

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes

NUM-CONSULTA	V0972-20
ORGANO	SG de Impuestos Patrimoniales, Tasas y Precios Públicos
FECHA-SALIDA	21/04/2020
NORMATIVA	Ley 29/1987 arts. 3, 9, 12, 16 y 17
DESCRIPCION-HECHOS	Los padres del consultante son propietarios de un terreno rústico que tienen alquilado al primero. En este terreno el consultante ha realizado una construcción de un invernadero con las licencias y facturas a su nombre. Los padres se están planteando donarle el inmueble.
CUESTION-PLANTEADA	Base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.
CONTESTACION-COMPLETA	<p>El artículo 3.1.b de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre (BOE de 19 de diciembre), del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (LISD) dispone lo siguiente:</p> <p>“1. Constituye el hecho imponible: b) La adquisición de bienes y derechos por donación o cualquier otro negocio jurídico a título gratuito e inter vivos.”.</p> <p>Por otra parte, el artículo 9 del mismo texto legal establece que:</p> <p>“Constituye la base imponible del impuesto: ...b) En las donaciones y demás transmisiones lucrativas “inter vivos” equiparables, el valor neto de los bienes y derechos adquiridos, entendiéndose como tal el valor real de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles.”.</p> <p>A su vez, el artículo 12 de la LISD establece que:</p> <p>“Del valor real de los bienes, únicamente serán deducibles las cargas o gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimibles que aparezcan directamente establecidos sobre los mismos y disminuyan realmente su capital o valor, como los censos y las pensiones, sin que merezcan tal consideración las cargas que constituyan obligación personal del adquirente ni las que, como las hipotecas y las prendas, no suponen disminución del valor de lo transmitido, sin perjuicio, en su caso, de que las deudas que garanticen puedan ser deducidas si concurren los requisitos establecidos en el artículo siguiente.”.</p> <p>El artículo 16 del mismo texto legal recoge:</p> <p>“En las donaciones y demás transmisiones lucrativas “inter vivos” equiparables, del valor real de los bienes y derechos adquiridos se deducirán las cargas que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 12 de esta Ley.”.</p> <p>Por último, el artículo 17 de la LISD establece que: “Del valor de los bienes donados o adquiridos por otro título lucrativo “inter vivos” equiparable, sólo serán deducibles las deudas que estuviesen garantizadas con derechos reales que recaigan sobre los mismos bienes transmitidos, en el caso de que el adquirente haya asumido fehacientemente la obligación de pagar la deuda garantizada.</p> <p>Si no asumiese fehacientemente esta obligación no será deducible el importe de la deuda, sin perjuicio del derecho del adquirente a la devolución de la porción de la cuota tributaria correspondiente a dicho importe, si acreditase fehacientemente el pago de la deuda por su cuenta dentro del plazo de prescripción del impuesto.</p>

Reglamentariamente se regulará la forma de practicar la devolución.”.

Respecto a los bienes inmuebles hay que ver lo que establece el Código Civil en los artículos siguientes:

“Artículo 334

Son bienes inmuebles:

- 1.º Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo.
- 2.º Los árboles y plantas y los frutos pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formaren parte integrante de un inmueble.
- 3.º Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija, de suerte que no pueda separarse de él sin quebrantamiento de la materia o deterioro del objeto.
- 4.º Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fundo.
- 5.º Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca a la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad, y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
- 6.º Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos a la finca, y formando parte de ella de un modo permanente.
- 7.º Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
- 8.º Las minas, canteras y escoriales, mientras su materia permanece unida al yacimiento, y las aguas vivas o estancadas.
- 9.º Los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
10. Las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.”.

“Artículo 335.

La propiedad de los bienes da derecho por accesión a todo lo que ellos producen, o se les une o incorpora, natural o artificialmente.”

“Artículo 358.

Lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos, y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño de los mismos con sujeción a lo que se dispone en los artículos siguientes.”.

De acuerdo con los preceptos transcritos, y como ya se indicó en la consulta V0227-19, cabe indicar que el inmueble que se va a donar está compuesto por el terreno y la construcción que se encuentra en el mismo, que pertenecen a los padres del consultante, por lo que la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones estará compuesta por el valor real del mismo sin que se pueda excluir el valor de la construcción.

Lo que comunico a Vd. 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.