayo de 2017¹⁸, al declarar inconstitucionales los artículos 107.1, 107.2.a), y 110.4¹⁹ del Texto refundido de la Ley Reguladora

¹⁸ Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017 de 11 de Mayo de 2017. Recurso 4864/2016

¹⁹ Artículos 107.1, 107.2.a), y 110.4 del Texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2004

Artículo 107.1 *“Base imponible. La base imponible de este impuesto está constituida por el incremento del valor de los terrenos, puesto de manifiesto en el momento del devengo y experimentado a lo largo de un período máximo de 20 años. A efectos*

de las Haciendas Locales, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2004, en la medida que sometían a tributación situaciones de inexistencia de incrementos de valor. En este mismo sentido se ha pronunciado el Tribunal Supremo en sus Sentencias de 9 de julio de 2018²⁰, 19 de febrero de 2019²¹ y de 9 de diciembre de 2020²²

En ambos casos el contribuyente debe probar, tal y como exige la jurisprudencia, la inexistencia de un incremento del valor del terreno, pudiendo servirse a efectos probatorios los valores consignados en las escritura de compraventa y en la liquidación del ISD, siempre y cuando pongan de manifiesto el decremento en el valor del terreno, trasladándose la carga de la prueba a la administración municipal.

4.2 Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Ganancia y Pérdida Patrimonial.

de la determinación de la base imponible, habrá de tenerse en cuenta el valor del terreno en el momento del devengo, de acuerdo con lo previsto en los apartados 2 y 3 de este artículo, y el porcentaje que corresponda en función de lo previsto en su apartado 4.”

Artículo 107.2.a) *“El valor del terreno en el momento del devengo resultará de lo establecido en las siguientes reglas: a) En las transmisiones de terrenos, el valor de éstos en el momento del devengo será el que tengan determinado en dicho momento a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles. No obstante, cuando dicho valor sea consecuencia de una ponencia de valores que no refleje modificaciones de planeamiento aprobadas con posterioridad a la aprobación de la citada ponencia, se podrá liquidar provisionalmente este impuesto con arreglo a aquel. En estos casos, en la liquidación definitiva se aplicará el valor de los terrenos una vez se haya obtenido conforme a los procedimientos de valoración colectiva que se instruyan, referido a la fecha del devengo. Cuando esta fecha no coincida con la de efectividad de los nuevos valores catastrales, éstos se corregirán aplicando los coeficientes de actualización que correspondan, establecidos al efecto en las Leyes de Presupuestos Generales del Estado. Cuando el terreno, aun siendo de naturaleza urbana o integrado en un bien inmueble de características especiales, en el momento del devengo del impuesto, no tenga determinado valor catastral en dicho momento, el ayuntamiento podrá practicar la liquidación cuando el referido valor catastral sea determinado, refiriendo dicho valor al momento del devengo.”*

Artículo 110.4. *“Los ayuntamientos quedan facultados para establecer el sistema de autoliquidación por el sujeto pasivo, que llevará consigo el ingreso de la cuota resultante de aquella dentro de los plazos previstos en el apartado 2 de este artículo. Respecto de dichas autoliquidaciones, el ayuntamiento correspondiente sólo podrá comprobar que se han efectuado mediante la aplicación correcta de las normas reguladoras del impuesto, sin que puedan atribuirse valores, bases o cuotas diferentes de las resultantes de tales normas.”*

²⁰ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 1163/2018 de 9 Julio. 2018, Rec. 6226/2017

²¹ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 203/2019 de 19 Febrero 2019, Rec. 231/2018

²² Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 1689/2020 de 9 Diciembre. 2020, Rec. 6386/2017

El IRPF grava la renta mundial del contribuyente, entendiéndose como tal, toda la renta global del contribuyente independientemente de donde se obtenga. Con anterioridad, al analizar las diferentes opciones de las que disponía el contribuyente durante el periodo de letargo, hemos abordado varios de los tipos de rendimiento que pueden integrar la renta mundial del contribuyente. De esta forma, cuando nuestro cliente decidía alquilar la vivienda percibía rendimientos de capital inmobiliario. En caso de decantarse por la opción del alquiler turístico, los rendimientos percibidos de tal actividad se calificarían como rendimientos de actividades económicas y por último si optase por dejar la vivienda vacía, debería por ser propietario de esta, imputarse rentas inmobiliarias.

