

## ¿DONAR INMUEBLES EN VIDA O DEJARLOS EN HERENCIA? CUIDADO CON LAS DONACIONES “BARATAS”, PUES PUEDEN RESULTAR MUY CARAS.

Estos últimos años se han estado realizando más donaciones de inmuebles que nunca, sobre todo porque muchas Comunidades Autónomas han rebajado drásticamente el Impuesto aplicable a sus residentes por donaciones entre familiares directos.

El gran problema es que **muchas personas han formalizado esas donaciones de inmuebles pensando sólo en ese Impuesto, en el Impuesto de Donaciones a pagar por el donatario, olvidándose de otros impuestos que se devengaban con esas operaciones por importes que pueden ser muy elevados.**

Muchos no sabían que al donar un inmueble puede resultar una importante ganancia patrimonial por la que el donante debe pagar Impuesto sobre la Renta, y no han reflejado esas ganancias en la correspondiente declaración de IRPF. Ahora, **Hacienda está comenzando a revisar esas operaciones** y puede exigir el pago de impuestos elevados, incluso con sanciones. Además, Hacienda puede comprobar los valores de los inmuebles declarados en la escritura de donación al objeto de exigir mayores impuestos al donatario (Impuesto Sucesiones y Donaciones) y al donante (IRPF).

### **IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES (LO BARATO)**

Según la normativa estatal las herencias y donaciones tributan aplicando una tarifa progresiva del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones que va desde el 7,65% hasta el 34%.

Sin embargo, las diferentes Comunidades Autónomas han aprobado reducciones muy importantes de dicho Impuesto aplicables a sus residentes. Así por ejemplo, en BALEARES las herencias entre familiares directos tributan como máximo al 1% y las donaciones al 7% con carácter general.

Además, en Baleares, al igual que en otras Comunidades Autónomas, se pueden realizar determinadas donaciones en vida que pueden tributar como si fueran herencias, pagando un impuesto muy reducido.

En efecto, en Baleares se pueden realizar donaciones acogidos a determinados contratos o pactos sucesorios previstos en el Derecho Civil de Baleares (donación universal, definición, finiquito de legítima, etc.), que pueden tributar al 1%. Sería el caso, por ejemplo, de una donación de dinero o de un inmueble por un padre a su hijo, renunciando éste a la legítima que le pueda corresponder en el futuro (no significa que luego ese hijo no pueda ser nombrado heredero por el donante).

### **OTROS IMPUESTOS (LO MUY CARO)**

En cualquier caso, cuando se formaliza una DONACIÓN DE UN INMUEBLE, además del Impuesto de Sucesiones y Donaciones a pagar por el donatario (en Baleares el 7% en general para donaciones “normales” entre familiares directos, o el 1% para donaciones en base a aquellos pactos sucesorios), hay que tener muy en cuenta otros dos impuestos que pueden ser importantes:

-IMPUESTO SOBRE LA RENTA A PAGAR POR EL DONANTE sobre la posible GANANCIA PATRIMONIAL derivada de la donación. Por increíble que pueda parecer, cuando un padre dona a un hijo un inmueble con un valor real de 200.000 € que el padre había comprado o heredado por valor de 100.000 €, de acuerdo con la Ley del IRPF el donante tiene una ganancia de 100.000 € por la que debe tributar en su declaración del IRPF.

Desde el 1 de enero de 2010 por estas ganancias se puede tener que pagar en el IRPF hasta un 21%, y en 2012 y 2013 se puede tener que pagar hasta un 27%

Este Impuesto se ve reducido si el padre había adquirido el inmueble antes del 31 diciembre 1994, pagándose menos cuantos más años haya sido propietario. Así por ejemplo, si el padre era propietario desde mediados de 1960 pagaría aproximadamente un 2,24% sobre la ganancia si dona a mediados de 2011 y un 3,14 si dona a principios de 2012.

-si lo era desde 1970 pagaría aproximadamente un 2,79% en 2011, y un 3,89% si dona a principios de 2012.

-si lo era desde 1980 aproximadamente un 3,69% en 2011, y un 5,13% si dona a principios de 2012.

-si lo era desde 1986 aproximadamente un 4,57% en 2011, y un 6,33% si dona a principios de 2012.

-si lo era desde 1990 aproximadamente un 12,35% en 2011, y un 16,17% si dona a principios de 2012.

-y si lo era a partir de 1994 aproximadamente un 21% en 2011, y un 27% si dona a principios de 2012.



Este impuesto NO se paga cuando el donante es mayor de 65 años y lo que dona es su vivienda habitual, y tampoco se paga cuando el inmueble se transmite por herencia,

-PLUSVALÍA MUNICIPAL (Impuesto Incremento Valor Terrenos Naturaleza Urbana) a pagar al Ayuntamiento, cuando se trate de la donación de inmueble urbano. Este impuesto se calcula en función del valor catastral del terreno y, al contrario que el Impuesto sobre la Renta, se paga más Plusvalía cuantos más años haya sido propietario el donante. En municipios donde se han revisado recientemente los valores catastrales está ocurriendo que hay herencias y donaciones entre familiares directos en que se están pagando auténticas barbaridades de Plusvalía Municipal, mucho más que de Impuesto Sucesiones y Donaciones.

Con todo, para realizar cualquier donación de inmuebles (“normal” o “especial” con pacto sucesorio) resulta fundamental contar con asesoramiento jurídico y fiscal especializado, para conocer todas sus consecuencias y asegurar una correcta formalización. Se trata, por ejemplo, de comprobar la residencia fiscal y la vecindad civil en la correspondiente Comunidad Autónoma de las partes intervinientes, de que éstas y todos los familiares con derechos en la sucesión (hijos, cónyuges, etc.) conozcan todas las consecuencias del pacto sucesorio que se plantean suscribir, de determinar los valores adecuados a declarar para los inmuebles, de cuantificar todos los impuestos que se puedan derivar, etc.

De lo contrario, LO APARENTEMENTE BARATO PUEDE RESULTAR MUY CARO.

Palma, 18 febrero 2012

Alejandro del Campo Zafra  
Abogado-Asesor fiscal