

# Índice Sistemático

Presentación .....	9
--------------------	---

## PARTE PRIMERA TRANSMISIONES ONEROSAS, ACTOS PREPARATORIOS Y TRANSMISIONES ESPECIALES

<b>I</b>	<b>TRANSMISIONES ONEROSAS DE INMUEBLES Y SUS ANEXOS. ....</b>	<b>31</b>
1.	ESQUEMA. ....	33
2.	CONCEPTOS, CLAVES Y REGLAS. ....	39
2.1.	Coordinación IVA e ITP y AJD .....	39
2.2.	ITP y AJD .....	40
2.3.	IVA en las transmisiones inmobiliarias .....	41
2.4.	IRPF .....	45
2.5.	IIVTNU .....	47
2.6.	Solares y terrenos edificables .....	48
2.7.	Terrenos en curso de urbanización. ....	51
2.8.	Terrenos rústicos o no edificables que no estén en curso de urbanización. ....	52
2.9.	Construcciones en curso de ejecución .....	54
2.10.	Transmisión de edificaciones para su rehabilitación ...	55
2.11.	Primera transmisión de locales y naves. ....	57
2.12.	Primera transmisión de viviendas .....	59
2.13.	Primera transmisión de garajes y trasteros. ....	62
2.14.	Transmisión de edificaciones que constituyan segunda o ulterior transmisión .....	63
3.	ANEXOS .....	66
	Anexo A) Cuadro resumen de la relación IVA-ITP y AJD	66
	Anexo B) Cuadro resumen de la relación entre las modalidades del ITP y AJD .....	66
	Anexo C) Tipos impositivos ordinarios aplicables en TPO a la transmisión de inmuebles y en AJD —documentos notariales cuota gradual— en las CCAA en régimen común .....	67
	Anexo D) Cuadro resumen normativa autonómica 2024 ITP y AJD .....	68
	Anexo E) Cuadro resumen de los requisitos para la renuncia a la exención .....	72
	Anexo F) Cuadro resumen de la tributación transitoria del IIVTNU. ....	72
<b>II</b>	<b>TRIBUTACIÓN ADICIONAL EN EL ITP Y AJD DE PACTOS ACCESORIOS, GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN EN LA TRANSMISIÓN ONEROSA DE BIENES INMUEBLES .....</b>	<b>77</b>
1.	ESQUEMA. ....	79
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS. ....	80

2.1.	Precio aplazado sin garantía . . . . .	80
2.2.	Precio aplazado con pacto de responsabilidad solidaria de los compradores . . . . .	80
2.3.	Precio aplazado con aval o fianza . . . . .	81
2.4.	Precio aplazado garantizado con condición resolutoria . . . . .	81
2.5.	Precio aplazado garantizado con pacto de reserva de dominio . . . . .	82
2.6.	Precio aplazado garantizado con hipoteca . . . . .	82
2.7.	Compraventa con subrogación en préstamo hipotecario . . . . .	82
2.8.	Préstamo hipotecario para su financiación . . . . .	83
2.9.	Novaciones de préstamos hipotecarios. . . . .	84
2.10.	Subrogaciones de acreedor hipotecario de la Ley 2/1994 . . . . .	85
2.11.	Cancelaciones de hipoteca . . . . .	86
2.12.	Cancelaciones de condición resolutoria . . . . .	86
<b>III</b>	<b>CONTRATOS PREPARATORIOS DE TRANSMISIONES DE INMUEBLES: RESERVAS, ARRAS, PROMESAS DE COMPRAVENTA, OPCIONES Y PASES . . . . .</b>	<b>89</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	91
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	94
2.1.	Delimitación del perímetro. . . . .	94
2.2.	Reservas que no generan obligaciones para las partes y no hay entregas de cantidad o habiéndolas se retornan . . . . .	94
2.3.	Promesas, arras, precontratos de compraventa y contratos de compraventa sin tradición . . . . .	95
2.4.	Opciones . . . . .	95
2.5.	Transmisión de opciones . . . . .	96
2.6.	Cesiones de derechos —PASE— . . . . .	97
<b>IV</b>	<b>CESIÓN DE BIENES A CAMBIO DE PENSIÓN O ALIMENTOS. . . . .</b>	<b>99</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	101
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	102
2.1.	Delimitación y referencia al IVA. . . . .	102
2.2.	Referencia a los aspectos civiles . . . . .	102
2.3.	El cedente del inmueble es un particular y el cesionario pagador o alimentista es un sujeto pasivo de IVA en el ejercicio de su actividad. . . . .	102
2.4.	El cedente del inmueble es un particular y el cesionario pagador o alimentista es otro particular . . . . .	103
2.5.	Incidencia del valor de referencia en la determinación de la base imponible y en la aplicación del art. 14.6 TRITPAJD. . . . .	105
<b>V</b>	<b>ARRENDAMIENTO FINANCIERO INMOBILIARIO («LEASING»). . . . .</b>	<b>107</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	109
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	110
2.1.	Arrendamiento financiero de inmuebles («leasing inmobiliario»). . . . .	110

