

Resultados

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

Documento seleccionado	
Nº de consulta	V0912-25
Órgano	SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas
Fecha salida	26/05/2025
Normativa	Ley 35/2006, art. 85
Descripción de hechos	Refiere la consultante: "Tengo la condición de legatario en un testamento según el cual me legan el 10% del valor de venta de una vivienda siendo el 90% restante legado a otras personas en diferentes proporciones. Según consta en el testamento el contador-partidor/albacea (nombrado en el testamento), dispone de tres años, prorrogable por otros dos, para realizar su venta. Mientras esto ocurre dos de los restantes legatarios (según se manifiesta en el testamento) podran usar y disfrutar libremente de dicha vivienda, corriendo ellos con los gastos que su mantenimiento ordinario genere".
Cuestión planteada	"Si la imputación de rentas que esta vivienda genera deben de ser atribuidas a la totalidad de los legatarios, en función de su correspondiente porcentaje de propiedad, o bien sólomente a los legatarios que han sido designados como unicas personas que pueden hacer uso y disfrute de la vivienda".
Contestación completa	La imputación de rentas inmobiliarias se encuentra recogida en 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, donde se establece lo siguiente: “1. En el supuesto de los bienes inmuebles urbanos, calificados como tales en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, así como en el caso de los inmuebles rústicos con construcciones que no resulten indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, no afectos en ambos casos a actividades económicas, ni generadores de rendimientos del capital, excluida la vivienda habitual y el suelo no edificado, tendrá la consideración de renta imputada la cantidad que resulte de aplicar el 2 por ciento al valor catastral, determinándose proporcionalmente al número de días que corresponda en cada período impositivo. En el caso de inmuebles localizados en municipios en los que los valores catastrales hayan sido revisados, modificados o determinados mediante un procedimiento de valoración colectiva de carácter general, de conformidad con la normativa catastral, y hayan entrado en vigor en el período impositivo o en el plazo de los diez períodos impositivos anteriores, el porcentaje será el 1,1 por ciento. Si a la fecha de devengo del impuesto el inmueble careciera de valor catastral o éste no hubiera sido notificado al titular, el porcentaje será del 1,1 por ciento y se aplicará sobre el 50 por ciento del mayor de los siguientes valores: el comprobado por la Administración a efectos de otros tributos o el precio, contraprestación o valor de la adquisición. Cuando se trate de inmuebles en construcción y en los supuestos en que, por razones urbanísticas, el inmueble no sea susceptible de uso, no se estimará renta alguna. 2. Estas rentas se imputarán a los titulares de los bienes inmuebles de acuerdo con el apartado 3 del artículo 11 de esta Ley. Cuando existan derechos reales de disfrute, la renta computable a estos efectos en el titular del derecho será la que correspondería al propietario.

(...)”.

Por tanto, en los términos de esta regulación legal, la imputación de rentas inmobiliarias de un concreto inmueble corresponde realizarla a sus titulares o, en su caso, a los titulares de los derechos reales de disfrute, circunstancia —esta última— que parece concurrir en el presente caso en cuanto a los dos legatarios restantes pues, según se manifiesta en el testamento (así se indica en el escrito de consulta) estos últimos podrán usar y disfrutar libremente de dicha vivienda mientras no sea objeto de venta por el contador-partidor/albacea. Por ello, conforme con lo expuesto, la consultante no tendrá que realizar la imputación de rentas inmobiliarias que pudiera corresponder al inmueble respecto al que el (la) causante le lega el 10 por ciento del valor de venta.

Lo que comunico a usted con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.