El artículo 6 del LIRPF por el que se regula el hecho imponible del impuesto, determina en su apartado siguiente los distintos tipos de renta, que un contribuyente puede llegar a obtener, y junto con los ya vistos Rendimientos de capital, Rendimientos de actividades económicas e imputaciones de rentas, prevé la obtención de rendimientos del trabajo y de ganancias y pérdidas patrimoniales.

Este último tipo de renta, las ganancias y pérdidas patrimoniales, son de según el artículo 33.1 de la LIRPF *“variaciones en el valor del patrimonio del contribuyente que se pongan de manifiesto con ocasión de cualquier alteración en la composición de aquél, salvo que por esta Ley se califiquen como rendimientos.”*

La venta de un elemento patrimonial, como es en este caso un bien inmueble, supone la alteración del patrimonio del contribuyente, produciéndose una variación en el valor del mismo, dependiendo de si la operación es o no beneficiosa.

La cuantificación de este tipo de rentas es sencilla, consiste en restar al valor de transmisión el valor de adquisición del elemento patrimonial, en nuestro caso, el valor dado a efectos de ISD, obteniendo si el resultado es positivo una ganancia patrimonial y por el contrario, si es negativo, una pérdida patrimonial

De nuevo, al igual que sucedía con el IIVTNU, el precio de venta del inmueble influirá considerablemente en la tributación. Si D. Eduardo, pasados al menos cuatro años, vende a un tercero la vivienda heredada de su madre por un precio inferior, al valor de adquisición, se reputará una pérdida patrimonial por

la diferencia, siendo como ya hemos visto en el apartado anterior, esta opción la más probable.

4.2.1 Exención de la Ganancia Patrimonial por reinversión.

No obstante, si pasados cuatro años nuestro cliente vendiese el inmueble heredado por un precio superior al valor de adquisición, que recordemos, ya en su momento era superior a los precios medios de mercado, el beneficio obtenido de esta transacción se consideraría ganancia patrimonial, integrándose en la base imponible del ahorro, junto con los rendimientos de capital mobiliario y otras ganancias y pérdidas patrimoniales que pudiera obtener durante ese ejercicio. La tributación a la que están sometidas las rentas que componen la base del ahorro, oscila en Castilla y León entre el 19 y el 23%.

A modo de ejemplo, si a partir del año 2024 D. Eduardo vendiese el inmueble por una cantidad de 575.000 €, la ganancia patrimonial obtenida sería de 90.000 € respecto a los 485.000 fijados como valor de adquisición.

La LIRPF prevé los tipos de gravamen del ahorro a nivel estatal en el artículo 66 y los tipos de gravamen del ahorro autonómicos en el artículo 76. En ambos casos la tabla es la misma, al no tener las Comunidades autónomas competencia legislativa para establecer los tipos del ahorro.

Base liquidable del ahorro – Hasta euros	Cuota íntegra – Euros	Resto base liquidable del ahorro – Hasta euros	Tipo aplicable – Porcentaje
0	0	6.000	9,5
6.000,00	570	44.000	10,5
50.000,00	5.190	En adelante	11,5

La operación sería la siguiente:

Hasta 50.000 € la cuota íntegra sería de **5.190 €**

El resto hasta 90.000, los 40.000 euros restantes al 11,5 %, = **4600 €**

Cuota tributaria estatal : 9.790 €

Cuota tributaria autonómica: 9.790 €

La cuota tributaria del IRPF correspondiente a la ganancia patrimonial obtenida de la venta del piso de la calle Gamazo, será la suma de las cuotas estatal y autonómica, un total de **19.580 €**

Sin embargo, existe una posibilidad de que la ganancia patrimonial que nuestro cliente pueda conseguir este exenta de tributación, todo dependerá del uso que decida darle a la vivienda durante el periodo de letargo de cuatro años. Recordemos que una de las opciones ofrecidas al cliente era la de mudarse al piso heredado, y que este pasase a constituir su vivienda habitual.

Así pues, si se decantase por esta opción, la ganancia patrimonial obtenida de la venta del piso podría llegar a esta completamente exenta. El artículo 38.1 de la LIRPF exime de tributación las ganancias patrimoniales derivadas de la transmisión de la vivienda habitual, cuando el importe obtenido se reinvierta en la adquisición de una nueva vivienda habitual. La exención podrá ser absoluta, cuando se reinvierta en el importe total obtenido en la adquisición de la nueva vivienda habitual, mientras que la exención será parcial cuando se reinvierta menos de lo percibido en la venta.