2.2.	Referencia al régimen fiscal en la imposición directa (IS e IRPF) . . . . .	110
2.3.	Adquisición a título de compraventa u otro oneroso por la entidad financiera de una edificación terminada para destinarla a un arrendamiento financiero . . . . .	111
2.4.	Contrato de arrendamiento financiero entre la entidad financiera y el empresario o profesional . . . . .	111
2.5.	Novaciones del contrato de arrendamiento financiero .	112
2.6.	Ejercicio anticipado de la opción de la opción de compra . . . . .	112
2.7.	Ejercicio de la opción de compra a su vencimiento . . .	113
<b>VI</b>	<b>PATRIMONIO PROTEGIDO . . . . .</b>	<b>115</b>
1.	ESQUEMA . . . . .	117
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	118
2.1.	Patrimonio protegido . . . . .	118
2.2.	Introducción a su régimen fiscal especial (arts. 7.w), 54, 33.3b) y DA18 LIRPF), referencia a las aportaciones por personas jurídicas. . . . .	118
2.3.	Titular-beneficiario del patrimonio protegido . . . . .	119
2.4.	Aportaciones dinerarias por cónyuge, pariente en línea directa o colateral hasta el tercer grado o tutor o acogedor . . . . .	119
2.5.	Aportaciones no dinerarias por cónyuge, pariente en línea directa o colateral hasta el tercer grado o tutor o acogedor . . . . .	120
2.6.	Aportaciones por el titular (autoaportaciones) . . . . .	120
2.7.	Consecuencias de las disposiciones no admitidas en el año de la aportación y cuatro años siguientes . . . . .	120
<b>VII</b>	<b>TRANSMISIONES DE VALORES NO COTIZADOS EN MERCADO SECUNDARIO OFICIAL. ESPECIAL REFERENCIA A LOS SUPUESTOS NO EXENTOS EN LA IMPOSICIÓN INDIRECTA . . . . .</b>	<b>123</b>
1.	ESQUEMA . . . . .	125
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	126
2.1.	Delimitación del perímetro en el supuesto general de exención. Su aplicación a mercados secundarios . . . . .	126
2.2.	Transmisión ordinaria de valores . . . . .	127
2.3.	Delimitación del perímetro en los supuestos de excepciones a la exención en la imposición indirecta. Excepción abierta cuando mediante transmisiones de valores se hubiera pretendido eludir el pago de los tributos que habrían gravado la transmisión de los inmuebles propiedad de las entidades a las que representen dichos valores . . . . .	128
2.4.	Referencia al IRPF y al IIVTNU en los supuestos de excepción a la exención. No incidencia en dichos tributos . . . . .	129

