

Ocho regiones reducen al mínimo el coste de la donación de la vivienda

04/02/2008

Cinco días.- La dispersión normativa que existe en España provoca que situaciones idénticas tengan no ya tratamientos fiscales diferentes, sino antagónicos. En la mitad de comunidades autónomas resulta ya más barato fiscalmente para un joven recibir de sus padres una vivienda que comprarla él a sus progenitores. En la otra mitad sucede justo lo contrario.

La capacidad normativa de las comunidades autónomas ha dibujado un mapa fiscal asimétrico en España. En siete comunidades -Andalucía, Aragón, Asturias, Baleares, Cantabria, Extremadura y Galicia- resulta más caro fiscalmente para un hijo recibir la vivienda de sus padres en donación en lugar de comprarla él. Y en las otras ocho comunidades del régimen común -todas menos País Vasco y Navarra- la situación es a la inversa.

Aparte de la opción del alquiler, los jóvenes suelen emanciparse o bien comprando ellos mismos su vivienda o bien recibiéndola en herencia o donación. Dependiendo de ello, el joven propietario tributará por el impuesto de sucesiones y donaciones, por el de transmisiones patrimoniales onerosas -en caso que la vivienda sea usada o se compre a un particular- o pagará el 7% de IVA en vivienda nueva. Cada uno de los casos tiene un tratamiento fiscal distinto y varía dependiendo de la comunidad autónoma.

Así lo ilustra un ejemplo del Registro de Economistas Asesores Fiscales (REAF): dos jóvenes de 29 años y con una renta inferior a 19.000 euros se emancipan. Uno recibe a través de una donación de sus padres una vivienda valorada en 180.000 euros. El otro, compra a sus progenitores una vivienda por el mismo precio. Así, uno debe tributar por el impuesto de donaciones y otro por el de transmisiones patrimoniales. En ocho comunidades -Canarias, las dos Castillas, Cataluña, Madrid, Murcia, La Rioja y Valencia- el joven que ha comprado la vivienda deberá pagar más a Hacienda.

La diferencia llega a ascender hasta los 12.405 euros en Valencia. En el resto, el ahorro fiscal es mayor para el comprador, que puede ahorrarse hasta 18.391 euros en Cantabria. Luis del Amo, director gerente de REAF, no entra a valorar la divergencia de criterios, simplemente lo constata y aboga por la armonización del sistema. Defiende que la desigualdad provoca inseguridad jurídica.

La tendencia de los últimos años ha sido la de reducir el impuesto de donaciones, mientras que la actividad normativa en el impuesto de transmisiones ha sido menor. Sólo seis comunidades tienen un tipo reducido por la compra de una vivienda por parte de un joven. En el resto, tributa por el tipo general, que es del 7%.

Recibir una vivienda o su precio en metálico

La vivienda suele ser un bien que pasa de padres a hijos. El problema surge cuando hay más de un hermano, pues si bien se puede partir la propiedad del inmueble, el uso y disfrute suele ser individual. Así, muchos padres optan por dejar la vivienda a uno de sus hijos y ayudar económicamente a los otros para la compra de una casa. En ocho comunidades da lo mismo donar la vivienda que dar dinero en metálico al hijo para que adquiera una. Ambas situaciones tributan por el impuesto de donaciones y bajo la misma tarifa. Sin embargo, en Cataluña, Baleares, Aragón, La Rioja y Galicia reciben un trato fiscal distinto. Así, si un joven recibe, vía donación, una vivienda de 180.000 euros, en Cataluña pagará 6.000 euros. Pero si en lugar de la vivienda recibiera en metálico el valor del inmueble, abonaría a Hacienda 1.800 euros. En Baleares sucede justo lo contrario, paga más el que recibe dinero en metálico.

Sin embargo, la casuística es amplia y éste es sólo un ejemplo que, además, no es exportable a otras comunidades. Cada territorio es un mundo fiscal y lo que en un territorio puede suponer un ahorro en otro se traduce en un desembolso mayor ante las autoridades tributarias.