

El TSJ de Cataluña interpreta la reducción por donación de la primera vivienda habitual (o de dinero para adquirirla) y corrige el criterio de la Agencia Tributaria de Cataluña.



El art. 54 y ss. de la Ley 19/2010 de 7 de junio, de regulación del impuesto de sucesiones y donaciones en Cataluña prevé **una reducción por donación de padres a hijos de la primera vivienda habitual o de dinero para adquirirla**. Dicha reducción será de un 95 por ciento con un máximo de 60.000 euros cuando **el descendiente tenga hasta 36 años y de 120.000 euros cuando tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65 por ciento**. En ambos casos, la base imponible total en la última declaración de renta no puede ser superior a 36.000 euros.

Se **completa** la regulación del citado beneficio fiscal con una serie de **requisitos formales**, previstos en el art. 55 de la Ley, **siendo quizás el más controvertido el previsto en el apartado b) del art. 55.2 de la Ley que señala que** "Se considera adquisición de la primera vivienda habitual la adquisición en plena propiedad de la totalidad de la vivienda o, en el caso de cónyuges o futuros contrayentes, de una parte indivisa de la vivienda?".

La interpretación del citado requisito es el que ha dio lugar a la **sentencia del TSJ de Cataluña de 19 de junio de 2015, núm. de resolución 490/2015** que aquí comentamos. El supuesto de hecho estudiado consistía en la donación, por parte de un padre a una hija de una parte indivisa de una vivienda, vendiéndole el resto, de manera que la hija devenía titular de la totalidad de la vivienda.

La Administración, en dicho supuesto entendió que no procedía la reducción prevista en el art. 54 y ss. de la Ley pues no se cumplía el requisito previsto en el art. 55.2 b), al entender que la hija, en todo caso, para disfrutar de la reducción debería haber adquirido por donación la totalidad de la vivienda, o una parte indivisa de la misma si la otra la adquiría el cónyuge o contrayente, y no una parte de la vivienda por donación y otra por compraventa. **Es decir, la Administración entiende que, en todo caso, se debe adquirir por donación (y no por otro título) la totalidad de la vivienda** o una parte indivisa de la misma si la otra la adquiere el cónyuge o contrayente (¿igualmente por donación?).

El TSJ de Cataluña **tacha de formalista la interpretación que realiza la Administración catalana y declara aplicable la reducción al supuesto que nos ocupa**. Así, **en primer lugar** el Tribunal señala que "El art. 54 permite aplicar la reducción, con los límites máximos que fija, tanto en caso de una donación exclusivamente dineraria como si se combinan donación de vivienda y donación de dinero, por tanto es aplicable cuando el descendiente alcanza la plena propiedad de la vivienda, mediante la donación de una parte del inmueble y en otra parte mediante compraventa?".

En segundo lugar, el Tribunal apunta que resultaría de mejor condición el contribuyente que adquiere una parte del inmueble por donación y la otra por compraventa con dinero donado por el ascendiente (el art. 54 permite dicha posibilidad) en relación a otro que adquiere una parte por donación y el resto por compraventa con fondos propios, ya que éste último realiza un mayor esfuerzo económico.

En tercer y último lugar, apunta el Tribunal, citando al TEAR de Cataluña que "Es acertado el razonamiento que realiza el TEARC en su resolución, esto es, que siendo la finalidad de la reducción que regulan los art. 54 y 55 de la Ley 19/2010, facilitar la adquisición de la primera vivienda por parte de menores de 36 años que reúnen determinados requisitos, la interpretación restrictiva que realiza la oficina liquidadora resulta contraria a este fin.?"

Por nuestra parte, la dicción contenida en el art. 54 de la Ley, que permite aplicar la reducción a la donación combinada de dinero y de vivienda, **presupone que cabe la posibilidad** que una parte de la vivienda se adquiera por compraventa y otra por donación.

Por tanto, supeditar la reducción a que en los supuestos de adquisición combinada (dinero y vivienda) los fondos deban proceder necesariamente de una donación previa supone una discriminación sin fundamento en relación a aquellos que adquieren una parte por donación y la otra, hasta completar la totalidad de la vivienda, con fondos propios.

Por otro lado, el art. 55.2 b) habla siempre de ?adquisición de primera vivienda habitual? y ?adquisición en plena propiedad de la totalidad de la vivienda? **sin distinguir el título de adquisición** (compraventa, donación), de manera que, para disfrutar de la citada reducción, siempre que se adquiera la totalidad de la vivienda, es indiferente que se adquiera una parte de ella por compraventa financiada con fondos propios o no, siempre que la otra se adquiera, naturalmente, por donación.

En fin, **la misma Agencia Tributaria de Cataluña** ha admitido la aplicación de la citada reducción en los supuestos de **donación onerosa** (donación de un inmueble con asunción de la carga hipotecaria) en su consulta 156E/2014, **supuesto equiparable al enjuiciado por el Tribunal** en la medida que en este tipo de donaciones, de carácter mixto, hay una parte del negocio que tributa por TPO en concepto de adjudicación en pago de asunción de deuda y otra en concepto de donación.