2.5.	Excepción general a la transmisión de valores que pretendan eludir tributos que habrían gravado la transmisión de los inmuebles propiedad de las entidades a las que representen dichos valores. . . . .	130
2.6.	Presunción «iuris tantum» de elusión en caso de adquisiciones en sociedades cuyo activo esté constituido por inmuebles, cuando se obtenga el control o, ya obtenido, se incremente la participación . . . . .	131
2.7.	Presunción «iuris tantum» de elusión en caso de transmisión valores recibidos por las aportaciones de bienes inmuebles realizadas con ocasión de la constitución de sociedades o de la ampliación de su capital en el plazo de tres años . . . . .	132

**VIII REFERENCIA A ESPECIALIDADES DE DETERMINADAS**

	<b>TRANSMISIONES ONEROSAS . . . . .</b>	<b>135</b>
1.	DACIONES EN PAGO O ADJUDICACIONES DE INMUEBLES EN PAGO DE DEUDAS. . . . .	137
2.	TRANSMISIONES ONEROSAS DE UNA UNIDAD ECONÓMICA AUTÓNOMA, EMPRESA INDIVIDUAL O NEGOCIO PROFESIONAL . . . . .	138
3.	PERMUTAS . . . . .	139
4.	TRANSMISIONES ONEROSAS DE VIVIENDA HABITUAL. ESPECIALIDADES EN EL IRPF . . . . .	140
5.	TRANSMISIONES ONEROSAS DE INMUEBLES POR NO RESIDENTES SIN MEDIACIÓN DE ESTABLECIMIENTO PERMANENTE. . . . .	142
5.1.	Retención o ingreso a cuenta del 3% por el adquirente de la contraprestación en el RIRNR . . . . .	142
5.2.	Transmisiones onerosas por personas físicas no residentes en el IIVTNU. . . . .	143
6.	TRANSMISIONES DE INMUEBLES EN SUBASTAS PÚBLICAS. . . . .	143
6.1.	Aplicación de las reglas generales en la relación IVA-TPO-AJD. Reglas en el IVA de especial aplicación . . . . .	143
6.2.	Especialidades en la base imponible en el IVA, TPO y AJD . . . . .	144
6.3.	Referencia a la cesión de remate . . . . .	144

**PARTE SEGUNDA  
ARRENDAMIENTOS**

1.	ESQUEMA. . . . .	149
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	152
2.1.	Relación IVA e ITP y AJD . . . . .	152
2.2.	IRPF . . . . .	153
2.3.	Solares y terrenos urbanos . . . . .	154
2.4.	De fincas rústicas. Supuestos especiales: para caza e instalaciones de energías renovables y otros. . . . .	154

2.5.	De locales, naves, oficinas y garajes y trasteros independientes . . . . .	155
2.6.	De viviendas ordinario con garajes y trasteros . . . . .	156
2.7.	De viviendas turísticas . . . . .	157
2.8.	De viviendas con opción de compra . . . . .	158
2.9.	Traspaso de locales, oficinas y naves . . . . .	160
2.10.	Referencia al subarriendo . . . . .	161

