

VENTAJAS FISCALES DE AJUSTAR LA VALORACION DE INMUEBLES EN LA ACEPTACION HERENCIAS (2010)

Cuando se aceptan HERENCIAS CON INMUEBLES, **suele ser habitual declarar dichos inmuebles con valores muy inferiores a sus valores reales**, con la intención de reducir los costes e impuestos derivados de dicha aceptación: Impuesto de Sucesiones, Notario, Registro, etc. A esos efectos, se suelen tomar valores resultantes de aplicar determinados coeficientes multiplicadores al valor catastral, o de aplicar el programa de valoración de inmuebles de la página web de la Agencia Tributaria Balear, etc.

En muchos casos **esa forma de actuar puede ser un GRAN ERROR** cuando se trata de **Herencias que deban tributar en Baleares** y, sobre todo, tras la **eliminación del gravamen del Impuesto de Patrimonio** en España desde 1 de enero de 2008.

El IMPUESTO SOBRE SUCESIONES es, en principio, un Impuesto elevado, ya que Hacienda puede tomar el **valor REAL** de los bienes heredados **en la fecha del fallecimiento** y aplicar una tarifa progresiva que va desde el 7,65% hasta el 34%, estableciéndose determinadas reducciones en caso de herencias a favor de familiares cercanos, e incrementos cuando son a favor de parientes más alejados o de extraños, o cuando el heredero tiene ya un gran patrimonio, pudiendo en estos caso tributar por encima del 68%.

HERENCIAS ENTRE FAMILIARES DIRECTOS QUE DEBAN TRIBUTAR EN BALEARES, CON LA LEY BALEAR DEL IMPUESTO DE SUCESIONES

Por fallecimientos a partir del 1 de enero de 2007, **se puede pagar el 1% (o incluso menos) del Impuesto de Sucesiones** si se puede acreditar que la **persona fallecida tenía su residencia fiscal en España/Baleares**, y el **heredero es un cónyuge, un ascendiente o un descendiente** (hijo o nieto) con residencia fiscal en España (aunque no sea en Baleares) el año en que se produce ese fallecimiento.

Los **extranjeros también pueden acogerse a esta tributación reducida** si acreditan esa residencia fiscal en España/Baleares.

Pues bien, en estos casos puede resultar **MUY ACONSEJABLE aceptar la Herencia declarando los inmuebles con un VALOR PROXIMO A SU VALOR REAL**, algo inferior y en ningún caso superior. Por dos razones:

1.-Porque en el futuro **se podrá vender o transmitir ese inmueble (por ejemplo, por donación a otro familiar) sin tener que tributar al 21%** en el Impuesto sobre la Renta sobre una ganancia importante. Hasta el 31 de diciembre de 2009 estas ganancias tributaban al 18% en el IRPF. Desde el 1 de enero de 2010 tributan al 19% por los primeros 6000 Euros de ganancia y al 21% el resto. Sin duda, puede valer la pena pagar ahora un 1% o un 2% (incluyendo gastos de notario, registro, etc.) para ahorrarse hasta un 21% en el futuro.

En caso contrario, si en la herencia se acepta por valor de 150.000 Euros un inmueble cuyo valor real son 300.000 Euros, el heredero se ahorra inicialmente algo más del 1% sobre la diferencia (el 1% del Impuesto de Sucesiones y algo más de notaría, registro, etc.), pero si más adelante esa persona decide vender ese inmueble, tendría que pagar el 19-21% de esa diferencia (como ganancia) en su Impuesto sobre la Renta.

2.-Por la **eliminación del gravamen del Impuesto de Patrimonio en España con efectos desde el 1 de enero de 2008**, de forma que ya no resultará tan gravoso tener inmuebles con un valor de adquisición elevado. Hasta ahora, un inconveniente de heredar inmuebles declarando valores elevados era tener que tributar cada año por ese Impuesto, entre el 0,20 % y el 2,50 %.

HERENCIAS ENTRE FAMILIARES NO DIRECTOS QUE DEBAN TRIBUTAR EN BALEARES CON NORMATIVA BALEAR, O ENTRE NO RESIDENTES QUE DEBAN TRIBUTAR EN MADRID CON NORMATIVA ESTATAL.

En estos casos, el Impuesto de Sucesiones puede ser muy elevado. Así por ejemplo, en las herencias entre hermanos, tíos, sobrinos, etc., se puede terminar tributando entre el 12,14 y el 53,99% o más. En las herencias entre parientes más lejanos o extraños entre el 15,30 y el 68,00% o más. En las herencias entre familiares directos no residentes entre el 7,65 y el 34,00% o más.

Para tratar de reducir esta elevada tributación **puede resultar aconsejable aceptar la Herencia tomando como valor de los inmuebles el más reducido posible**, atendiendo por ejemplo a los



valores orientativos determinados con el programa de valoraciones de la Agencia Tributaria Balear.

Se trataría con ello de reducir la tributación por el Impuesto de Sucesiones en torno al 19-21%, asumiendo que en caso de venta posterior de los inmuebles heredados se tendrá que pagar otro 19-21% sobre las ganancias resultantes.

Así por ejemplo, una herencia entre hermanos con un inmueble con un valor real de 250.000 Euros, si se declara este valor podría terminar tributando aproximadamente al 27% por el Impuesto de Sucesiones. Si en base a aquellos valores orientativos o mínimos se declara un valor de 125.000 Euros, podría conseguirse tributar aproximadamente al 20% por dicho impuesto y, si más adelante se vende el inmueble, se pagará otro 19-21% por el Impuesto sobre la Renta sobre la ganancia. De esta manera, se puede conseguir un ahorro del 6 o 7%, la diferencia entre aquél 27% y el 19-21%.

En todo caso, la Hacienda Autonómica o la Hacienda Estatal (en las herencias entre no residentes) podrán comprobar a posteriori el valor declarado, para exigir un mayor Impuesto de Sucesiones.

CONCLUSION:

Con todo, en cualquier Herencia con inmuebles se pueden conseguir importantes ahorros fiscales, presentes o futuros, ajustando el valor declarado en la aceptación en función del valor real, del parentesco entre difunto y herederos, de la residencia fiscal de uno y otros, de la intención o no de vender en un futuro, etc. Para ello, resulta **fundamental contar con un asesoramiento fiscal especializado** y, muchas veces, con **estudios o informes de profesionales o empresas de Tasación** que nos puedan orientar sobre el valor real o posible valor de venta de determinados inmuebles.

Palma, 24 de marzo de 2010

Alejandro del Campo Zafra
Abogado-Asesor fiscal