En este sentido, El artículo 41. bis. 1 del RIRPF considera vivienda habitual a aquella edificación que constituya la residencia del contribuyente durante un plazo continuado de, al menos tres años, salvo fallecimiento o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, como matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral u obtención del primer empleo o cambio de empleo u otras análogas. El Tribunal Supremo en su sentencia 1858/2018 de 20 de diciembre Rec. 3392/2017, vino a determinar que, para poder beneficiarse de la exención por reinversión, el contribuyente debe haber ostentado durante el mencionado periodo de tres años el pleno dominio de la vivienda transmitida.

El requisito de la calificación de la vivienda como habitual ha de concurrir tanto en la vivienda que se adquiere como en la que se transmite, entendiéndose que lo transmitido es la vivienda habitual del contribuyente cuando, dicho inmueble, tenga tal consideración hasta cualquier día de los 2 años anteriores a

la fecha de transmisión de acuerdo con el apartado tercero del artículo 41. Bis del RIRPF²³.

En cuanto a la nueva vivienda, esta debe ser habitada en el plazo de 12 meses, contados a partir desde la fecha de adquisición, o en su caso desde la terminación de las obras de construcción o rehabilitación, salvo en caso de fallecimiento o concurra alguna de las causas que impidan la ocupación de la vivienda. En el caso de que se disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, el plazo de 12 meses comenzará a contarse a partir de la fecha del cese²⁴

El plazo para la reinversión de la ganancia obtenida a fin de conseguir la exención aparece regulado en el artículo 41.3 del RIRPF, de la siguiente manera:

- Si la adquisición jurídica de la nueva vivienda habitual se realiza con posterioridad a la transmisión de la anterior vivienda habitual, la reinversión del importe obtenido deberá realizarse, de una vez o sucesivamente, en un periodo no superior a dos años, desde la transmisión de la antigua vivienda habitual
- Si la adquisición jurídica de la nueva vivienda habitual se efectúa con anterioridad a la transmisión de la antigua, las cantidades obtenidas en la enajenación deberán destinarse a satisfacer el precio de la nueva vivienda habitual que se hubiera adquirido en el plazo de los dos años anteriores a la transmisión de la anterior vivienda habitual.

Por lo tanto, el plazo de los dos años establecido por la ley para la adquisición de la nueva vivienda habitual, comprende los dos años anteriores y posteriores a la transmisión de la vivienda habitual precedente, exigiéndose que en dicho plazo se invierta una cuantía equivalente a la obtenida por la transmisión, sin que la LIRPF ni el RIRPF restrinjan que el importe obtenido en la transmisión pueda destinarse a la reposición de rentas y ahorros personales o familiares que, de manera previa, se hubieran invertido en la adquisición de la nueva vivienda habitual, pues fruto de esta devolución se reemplazaría estos fondos por los obtenidos en la venta, destinándose estos últimos a satisfacer el importe de la

²³ Anteriormente a la entrada en vigor del Reglamento del IRPF del 2007 la edificación transmitida debía ser la vivienda habitual en el momento de la venta.

adquisición de la nueva vivienda habitual que previamente se ha realizado, pudiendo acogerse a la exención por reinversión.

En definitiva, se considera suficiente que la cantidad que el contribuyente haya abonado con anterioridad por la nueva vivienda habitual sea igual o mayor a la obtenida con la venta de la antigua vivienda habitual.²⁵

En lo que la gestión de la exención se refiere, cuando la reinversión no se realice en el mismo año de la venta de la vivienda habitual, el contribuyente deberá hacer constar en el modelo de IRPF del ejercicio en el que se obtenga la ganancia su intención de reinvertir, de acuerdo con lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 41.3 del RIRPF.

4.2.2 Exención por transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años

Finalmente, otro beneficio fiscal del que nuestro cliente se podría beneficiar dada su edad actual, es la exención de la ganancia patrimonial obtenida, recogida por el artículo 33.4.b de la LIRPF, derivada de la transmisión de la vivienda habitual por mayores de 65 años.

Para poder beneficiarse de esta exención, D. Eduardo deberá esperar, además de los cuatro años de periodo de letargo, dos más, hasta que alcance la edad de 65 años. Además, el bien inmueble heredado deberá constituir su vivienda habitual en los mismos términos descritos para la exención por reinversión de vivienda habitual, contenida en los artículos 41 y 41. Bis del RIRPF.