**PARTE TERCERA**

**OPERACIONES SOCIETARIAS Y DE REESTRUCTURACIÓN EMPRESARIAL**

<b>I</b>	<b>OPERACIONES SOCIETARIAS ORDINARIAS . . . . .</b>	<b>165</b>
1.	ESQUEMA . . . . .	167
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	170
2.1.	Relación entre el IVA y la modalidad de OS . . . . .	170
2.2.	Reglas generales del IVA en las aportaciones por sujetos pasivos de IVA no dinerarias y en las restituciones de aportaciones a los socios por reducción de capital o liquidaciones de sociedades. Especial referencia a las sociedades como sujetos pasivo de IVA . . . . .	171
2.3.	Relación entre os y las restantes modalidades del ITP y AJD, reglas generales de liquidación de OS . . . . .	172
2.4.	Especial referencia a la sujeción adicional a TPO en las aportaciones de inmuebles hipotecados a sociedades. . . . .	173
2.5.	Referencia a las operaciones de reestructuración empresarial reguladas en el capítulo VII del título VII de la LIS . . . . .	174
2.6.	Constitución o aumento de capital con aportaciones dinerarias . . . . .	174
2.7.	Constitución o aumento de capital con aportaciones en especie no inmobiliarias . . . . .	174
2.8.	Constitución o aumento de capital con aportaciones de inmuebles . . . . .	174
2.9.	Aportaciones de los socios que no conllevan aumentos de capital . . . . .	175
2.10.	Préstamos participativos . . . . .	176
2.11.	Reducción de capital con restitución de aportaciones a los socios . . . . .	177
2.12.	Reducción de capital sin restitución de aportaciones a los socios . . . . .	178
2.13.	Reducción de capital por condonación de dividendos pasivos. . . . .	178
2.14.	Liquidación de sociedad. . . . .	178
<b>II</b>	<b>OPERACIONES DE REESTRUCTURACIÓN EMPRESARIAL . . . . .</b>	<b>181</b>
1.	ESQUEMA . . . . .	183
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	184
2.1.	El régimen fiscal especial de neutralidad fiscal de las operaciones de reestructuración empresarial . . . . .	184

2.2.	Fusión por absorción . . . . .	186
2.3.	Fusión por creación de nueva entidad . . . . .	187
2.4.	Escisión total . . . . .	187
2.5.	Escisión parcial. . . . .	188
2.6.	Escisión financiera . . . . .	189
2.7.	Segregación . . . . .	189
2.8.	Aportación de rama de actividad en constitución y aumento de capital. . . . .	190
2.9.	Canjes de valores en constitución y aumento de capital . . . . .	190
2.10.	Aportaciones no dinerarias especiales por personas físicas . . . . .	191

**PARTE CUARTA  
COMUNIDADES DE BIENES Y SU DISOLUCIÓN**

<b>I</b>	<b>CONSTITUCIÓN DE COMUNIDADES DE BIENES. . . . .</b>	<b>195</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	197
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS. . . . .	197
2.1.	IVA, ITP Y AJD, IRPF e IIVTNU en la constitución de las comunidades de bienes. . . . .	197
2.2.	Constitución de comunidad para actividades económicas en IRPF. . . . .	198
2.3.	Constitución de comunidad de bienes para utilización consorcial sin constituir actividades económicas IRPF . . . . .	199
<b>II</b>	<b>DISOLUCIONES DE COMUNIDADES ORDINARIAS NO EMPRESARIALES . . . . .</b>	<b>201</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	203
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS. . . . .	204
2.1.	Delimitación del objeto y referencia a los tributos que inciden sobre el mismo . . . . .	204
2.2.	Referencia a si los bienes con identidad de partícipes y cuotas por los comuneros constituyen o no una única comunidad. Sentencia del TS de 26/4/2024 . . . . .	204
2.3.	Disolución de comunidad de bienes en proindiviso ordinario con adjudicaciones equivalentes a su haber . . . . .	205
2.4.	Disolución de comunidad de bienes en proindiviso con exceso de adjudicación declarado inevitable fundado en indivisibilidad compensado onerosamente en dinero, asunción de préstamo hipotecario o en especie . . . . .	206
2.5.	Disolución de comunidad de bienes en proindiviso con exceso de adjudicación declarado no fundado en indivisibilidad inevitable compensado onerosamente. . . . .	207
2.6.	Disolución de comunidad de bienes en proindiviso con exceso de adjudicación declarado fundado o no en indivisibilidad no compensado onerosamente (gratuito) . . . . .	208
2.7.	Mención especial a la incidencia de «los valores de referencia resultantes de la normativa catastral» de los inmuebles en los excesos de adjudicación. . . . .	209

