

## Reducción en Cataluña por la donación de una vivienda o de dinero para su adquisición



En las **donaciones a descendientes** se puede aplicar una **reducción del 95% del valor de dicha donación con un importe máximo de 60.000 euros** (o de 120.000 euros para los supuestos en que el donatario tenga un grado de discapacidad igual o superior al 65%) siempre que se done:

Un **inmueble** para que el descendiente constituya su **primera vivienda habitual**  
**Dinero**, destinado a la **adquisición**, por el descendiente, de su **primera vivienda habitual**

Se debe adquirir (ya sea en la donación o en la posterior adquisición) la **vivienda en pleno dominio de su totalidad**; o en el caso de cónyuges (o futuros contrayentes) una parte indivisa de la vivienda.

¿Qué sucede con las **parejas de hecho**?

El **artículo 59 de la Ley 19/2010** establece la **asimilación de las parejas estables** a los cónyuges al efecto del impuesto de sucesiones y donaciones (dentro del ámbito de las competencias asumidas por la Generalitat de Catalunya al amparo de la Ley 22/2009 de 18 de diciembre).

Se requiere que el sujeto pasivo **acredite la convivencia en pareja estable**.

Por tanto, se **podrá aplicar la reducción** en caso de adquisición de vivienda habitual por una pareja estable en **iguales condiciones** que las adquisiciones por parte de cónyuges.

El **importe máximo** que se establece de **60.000 euros** es el **importe máximo que se permite reducir** en la liquidación del impuesto de donaciones.

(Por ej: si donan una vivienda valorada en 125.000 euros, la reducción sería el 95% de su valor, 118.750 euros, pero la reducción que se aplicará sobre la base imponible no será los 118.750 euros, sino el límite de 60.000 euros).

Este límite se aplica tanto si se realiza una **única donación** como **varias de ellas**, ya sean **sucesivas o simultáneas**; y también se aplica este límite si se realiza una **donación combinada** de vivienda y dinero; y tanto si la donación es realizada por **un ascendiente como por diferentes ascendientes**.

Por ejemplo: si ambos padres donan a su hijo 100.000 euros, se realiza dos donaciones, el padre al hijo y la madre al hijo, cada uno por 50.000 euros. Se presentan dos liquidaciones cada uno con base imponible de 50.000 euros. La reducción que corresponde es el 95% de la base imponible: 47.500 euros. Se presenta una liquidación con base imponible 50.000 euros menos la reducción de 47.500 euros, quedando la base liquidable, sobre la que se aplicará la escala de gravamen de 2.500 euros. La segunda liquidación a presentar, como la reducción conjunta no puede superar los 60.000 euros, no podrá aplicarse los 47.500, pues sería una reducción total de 95000 euros (47.500 de cada liquidación) sino que en este caso la reducción a aplicar será de 12.500 euros (60.000 euros

menos 47.500), por tanto, en esta segunda liquidación la base imponible será de 50.000 euros con una reducción de 12.500 euros, quedando una base liquidable de 37.500 euros.

Si la donación que realizan los padres es de un valor de 62.500 euros, la base imponible de cada una de las liquidaciones es de 31.250 euros, correspondiendo a cada una de las liquidaciones una reducción de 29.687,5 euros (pues la suma de ambas reducciones no supera los 60.000 euros de límite).

#### **Requisitos:**

Donación de dinero:

- . Se debe formalizar en **escritura pública**.
- . La escritura de formalización de la donación, se debe otorgar en el plazo de **un mes** a contar desde la fecha de entrega del dinero
- . En la escritura debe constar de manera expresa, que el dinero se **destinará a la adquisición de la primera vivienda habitual del donatario**.
- . El donatario debe **adquirir la vivienda en el plazo de tres meses**, desde la fecha de la escritura de donación.

Donación de inmueble:

- . Se debe formalizar en **escritura pública**.
- . En la escritura debe constar de manera expresa que la vivienda que se dona será la **primera vivienda habitual del donatario**.

Generales:

- . La donación debe efectuarse a **descendientes** (hijos, nietos?), no aplicándose a los supuestos de colaterales.
- . El donatario ha de tener **36 años o menos**, o una minusvalía **igual o superior al 65%**
- . La **base imponible** de la última declaración de la renta de las personas físicas no puede superar, descontado el mínimo personal y familiar, los **36.000 euros**.

Concepto de vivienda habitual:

El concepto de vivienda habitual es el que se define en la normativa del impuesto sobre la renta de las personas físicas: art 54 bis 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.

Se considera vivienda habitual la **edificación que constituya la vivienda habitual** del contribuyente durante un **plazo continuado de tres años**.

Todo y que no hayan transcurrido estos tres años, no se pierde la condición de vivienda habitual, en los supuestos de defunción del contribuyente o en aquéllas circunstancias que obligatoriamente exijan un cambio de domicilio, como sería los supuestos de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer trabajo o cambio de trabajo? o cualquier otra análoga.