Asimismo, debemos advertir a nuestro cliente que únicamente será de aplicación lo previsto en el artículo 33.4.b de la LIRPF, cuando, además de haber constituido el inmueble transmitido su residencia habitual durante el plazo continuado de, al menos, tres años, D. Eduardo haya ostentado durante dicho periodo el pleno dominio de la misma, aunque este sea compartido²⁶, tal y como a determinado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 12 de diciembre 1858/2018²⁷, no siendo aplicable la exención, cuando el pleno dominio del inmueble se encuentra desmembrado entre el nudo propietario y usufructuario, comenzando

²⁵ En este sentido Resolución del TEAC 11-09-2014, RG2463/2013, STSJ de Cataluña de 28 de marzo de 2013; rec. nº 1125/2009, y Consulta Vinculante V0406/2015 del 2 de febrero.

²⁶ Consultas 1867-00, de 14-10, V0845-06, de 04-05, y V1278-06, de 30-06

²⁷ Sentencia del Tribunal Supremo 1858/2018, de 20 de Diciembre Rec. nº 3392/2017

a computarse el plazo de tres años para poder optar a este beneficio fiscal a partir de que se produzca la consolidación del dominio.²⁸

Cuestión distinta sería si nuestro cliente, titular del pleno dominio de la vivienda heredada, y sobre la que ha fijado su residencia habitual, decida transmitir en vez del pleno dominio, la nuda propiedad, o el usufructo de la misma, en este caso la ganancia patrimonial obtenida por la transmisión de una parte del dominio, si que estaría exenta, siéndole se aplicación lo dispuesto en el artículo 33.4.b de la Ley, relativo a la exención por transmisión de vivienda habitual efectuada por mayores de 65 años, y lo establecido en los artículo 38 de la LIRPF y 41 y 41 bis del RIRPF, a efectos de la exención por reinversión en vivienda habitual.

En este sentido se pronunció el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid en su Sentencia 981/2013 de 7 de noviembre al determinar que *“Aunque, ciertamente, ni la Ley ni el Reglamento se refieren o precisan que es necesario tener la propiedad o dominio pleno de las viviendas habituales que se adquieren y transmiten, la Sala estima que es necesario tener el pleno dominio de las viviendas y este es el espíritu que se desprende de la normativa como ha expuesto en sentencias precedentes, pues resulta necesario que el contribuyente disponga del pleno dominio para poderlo transmitir; el nudo propietario no ostenta la titularidad plena de las viviendas, pues se simultanea o coexiste con el derecho real de usufructo vitalicio que ostenta el padre del contribuyente que limita el dominio o la propiedad plena e impide que el recurso pueda tener acogida. Y por último, las sentencias del TSJ del País Vasco en las que se apoya la demanda no resultan vinculantes para este Tribunal que no comparte su criterio”*

4.3 Alternativas de venta

²⁸ Rs TEAC 18-09-2018; RG 2456/2015). Recurso extraordinario alzada para unificación de criterio (Criterio 1 de 1)

Llegados a este punto, y tras haber explorado el completo abanico de posibilidades que se presentan ante nuestro cliente con el objetivo de compaginar sus preferencias personales con la consecución del mayor ahorro fiscal posible, debemos, al menos de una manera sucinta y esquemática, recopilar las distintas alternativas entre las que el consultante puede decantarse si finalmente decide vender la vivienda heredada, así como los argumentos a favor y en contra que condicionan cada una de las opciones.

Opción I.- Venta a Pérdida

Esta opción parece la más lógica y viable de todas las recogidas en el presente dictamen, pues como ya hemos explicado, el alto valor de adquisición otorgado al bien inmueble a efectos de ISD, hace que el futuro la vivienda pueda ser transmitida por un precio inferior a este, estando exenta de tributación.

Pros	Contras
<ul style="list-style-type: none"> • No se produce una Ganancia Patrimonial gravada por IRPF • No Paga IIVTNU (Plusvalía municipal) • No es necesario el cambio de domicilio • Obtendrá durante los cuatro años de letargo rendimiento provenientes del alquiler 	<ul style="list-style-type: none"> • No obtendrá “beneficio”

Opción II.- Venta a Beneficio.

