

LA ENCRUCIJADA DE LAS CASAS EN HERENCIA

Estas transmisiones representan un complejo mundo administrativo y tributario y un foco de conflictos familiares. En 2015 la cifra de viviendas heredadas ascendió hasta 150.161 pese a que miles de testamentos fueron rechazados

LARA CARRASCO MADRID

España es un país de propietarios. Y, por lo tanto, de herederos. Según la oficina europea de estadística, Eurostat, alrededor del 80% de españoles vive en una casa propia. Todo este volumen de viviendas está destinado a ser heredado algún día, por lo que una amplia mayoría de ciudadanos tendrá que enfrentarse, en algún momento, a la encrucijada de la sucesión de un inmueble.

En 2015, la cifra de casas heredadas en España ascendió a 150.161 unidades –un 9,1% más que en 2014–, según el Instituto Nacional de Estadística. Transmisiones nada sencillas. Y es que el hecho de recibir un piso en herencia conlleva, además de un farragoso papeleo, obligaciones tributarias. A lo que hay que añadir que representa uno de los grandes focos de conflictos familiares. Por ello, abrir un testamento puede ser una ingrata sorpresa para los bene-

ficiarios, obligados a pasar por Hacienda y a lidiar con familiares.

Todos los trámites derivados de las herencias provocan que a veces los herederos prefieran incluso rechazar los bienes adquiridos por vía de sucesión a enfrentarse al laberinto administrativo, fiscal y familiar que suponen. Además de los impuestos, también contribuye al rechazo de las casas en herencia que con ellas puede heredarse sus posibles cargas. Por ello, hay que recordar que si una herencia se acepta a beneficio de inventario, las deudas de la misma se cubren sólo con los bienes heredados (se liquidan contra el caudal delictivo) y el heredero no responde de las mismas con el patrimonio propio.

En este sentido, cabe remarcar que en 2015 fueron rechazadas 37.390 herencias, informan desde el Consejo General del Notariado a este suplemento, pasando estos bienes a engrosar el patrimonio de la Administración. En muchas ocasiones, el pago del impuesto supone un esfuerzo mucho mayor al beneficio que se obtiene con el inmueble heredado. La crisis económica también ha contribuido a que, cada año, el número de renunciaciones a las

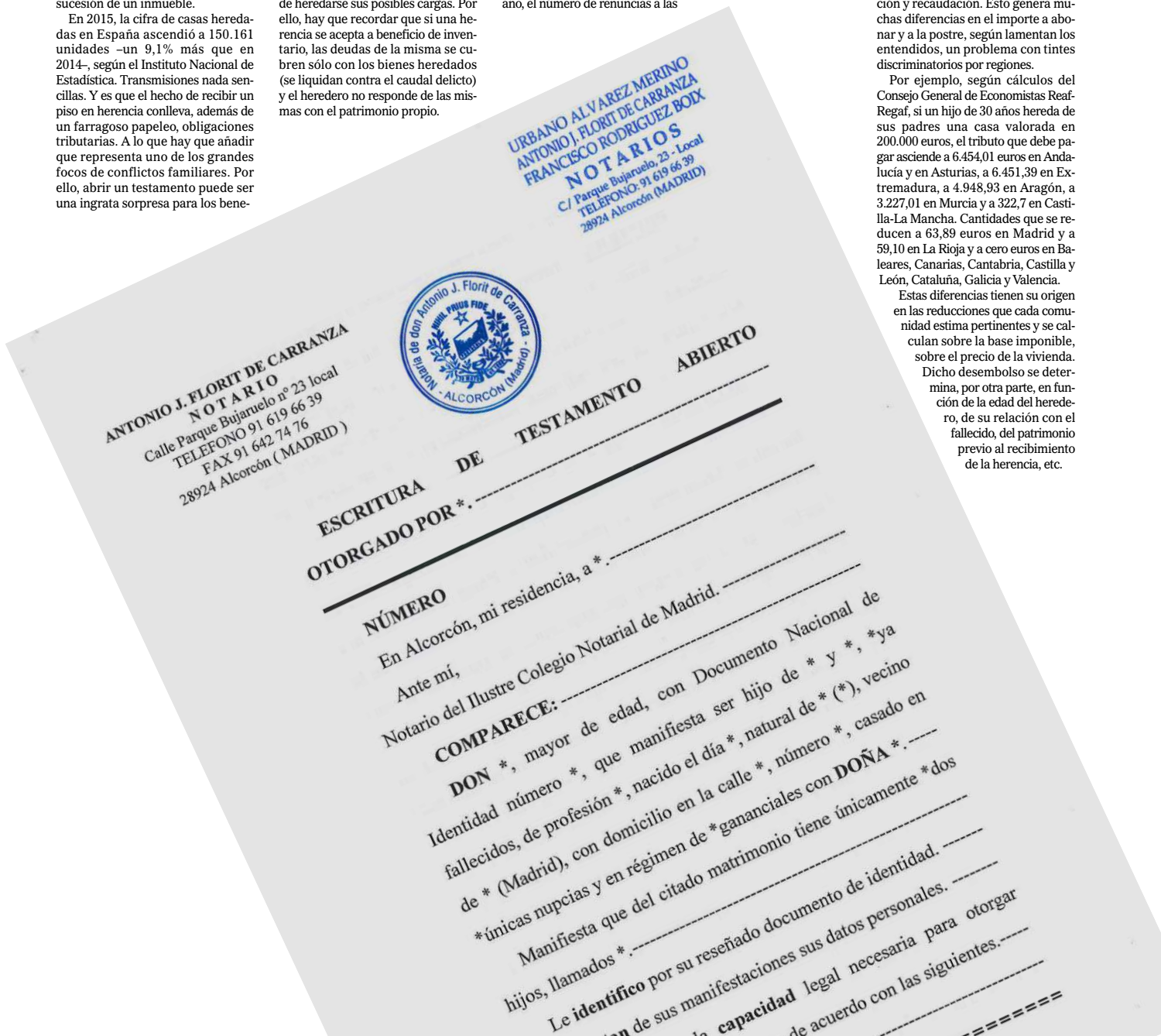
herencias sea mayor. De esta manera, según los notarios, el cómputo global de herencias rechazadas en España ha ido al alza desde 2007, cuando sólo 11.048 quedaron desiertas.