Para que una vivienda tenga la consideración de **vivienda habitual** se requiere:

- Que sea una **edificación** (quedando excluidos los solares)
- Que se **resida de manera efectiva durante un plazo continuado de tres años** (excepto en circunstancias especiales contempladas en la ley)
- Que sea **habitado de manera efectiva y permanente en el plazo de 12 meses** desde su adquisición.

Tendrán la consideración de vivienda habitual, junto con la vivienda, un trastero y hasta dos plazas de aparcamiento, todo y que no hayan sido adquiridos en unidad de acto, pero estén en el mismo edificio o complejo urbanístico. Este concepto se aplica en los supuestos en que se dona la vivienda y la plaza de aparcamiento y/o el trastero; pero no cuando el objeto de la donación es sólo la plaza de aparcamiento o el trastero o se done dinero para la adquisición de éstos elementos.

Supuestos especiales:

- Que el donatario resida con anterioridad a la donación en la vivienda donada no impide la aplicación de la reducción

(siempre que concurren todos los requisitos)

- Donación a un hijo cuando éste ya posee con anterioridad una parte del inmueble: No corresponde aplicar la reducción
- Donación de un inmueble de los padres a varios de sus hijos (los padres donan un inmueble a sus dos hijos para que ellos constituyen allí su vivienda habitual) no se permite aplicar la reducción, debido a que la ley sólo contempla la donación de una parte indivisa en el caso de cónyuges o contrayentes (asimilando también las parejas de hecho), pero no a los hermanos ni a ningún otro tipo de parentesco.
- Donación de vivienda con asunción de carga hipotecaria. Siempre que se reúnan todos los requisitos se puede aplicar la reducción sobre el valor de la vivienda que tributa por donaciones.

Recordatorio: la donación de vivienda con asunción de carga hipotecaria es una donación onerosa, regulada en el art 29 de la Ley 29/1987 de 18 de diciembre del Impuesto sobre sucesiones y donaciones y en el artículo 59.1 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones. Estas donaciones tributan por la parte del valor del bien que supera la carga hipotecaria por el impuesto de donaciones (aquí, si cumple todos los requisitos se puede aplicar la reducción por vivienda habitual) y por el valor de la carga hipotecaria tributa por el Impuesto de Transmisiones patrimoniales.

- Donación de dinero de unos padres a su hija, todos residentes en Catalunya, para la adquisición de la primera vivienda habitual de la hija, estando dicha vivienda fuera de Catalunya. La ley 19/2010 de 7 junio, de regulación del impuesto sobre sucesiones y donaciones es aplicable en la donación de dinero: cuando el donatario resida en Catalunya (aunque con ese dinero adquiera una vivienda fuera de Catalunya). La donación tributa en Catalunya, aplicando la reducción si se reúnen todos los requisitos y la transmisión de la vivienda tributará allí donde radique ésta.
- Donación de inmueble de unos padres a su hija, cuando el inmueble radique dentro del territorio de Catalunya, independientemente de donde residan donante y donatario. El donatario se podrá aplicar la reducción en el impuesto de donaciones, por ser competente la Comunidad Autónoma del territorio donde se encuentre el bien inmueble (siempre que se cumpla con todos los requisitos)
- Donación de dinero de unos padres residentes en Catalunya a su hijo residente en Francia para la adquisición de su vivienda habitual. En este caso la donación estará sujeta a tributación en España en aquellos supuestos en que el dinero objeto de la donación esté situado en España en el momento de la realización del negocio jurídico. Es un supuesto de sujeción por obligación real donde la normativa a aplicar será la de la Comunidad Autónoma donde estuviera radicado el bien, el dinero (se considera que el dinero radica allí donde se encuentre la sucursal bancaria donde esté ingresado). Y la Administración tributaria competente para la gestión del Impuesto es la Administración tributaria del Estado (Oficina Nacional de Gestión Tributaria-Sucesiones no residentes) Cómo se aplica la normativa de Catalunya en esta operación, se podrá aplicar la reducción del art 55 siempre que se reúnan todos los requisitos exigidos.

[Donación del derecho de vuelo](#). Según el TSJ de Catalunya, en su sentencia de [10 de febrero de 2016, número de resolución 149/2016](#), dice que sí.]

- Donación de terreno: En el supuesto que unos padres donen a un hijo un terreno para que construya su vivienda habitual o

donen dinero para que su hijo adquiriera un terreno donde construirá su vivienda habitual, la duda es si en estos casos se puede aplicar la reducción.

En este sentido la Direcció General de Tributs de la Generalitat de Catalunya en su Resolución 1 de enero de 2008 determina que un terreno o solar no tiene la consideración de vivienda habitual, al no cumplirse el primer requisito (que se trate de una edificación). En base a este criterio en este tipo de donaciones no corresponde aplicar la reducción (Resolución 1 enero de 2008).

Pero, hay que tener presente, como ya comentamos en el supuesto del [tipo reducido en TPO para la adquisición de la vivienda habitual](#), que el TSJ de Catalunya considera aplicable este tipo reducido a la adquisición de un terreno. Por tanto, este mismo criterio podría aplicarse a la donación de un terreno para constituir en él la primera vivienda habitual.

[Sentencia 8 de mayo de 2014, recurso 581/2011](#)