En caso de que nuestro cliente decida vender el bien inmueble heredado, pero no el que actualmente constituye su domicilio, resultaría conveniente que, ante la posibilidad de que se produzca un beneficio de la venta, traslade su domicilio, a la vivienda heredada, durante al menos tres años dentro del periodo de letargo, para que esta constituya a efectos de la exención su vivienda habitual, pues en el momento de su venta el cliente ya habrá alcanzado los 65 años de edad.

Pros	Contras
-------------	----------------

<ul style="list-style-type: none"> • Obtiene un beneficio económico de la venta mayor del esperado. • La ganancia patrimonial estaría exenta en IRPF. • Podrá obtener un rendimiento económico arrendando su vivienda actual. 	<ul style="list-style-type: none"> • Deberá pagar IIVTNU. • Es indispensable el cambio de domicilio. • Si deja su vivienda actual vacía deberá imputarse, a efectos de IRPF, una renta inmobiliaria.
--	---

Opción III Venta a Beneficio (menor de 61 años)

Esta variante se asemeja a la opción anterior, pero a diferencia de ella, si nuestro cliente es menor de 61 años no podrá, una vez pasados los cuatro años del periodo de letargo acogerse a la exención prevista por el artículo ver art 41 bis del RIRPF, para ganancia patrimonial obtenida como consecuencia de la transmisión de vivienda habitual por mayores de 65 años.

No obstante, como ya se ha expuesto en el cuerpo del dictamen si que podría acogerse a la exención por reinversión en vivienda habitual, siempre y cuando traslade su domicilio a la casa heredada durante al menos tres años, e invierta el producto de la venta en la adquisición de una nueva vivienda. Esta operación implicaría que la vivienda actual del cliente dejaría de serlo, pudiendo destinarla a una de las múltiples opciones de arrendamiento expuestas. Esta opción sería la idónea si el cliente en vez de ser el propietario de su vivienda actual, fuese el inquilino de la misma.

Pros	Contras
<ul style="list-style-type: none"> • Obtiene un beneficio económico de la venta mayor del esperado. • La ganancia patrimonial estaría exenta por reinversión en IRPF. • Podrá obtener un rendimiento económico arrendando su vivienda actual. 	<ul style="list-style-type: none"> • Deberá pagar IIVTNU. • Es indispensable el cambio de domicilio. • Si deja su vivienda actual vacía deberá imputarse, a efectos de IRPF, una renta inmobiliaria.

Opción IV. Venta a Beneficio (mayor de 65 años).

Esta última opción únicamente sería viable si nuestro cliente tuviese a fecha del fallecimiento del causante 65 años o más, pudiendo siempre que estuviera dispuesto vender su vivienda actual, estando la ganancia patrimonial obtenida exenta de tributar por el IRPF, y constituir dentro de los cuatro años en los que consiste el periodo de letargo su vivienda habitual en el bien inmueble heredado. De esta forma, tanto los beneficios obtenidos por la venta de su actual vivienda como los obtenidos por la transmisión de la vivienda heredada estaría exentos de IRPF.

Pros	Contras
<ul style="list-style-type: none"> • Obtiene un beneficio económico de la venta mayor del esperado. • La ganancia patrimonial estaría exenta en IRPF. • Podría obtener rendimiento económico alquilando la casa el primer ejercicio de los cuatro en los que consiste el periodo de letargo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Deberá pagar IIVTNU. • Es indispensable el cambio de domicilio.

5 CONCLUSIONES

La peculiaridad del presente dictamen exige, que a la luz de lo hasta ahora expuesto, las conclusiones extraídas del supuesto de hecho abordado no se limiten al plano teórico, si no que, debido a la naturaleza práctica del trabajo, y una vez vistas todas las opciones posibles de las que nuestro cliente puede hacer uso para conseguir un mayor ahorro fiscal, procederemos a determinar cual de todas ellas es la más beneficiosa.

En primer lugar, no debe suscitar controversia alguna la decisión de fijar como valor de adquisición del inmueble una cantidad superior a los precios medios del mercado, pues, pese a que esto conlleva la obligación de liquidar el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, asegura, además de no generar ninguna suspicacia en la administración tributaria regional, que la ulterior transmisión del bien pasados al menos cuatro años desde su adquisición este exenta de tributación, o en todo caso, ante una tendencia inflacionista del mercado inmobiliario la tributación del benéfico obtenido sería inferior, pudiendo incluso en determinadas circunstancias llegar a estar exenta.