2.8.	Referencia específica a las extinciones parciales de condominio . . . . .	210
2.9.	Especial referencia al criterio de la DGT en consultas V2889-21, de 17/11/2021 y V2739-21, de 10/11/2021 en el caso de disolución simultánea de varias comunidades . . . . .	212
2.10.	La tributación en AJD de las segregaciones y divisiones de inmuebles preceptivas y simultáneas para disoluciones de comunidad . . . . .	212
<b>III</b>	<b>DISOLUCIONES DE COMUNIDADES ORDINARIAS EMPRESARIALES</b>	<b>213</b>
1.	ESQUEMA . . . . .	215
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	215
2.1.	Delimitación del objeto y referencia a los tributos que inciden sobre el mismo . . . . .	215
2.2.	Disolución de comunidad empresarial con adjudicaciones equivalentes a los haberes . . . . .	216
2.3.	Disolución de comunidad empresarial con exceso de adjudicación declarado inevitable fundado en indivisibilidad compensado onerosamente . . . . .	217
2.4.	Disolución de comunidad empresarial con exceso de adjudicación declarado no fundado en indivisibilidad inevitable compensado onerosamente . . . . .	219

**PARTE QUINTA  
FAMILIA**

<b>I</b>	<b>OPERACIONES ENTRE CÓNYUGES RELATIVAS A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES</b> . . . . .	<b>223</b>
1.	ESQUEMA . . . . .	225
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	226
2.1.	Aportación de bien privativo de uno de los cónyuges a la sociedad de gananciales con causa onerosa . . . . .	226
2.2.	Aportación de bien privativo de uno de los cónyuges a la sociedad de gananciales con causa gratuita . . . . .	227
2.3.	Aportación de bien privativo de ambos cónyuges por mitades indivisas a la sociedad de gananciales . . . . .	227
2.4.	Ganancialidad sobrevenida de vivienda familiar, arts. 1357 y 1354 del CC . . . . .	227
2.5.	Liquidación de sociedad conyugal con adjudicaciones equivalentes . . . . .	228
2.6.	Liquidación de sociedad conyugal con exceso de adjudicación declarado inevitable fundado en indivisibilidad compensado en dinero, mediante asunción del préstamo hipotecario o con pago en especie . . . . .	229
2.7.	Liquidación de sociedad conyugal con exceso de adjudicación declarado no fundado en indivisibilidad compensado en dinero, mediante asunción del préstamo hipotecario o con pago en especie . . . . .	230

2.8.	Liquidación de sociedad conyugal con exceso de adjudicación declarado fundado o no en indivisibilidad no compensados en dinero o en especie (gratuito) . . . . .	231
2.9.	Mención especial a la incidencia de «los valores de referencia resultantes de la normativa catastral» de los inmuebles en los excesos de adjudicación. . . . .	232
2.10.	Referencia a la confesión de privatividad . . . . .	233
2.11.	Cambios de titularidad formal en bienes gananciales, manteniendo su naturaleza ganancial. . . . .	233
<b>II</b>	<b>OPERACIONES ENTRE CÓNYUGES EN SEPARACIÓN DE BIENES Y PARTICIPACIÓN.</b> . . . . .	<b>235</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	237
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS. . . . .	238
2.1.	Los regímenes de separación de bienes y de participación. Analogías y diferencias . . . . .	238
2.2.	Referencia a si los bienes adquiridos con identidad de cuotas por ambos cónyuges en condominio ordinario constituyen o no una única comunidad. Sentencia del TS de 26 de abril de 2024 . . . . .	239
2.3.	Disolución de comunidad de bienes en proindiviso ordinario con adjudicaciones equivalentes (aplicable tanto en separación de bienes como participación) . . . . .	240
2.4.	Disolución de comunidad de bienes en proindiviso con exceso de adjudicación declarado inevitable fundado en indivisibilidad compensado onerosamente en dinero, asunción de préstamo hipotecario o en especie (aplicable tanto en separación de bienes como participación) . . . . .	240
2.5.	Disolución de comunidad de bienes en proindiviso con exceso de adjudicación declarado no fundado en indivisibilidad inevitable compensado onerosamente. . . . .	242
2.6.	Disolución de comunidad de bienes en proindiviso con exceso de adjudicación declarado fundado o no en indivisibilidad no compensado onerosamente (gratuito) . . . . .	243
2.7.	Mención especial a la incidencia de «los valores de referencia resultantes de la normativa catastral» de los inmuebles en los excesos de adjudicación. . . . .	243
2.8.	Compensación dineraria o mediante adjudicación de bienes a la extinción del régimen de separación por imposición legal o resolución judicial por causa distinta de pensión compensatoria . . . . .	245
2.9.	Liquidación del régimen de participación y pago del crédito o cuota de participación de un cónyuge a otro en dinero o en bienes. . . . .	245
<b>III</b>	<b>PENSIÓN COMPENSATORIA, ALIMENTOS Y DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA</b> . . . . .	<b>247</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	249
2.	CONCEPTOS, CLAVES Y REGLAS. . . . .	249

