

REQUISITO DE PERMANENCIA Y DISOLUCIÓN DE CONDOMINIOS.

En las adquisiciones mortis causa, se regula una reducción de la base imponible por la adquisición de la vivienda habitual del fallecido, siempre que hubiera mediado convivencia. En relación con la citada reducción, se exige que se mantenga la vivienda durante un determinado período de tiempo.

Interesa analizar las posibles consecuencias en el cumplimiento de dicho requisito del hecho de que se disuelva el condominio sobre la vivienda heredada.

Mas allá de la mejora de la reducción que pudiera recogerse en la legislación autonómica de aplicación, nos parece de interés acudir a la interpretación dada por la Dirección General en su Consulta Vinculante N°V3111-18, de 29 de noviembre de 2018:

“Descripción de hechos

Cuatro hermanos, entre los que se encuentra la consultante, heredan a partes iguales la vivienda habitual de sus padres. En la liquidación del impuesto sobre sucesiones aplican la reducción prevista en el artículo 20.2.c) de la Ley 29/1987 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Transcurridos menos de 10 años, se procede a la disolución del condominio, adjudicando la vivienda a uno de los hermanos que compensa en efectivo al resto en proporción a su participación.

(...)

Contestación



(...)

*En el supuesto que se plantea en el escrito de consulta, uno de los coherederos y adjudicatario junto con otros tres hermanos de la vivienda habitual de los causantes (sus padres), **por la que los cuatro coherederos aplicaron la reducción establecida en el artículo 20.2.c) de la Ley 29/1987, ha adquirido al resto su parte alícuota mediante compensación en efectivo, antes de que transcurran diez años, quedando como único propietario de la vivienda.***

La adquisición no supondría para los coherederos la pérdida del derecho a la reducción practicada en su día y ello porque no afectaría al mantenimiento del requisito de permanencia, habida cuenta que la vivienda continuaría en la titularidad del grupo de los llamados a la herencia del causante con derecho a dicha reducción conforme a la Ley 29/1987 y, en particular, de acuerdo con el principio de igualdad en la partición que establece el artículo 27 de dicha Ley.

*En consecuencia, **en dicho supuesto no se incumpliría el requisito de permanencia previsto en la mencionada Ley 29/1987 y los cuatro herederos mantendrían su derecho a la reducción practicada en su día.***

Por tanto, en la medida en que la disolución del condominio no suponga la salida del grupo de los llamados a la herencia con derecho a la reducción, dicha disolución no supondría para los coherederos la pérdida del derecho a la reducción practicada en su día.

Salvo mejor opinión