



NÚMERO CONSULTA: 3-2017

ORGANO: DIRECCIÓN GENERAL DE TRIBUTOS

CONCEPTO: IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES

FECHA SALIDA: 09/05/2017

NORMATIVA: Ley 3/2017, de 31 de marzo de Medidas Fiscales y Administrativas para 2017: artículo 15

DESCRIPCIÓN HECHOS: Donación de vivienda de padres a hijos.

CUESTIÓN PLANTEADA: Se consulta cuánto tiempo tiene que transcurrir entre la compra de una vivienda por parte de unos padres y la donación a su hijo para que constituya la vivienda habitual de éste, a los efectos de la aplicación de la deducción en la cuota del Impuesto prevista en el artículo 15.3 de la Ley 3/2017.

CONTESTACIÓN COMPLETA: El artículo 15 de la Ley 3/2017, de 31 de marzo, de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2017, relativo a la deducción para las donaciones de vivienda habitual de padres a hijos, establece:

“1. En las donaciones de vivienda de padres a hijos, cuando se cumplan todas las condiciones previstas en este artículo, se aplicará la deducción en la cuota prevista en el apartado 3 siguiente, después de aplicar las deducciones estatales que, en su caso, resulten procedentes.

2. La donación y quienes en ella intervienen han de cumplir los siguientes requisitos:

- a) *La vivienda deberá estar ya **construida**, con su **calificación definitiva** en su caso, y hallarse dentro del **territorio de la Comunidad Autónoma de La Rioja**, y deberá **transmitirse en su integridad y en pleno dominio**, sin que los donantes puedan reservarse parte del inmueble o derechos de uso y habitación sobre el mismo.*

Tendrá derecho a la deducción la donación de una cuota indivisa de vivienda propiedad de los padres, siempre que en la misma escritura de donación se adquiriera al resto de copropietarios íntegramente y en pleno dominio la totalidad de la vivienda.

- b) *La vivienda deberá convertirse en la **vivienda habitual para el adquirente**.*

- c) *El **adquirente** ha de tener entre **16 y 40 años** y su **base imponible** a efectos del impuesto sobre la renta de las personas físicas, disminuida en el mínimo personal y familiar, no habrá sido superior, en el periodo impositivo*



anterior a la donación, al resultado de multiplicar el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) por 3,5.

- d) El **adquirente** ha de **conservar en su patrimonio** la vivienda durante los **cuatro años** siguientes a la donación, salvo que fallezca durante ese plazo.
- e) En el supuesto de que una misma vivienda se **done** por los padres **a más de uno de sus hijos**, estos deberán reunir individualmente las condiciones especificadas en los apartados b), c) y d) anteriores.
- f) **La vivienda no podrá ser la vivienda habitual de cualquiera de los padres o de ambos en el momento de la donación.**

3. La deducción en la cuota será la que proceda en función del valor real de la vivienda donada con arreglo a la siguiente tabla:

Valor real	Deducción en la cuota
Hasta 150.253,00 euros	100%
De 150.253,01 euros a 180.304,00 euros	80%
De 180.304,01 euros a 210.354,00 euros	60%
De 210.354,01 euros a 240.405,00 euros	40%
De 240.405,01 euros a 270.455,00 euros	20%
De 270.455,01 euros a 300.506,00 euros	10%
Más de 300.506,00 euros	0%

4. A los efectos de la aplicación de este artículo, se considera **vivienda habitual** aquella que cumpla los requisitos establecidos en el **artículo 30** de la presente ley.

5. En caso de **incumplimiento de los requisitos** establecidos anteriormente, deberá presentarse declaración o autoliquidación complementaria por el importe de las cuantías que se hayan dejado de ingresar junto con el importe de los intereses de demora, en el plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento.”

El **artículo 30** de la Ley 3/2017 de 31 de marzo de Medidas Fiscales y Administrativas para el año 2017, relativo al **concepto de vivienda habitual** dispone:



**Gobierno
de La Rioja**

“1. A los efectos del impuesto sobre sucesiones y donaciones y del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, con carácter general se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda.

Cuando este disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

2. En caso de incumplirse los requisitos regulados en el apartado precedente para la consideración del inmueble como vivienda habitual, el beneficiario de estas medidas deberá comunicar tal circunstancia a la Dirección General de Tributos de la Comunidad Autónoma de La Rioja, dentro del plazo de treinta días hábiles desde la fecha en que se produzca el incumplimiento, y pagar la parte del impuesto que se hubiese dejado de ingresar como consecuencia del beneficio fiscal practicado, así como los correspondientes intereses de demora.”

En relación con la consulta planteada, la normativa vigente expuesta reguladora de la deducción aplicable al presente supuesto, **no exige el transcurso de un período específico de tiempo entre la adquisición de la vivienda por parte de los padres y la donación de ésta a favor de su hijo para que constituya la vivienda habitual.**