IMPUESTOS MUY DISPARES

El gravamen principal que se carga a estas operaciones es el Impuesto de Sucesiones, que está cedido a las comunidades en materia de comprobación y recaudación. Esto genera muchas diferencias en el importe a abonar y a la postre, según lamentan los entendidos, un problema con tintes discriminatorios por regiones.

Por ejemplo, según cálculos del Consejo General de Economistas Reafregaf, si un hijo de 30 años hereda de sus padres una casa valorada en 200.000 euros, el tributo que debe pagar asciende a 6.454,01 euros en Andalucía y en Asturias, a 6.451,39 en Extremadura, a 4.948,93 en Aragón, a 3.227,01 en Murcia y a 322,7 en Castilla-La Mancha. Cantidades que se reducen a 63,89 euros en Madrid y a 59,10 en La Rioja y a cero euros en Baleares, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Cataluña, Galicia y Valencia.

Estas diferencias tienen su origen en las reducciones que cada comunidad estima pertinentes y se calculan sobre la base imponible, sobre el precio de la vivienda. Dicho desembolso se determina, por otra parte, en función de la edad del heredero, de su relación con el fallecido, del patrimonio previo al recibimiento de la herencia, etc.



Como indican desde Echeandía & Alevito Abogados, estas disparidades son «objeto de encendidos debates, tanto doctrinales como políticos, habida cuenta de que tales diferencias suponen una clara discriminación de unos ciudadanos frente a otros en función de su residencia». Este debate ha llegado incluso a traspasar las fronteras de España. «El Tribunal de Justicia de la UE dictó sentencia señalando que nuestra legislación en esta materia discrimina a los no residentes en territorio español porque no pueden acogerse a ninguna de las reducciones autonómicas y deben tributar por el tipo estatal, lo que en la práctica supone un trato desfavorable», explican desde Echeandía & Alevito Abogados.

Este enorme desfase entre regiones encarna una de las principales quejas de los herederos y constituye un aspecto que desde el Sindicato de Técnicos del Ministerio de Hacienda (Gestha) abogan por solucionar. La fórmula más adecuada, comenta el secretario general de este colectivo, José María Mollinedo, sería establecer unos límites mínimos y máximos para que, aunque haya diferencias entre comunidades, éstas no sean tan significativas como las que existen actualmente.

Viendo este panorama, queda claro que los importes a pagar por heredar una vivienda, además de complejos, son, en ocasiones, elevados a la vez que muy dispares dependiendo dónde se encuentre situada la propiedad.

EL POLÉMICO PROINDIVISO

Recibir una herencia supone, en no pocas ocasiones, un foco de discusiones y problemas familiares entre los beneficiarios. Además de la formación de los lotes en sí, los choques más habituales derivan de la adquisición de bienes en régimen de pro indiviso cuando no es posible adjudicar todos ellos por entero a uno u otro heredero. En estos casos, como explican desde Echeandía & Alevito Abogados, un mismo bien, como puede ser una vivienda, es adquirida por varias personas, las cuales ostentan la propiedad repartida en cuotas indivisas o porcentajes.

Esta forma de propiedad obliga a todos los herederos (ya dueños) de la vivienda a ponerse de acuerdo en lo que respecta a su administración, uso y, si se diera el caso, venta. Desde el bufete de abogados consultado afirman que «son muchas las ocasiones en las que, ante la falta de acuer-



Una pareja de ancianos en primer plano con una vivienda de segunda mano a la venta al fondo. GONZALO ARROYO

do, se termina en los tribunales interponiendo una demanda de división de la cosa común para salir de la situación de proindiviso».

