

Resultados

**SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS
Consultas Vinculantes**

Documento seleccionado

Nº de consulta V1320-22

Órgano SG de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas

Fecha salida 09/06/2022

Normativa Ley 35/2006, art. 85

Descripción de hechos En 2020 fallece el propietario de varios inmuebles dejando a un nieto el legado del 50 por 100 de una vivienda, legado que todavía no ha sido entregado, pues los herederos mantienen un conflicto entre ellos, no aceptando la herencia e iniciando un procedimiento judicial de partición de herencia.

Cuestión planteada Al no haber sido entregado el legado, se pregunta si procede la imputación de rentas inmobiliarias al legatario respecto al 50 por 100 de la vivienda.

Contestación completa 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 (BOE de 29 de noviembre), 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.

(...)”.

De los datos que aporta el consultante en su escrito, cabe resaltar aquí que se trata del legado del 50 por 100 de un inmueble urbano que no constituye su vivienda habitual, ni se encuentra arrendado ni afecto a actividades económicas, y que aún no le ha sido entregado por los herederos, cuestionándose si en estas circunstancias procede la imputación de rentas inmobiliarias al legatario respecto a ese 50 por 100.

El artículo 882 del Código Civil determina que “Cuando el legado es de cosa específica y determinada, propia del testador, el legatario adquiere su propiedad desde que aquél muere, y hace suyos los frutos o rentas pendientes, pero no las rentas devengadas y no satisfechas antes de la muerte”.

Respecto al legado de cosa específica y determinada, el Tribunal Supremo en su sentencia 1429/2013, de 15 de enero, dice: “Interpretada la disposición testamentaria en orden a la configuración de un legado de cosa específica y determinada de la propiedad del testador, el legatario adquiere el objeto legado con la delación de la herencia (ius delationis), sin necesidad de aceptación, de forma que se erige como propietario de la cosa legada desde el momento de la muerte del testador, artículo 882, párrafo primero del Código Civil”.

A su vez el mismo tribunal en su sentencia nº 5271/2000, de 27 de junio, señala que “el legatario deviene titular ipso iure del legado en el momento de la muerte del causante, (artículo 881 del Código civil) sin perjuicio de que puede renunciar al mismo, es decir, que en el legado no se sigue el sistema romano de adquisición de la herencia que exige aceptación, y si el legado es de cosa propia del testador (artículo 882 del Código civil) deviene propietario de la cosa legada desde la muerte del mismo, tal como han destacado las sentencias de 7 de julio de 1987, 30 de noviembre de 1990y 25 de mayo de 1992”.

Por tanto, conforme con lo expuesto, la imputación de rentas inmobiliarias del 50 por 100 del inmueble legado corresponderá al legatario (en cuanto titular de esa parte) desde el fallecimiento del causante.

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 (BOE del día 18).