

**Información:** Utilizamos cookies propias y de terceros para mejorar nuestros servicios y mostrar a los usuarios publicidad relacionada con sus preferencias mediante el análisis de sus hábitos de navegación. Si se continúa navegando, consideramos que se acepta su uso. Es posible cambiar la configuración u obtener más información [aquí](#)



# ¿Donar la vivienda o dejarla en herencia?

Economía Impuestos



Lucía Gastón Lorente

ÚLTIMA ACTUALIZACIÓN

07  
 noviembre  
 2017

Todo aquel que posea una vivienda se preguntará, en algún momento de su vida, a quién legar su propiedad. Pero también dudará sobre la manera de entregarla: ¿qué es preferible, donarla o dejarla en herencia?



Entre donar y dejar en herencia, la herencia sigue siendo la opción favorita entre los españoles. Según los datos más recientes que ofrece [el INE](#), en agosto de 2017 se transmitieron 13.351 viviendas por herencia y solo 1.129 por donación.

Es verdad que, *a priori*, **la opción de la herencia es menos costosa que la de donar**, pero no tiene por qué ser la más conveniente. Y es que **no existe una respuesta unilateral** que resuelva esta cuestión. Por eso, hay que dar un trato personalizado a cada caso, conociendo y analizando los puntos clave de la decisión y las características de cada procedimiento.

La **donación** consiste en un acuerdo voluntario por el que el propietario cede gratuitamente su vivienda a los nuevos dueños; estos solo tendrán que abonar lo que dictamine la ley, pero nunca realizar un pago al donante. Además, aunque quien recibe la vivienda se asegura en el acto la recepción de lo donado, el donante puede reservarse el derecho al **usufructo vitalicio**; es decir, puede disponer plenamente de la vivienda hasta su fallecimiento aunque ya no conste como propietario. En ese caso, el usufructuario será responsable de gastos ordinarios como la luz, el agua o la comunidad y el nudo propietario se encargará, aunque con ciertas compensaciones, de los gastos extraordinarios.

Dejar la vivienda en **herencia**, por otra parte, suele ser menos costoso, pero implica que el heredero no podrá disfrutar de ella hasta el fallecimiento del propietario. Además, el testador siempre estará a tiempo de cambiar el testamento y escoger a otro heredero.

## ¿Qué impuestos se pagan en cada caso?

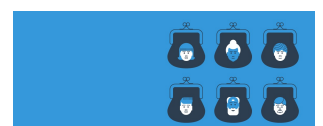
Toda herencia o donación tiene un coste. Y es que cuando se hereda o se dona una vivienda, esta tiene un valor, y sobre ese valor se realiza la liquidación del impuesto que corresponda en cada caso. Por lo tanto, nadie hereda o recibe una donación

Igual te interesa...



**¿Adónde van las herencias sin herederos?**

Igual te interesa...



**Cómo acceder al dinero**

<https://www.bbva.com/es/donar-vivienda-dejarla-herencia/>

gratis. Pero, **¿cuáles son los impuestos que se pagan en cada caso?** El Consejo General de Economistas y Asesores Fiscales (REAF-REGAF) señala tres:

heredado de una cuenta bancaria

- 1. Impuesto de Sucesiones y Donaciones.** Se paga en ambos casos y es responsabilidad de quien recibe la propiedad. La regulación de este impuesto es **competencia de las comunidades autónomas**, por lo que el importe a pagar varía en función de cada territorio. Por ley, heredar una vivienda supone una **reducción del 95%** en la base imponible y hasta un importe máximo de 122.606 euros. Sin embargo, las comunidades autónomas pueden aumentar este porcentaje e incluso cambiar los límites.
- 2. IRPF.** Este impuesto solo se aplica en caso de donación y su pago corresponde al donante. Es decir, quien dona la vivienda debe declararlo en la declaración de la renta excepto si se trata de la vivienda habitual y tiene más de 65 años.
- 3. Plusvalía municipal o Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.** El pago de este impuesto corresponde en ambos caso a quien recibe, es decir al heredero y al receptor de la donación.

## Impuesto de Sucesiones y Donaciones: la normativa de cada comunidad

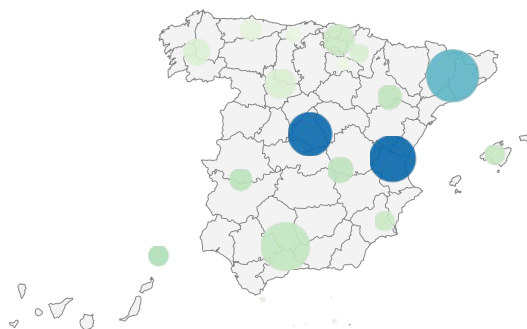
La regulación del Impuesto de Sucesiones y Donaciones **depende de cada comunidad autónoma**, por lo que varía mucho; no es lo mismo heredar en Navarra que en Extremadura.

Además, a la hora de determinar qué legislación se aplica **en cada caso**, hay que tener en cuenta que la donación de una vivienda tributa en la comunidad **dónde esté ubicado el inmueble**. Es decir, si la propiedad se localiza en Murcia, se aplicará la legislación de Murcia independientemente de dónde resida el receptor de la donación.

En 2016, en España se transmitieron 159.988 viviendas por herencia y otras 16.148 por donación, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE). A continuación, se ofrece un mapa interactivo que muestra el **número de donaciones y herencias** realizadas en 2016 en cada comunidad autónoma.

### Herencias y donaciones

En España



Created with Datawrapper

Comunicación corporativa

Economía |