Como ya hemos expuesto con anterioridad, las preferencias personales del consultante serán determinantes a la hora de realizar la elección, dependiendo la planificación fiscal de su voluntad a cambiar su domicilio a la vivienda heredada.

En el caso de que el cliente decidiese no acometer el traslado, optando por alquilar la vivienda heredada, la opción más viable fiscalmente sería arrendar el inmueble a un tercero para que este constituya en ella su vivienda habitual, pudiendo beneficiarse así de la reducción del 60% prevista en el IRPF. La elección de esta alternativa imposibilitaría que el beneficio obtenido con la posterior venta de la vivienda estuviera exento de tributación.

Si por el contrario, el cliente optase por establecer su vivienda habitual en el inmueble heredado para que una vez transcurrido los cuatro años del periodo de latencia, el beneficio obtenido este exento de tributación bien sea por reinversión, bien sea esperando un año más hasta cumplir los 65 años, lo más inteligente es que habida cuenta de su profesión traslade además de su domicilio su consulta médica a la vivienda heredada pudiendo así beneficiarse de la reducción del 30% de los rendimientos obtenidos fruto de su actividad económica en el IRPF.

Finalmente, debo reiterar que en pos de prestar a nuestro cliente un asesoramiento jurídico – tributario integral hemos reflejado en el presente dictamen todas las variables posibles, considerando la anteriormente descrita como la más beneficiosa en el plano fiscal. No obstante, debido a la naturaleza personal que reviste una decisión tal como el cambio de domicilio, será el consultante quien finalmente decida a que opción de las expuestas se acoge dando en este punto nuestra labor de asesoramiento por finalizada.

6 BIBLIOGRAFÍA

- JOSÉ M.^a DIEZ OCHOA AZAGRA “*Derecho tributario y procedimiento de desarrollo (1)*”. Ediciones CEF, Madrid 2019
- RAMÓN CHALER IRANZO, ÁNGEL ZAERA CASADO “*Impuesto sobre sucesiones y donaciones. Comentarios y casos prácticos*” Ediciones CEF, Madrid 2019
- NICOLAS SANCHEZ GARCÍA “*Tributos locales. Comentarios y casos prácticos*”. Ediciones CEF, Madrid 2019
- ROBERTO ALONSO ALONSO “*Impuesto sobre la renta de las personas físicas (1)*”. Ediciones CEF, Madrid

6.1 Fuentes Normativas

- Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.
- Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.
- 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 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,
- Decreto Legislativo 1/2013, de 12 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad de Castilla y León en materia de tributos propios y cedidos.
- 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.
- Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- 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.

6.2 Jurisprudencia

- STS Sala 3ª de 18 de junio de 2012 (RJ 2012, 7442) -rec. cas. núm.224/2009
- Sentencia del Tribunal Supremo Sala 3ª, sec. 2ª, de 9 de Diciembre 2013 (RJ 2013, 8171) , rec. 5712/2011
- Sentencia del Tribunal Constitucional 26/2017 de 11 de Mayo 2017, Fundamento Jurídico 3.
- Sentencia del Tribunal Constitucional 59/2017 de 11 de Mayo 2017. Recurso 4864/2016
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 1163/2018 de 9 Julio. 2018, Rec. 6226/2017
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 203/2019 de 19 Febrero 2019, Rec. 231/2018
- Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, Sentencia 1689/2020 de 9 Diciembre. 2020, Rec. 6386/2017
- Sentencia del Tribunal Supremo 1858/2018, de 20 de Diciembre 2018 Rec. nº 3392/2017

6.3 Resoluciones de la Doctrina Administrativa

6.3.1 Tribunal Económico Administrativo Central

- Resolución del TEAC de 28 de mayo de 2013(RG 4909/2009).
- Resolución del TEAC de 11 de septiembre de 2014 (RG 2463/2013).
- Resolución del TEAC de 18 de septiembre de 2018; (RG 2456/2015).

3.1.1 Dirección General de Tributos

- Consulta Vinculante de la DGT Nº V1385/2018.
- Consulta Vinculante de la DGT Nº 1929/2017.
- Consulta Vinculante de la DGT Nº 2498/2014.
- Consulta de la DGT de fecha 03-03-1994.
- Consulta Vinculante de la DGT Nº 1975/2009.
- Consulta de la DGT 1867/2000.
- Consulta Vinculante de la DGT Nº845/2006.
- Consulta Vinculante de la DGT Nº 1278/2006.