En este punto, hay que aclarar que cualquier copropietario que desee salir de la situación de comunidad puede acudir a los tribunales, puesto que el ordenamiento jurídico dice que nadie puede ser obligado a permanecer en la indivisión y que cualquiera puede pedir que se divida la cosa común. En ese momento, será el juez el encargado de estimar la petición del demandante, pudiendo, si la cosa es indivisible (que es el caso de una vivienda, generalmente) establecer una subasta judicial pública para vender la casa si los herederos no llegan previamente a un acuerdo para que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, o para venderla por otro cauce.

En torno al mundo de los proindivisos, al calor del desencuentro entre familiares, ha surgido en los últimos años toda una industria en busca de un negocio redondo. Conocidos coloquialmente como *cazadores de proindivisos*, estos profesionales, con la intención de hacerse con casas a muy bajo coste, se dedican a adquirir partes de los inmuebles a alguno de los herederos y, de este modo, for-

zar la subasta de la propiedad para, finalmente, poder comprarla entera por un valor ridículo.

Ante esta complicada situación y tentación para alguna de las partes, los abogados tienen claro el consejo a dar: si todos los herederos quieren salir ganando tienen que enterrar el hacha de guerra (si hubiera una mala relación) durante el procedimiento y remar en la misma dirección. De lo contrario, ganarán los cazadores de proindivisos.

¿ES MEJOR DONAR EN VIDA?

Otra posible alternativa para disminuir las cargas fiscales a las que se somete el heredero sería traspasar el inmueble antes de que se produzca el fallecimiento, mediante una donación, regida por el Impuesto de Donaciones, cedido igualmente a las comunidades autónomas. «Ante la incertidumbre existente sobre la futura tributación de las sucesiones (todo parece indicar que se va a encarecer a la vez que se armoniza), algunas personas que ahora residen en comunidades con un trato fiscal favorable a la donación y que tienen inmuebles en su ámbito están utilizando esta vía para mitigar el coste fiscal de la futura sucesión. Como todo, es importante ponderar pros y contras, ya que en definitiva el donan-

FACTOR AGITADOR

La transmisión de casas vía herencia supone un animador para el sector inmobiliario por dos vías. Primero, en el mercado de segunda mano, ya que muchas de estas propiedades acaban poniéndose en comercialización y vendiéndose a precios inferiores a los del mercado. En muchas ocasiones, los adquieren inversores que los rentabilizan en alquiler. Segundo, debido a que la inmensa mayoría de los inmuebles son muy antiguos, su renovación, ya sea para uso personal o explotación, impulsa el sector de las reformas.

te está renunciando en vida a parte de su patrimonio», apuntan desde Echeandía & Alevito Abogados. «Además, de la misma manera que ocurre con las herencias, las donaciones también pueden generar conflictos familiares complicados de resolver, y para colmo en vida del donante», advierten.

GANGAS INMOBILIARIAS

Por otra parte, la incomodidad de los conflictos familiares en torno a la vivienda heredada puede acabar provocando la venta de la misma. Las prisas por deshacerse del inmueble y solucionar los problemas pueden convertir el piso en un (barato) objeto de deseo para el potencial comprador. Por tanto, es en este mercado donde pueden encontrarse las grandes rebajas inmobiliarias. Gangas que pueden suponer una oportunidad tanto para particulares como para inversores que buscan comprar a buen precio, reformar, y vender a un precio más alto o alquilar.

Según Jesús Duque, vicepresidente de Alfa Inmobiliaria, «el reparto entre varios descendientes –muchas veces con estilos de vida muy distintos– genera en multitud de ocasiones situaciones complicadas». «Ante este hecho», añade, «cada vez es más evidente que encontrar una propiedad en herencia a la venta es una gran suerte».

Según estimaciones de Alfa, las viviendas con el cartel *Se vende* que acaban de ser heredadas pueden ser hasta un 20% más baratas. Además, estas viviendas normalmente necesitan algunas reformas, lo que puede disminuir su precio todavía un poco más y acelerar el proceso de venta. Sin embargo, estos inmuebles también tienen su lado negativo, pues existe «una mayor dificultad para realizar todos los trámites jurídicos y administrativos necesarios, al implicar esta acción a un mayor número de personas», avisa Duque.

Vista la compleja encrucijada fiscal, administrativa y familiar en la que puede desembocar la herencia de un piso, queda patente que, aunque en esencia sea un regalo, recibir una vivienda donada o heredada se convierte muchas veces en una suerte de doble filo para los beneficiarios, pues pueden estar obligados a responder de las cargas sujetas al inmueble, a pagar impuestos y a soportar encontronazos familiares, en numerosas ocasiones, difícilmente superables. Por todo ello, embarcarse en esta aventura requiere, sin lugar a dudas, del asesoramiento de profesionales.