2.1.	Pensión compensatoria en forma de renta . . . . .	249
2.2.	Pensión compensatoria por prestación única en dinero . . . . .	250
2.3.	Sustitución de pensión compensatoria por inmuebles. . . . .	250
2.4.	Alimentos a favor de los hijos. . . . .	251
2.5.	Derecho de uso de vivienda familiar . . . . .	252

**PARTE SEXTA  
SUCESIONES**

<b>I</b>	<b>BÁSICO DE ADQUISICIONES «MORTIS CAUSA» POR HERENCIA . . .</b>	<b>257</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	259
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS. . . . .	259
2.1.	Las adquisiciones patrimoniales «mortis causa» por personas físicas a título gratuito quedan sujetas al ISD, modalidad sucesiones, lo que excluye su tributación por IRPF . . . . .	259
2.2.	Referencia a los títulos sucesorios. . . . .	260
2.3.	Especialidades de las adquisiciones por heredero, legatario de parte alícuota, legatario ordinario y adquisiciones modales . . . . .	260
2.4.	Referencia al valor del mercado en cuanto a bienes distintos de los inmuebles y al «valor de referencia resultante de la normativa catastral» en el caso de los inmuebles en la base imponible del ISD. . . . .	261
2.5.	Referencia al ajuar . . . . .	262
2.6.	No sujeción al IRPF de la «plusvalía del muerto». Incidencia del valor de referencia. . . . .	263
2.7.	Incidencia en el IIVTNU en el caso de adquisiciones «mortis causa» de terrenos urbanos. . . . .	263
2.8.	Referencia al IVA . . . . .	264
3.	ANEXOS . . . . .	264
	Anexo A) Cuadro resumen transmisiones mortis causa competencia territorial interna e internacional (de acuerdo a las consultas V3151-18, V1517-19 y V1256-19 de la DGT, la resolución del TEAC de 16-9-2019, rec. 2652/2016, las sentencias del TS de 19 y 30-11-2020 y la nueva redacción de la da 2.ª de la LISD por la ley 11/2021) . . . . .	264
	Anexo B) Cuadro resumen de normativa autonómica aplicable . . . . .	266
	Anexo C) Cuadro resumen de la tributación transitoria del IIVTNU. . . . .	269
<b>II</b>	<b>PACTOS SUCESORIOS CON ATRIBUCIONES PATRIMONIALES DE PRESENTE . . . . .</b>	<b>273</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	275
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS. . . . .	275
2.1.	Su vigencia en el derecho civil de determinadas CCAA . . . . .	275

	2.2.	IRPF del disponente .....	275
	2.3.	IRPF del beneficiario .....	275
	2.4.	ISD del beneficiario .....	276
	2.5.	IIVTNU .....	276
<b>III</b>	<b>ISD Y IIVTNU EN LAS DESMEMBRACIONES DE USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD, SU EXTINCIÓN Y SU CONMUTACIÓN POR TÍTULO LUCRATIVO «MORTIS CAUSA», REFERENCIA AL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN .....</b>		<b>277</b>
	1.	ESQUEMA .....	279
	2.	CONCEPTOS, CLAVES Y REGLAS .....	281
	2.1.	Desmembramiento por el título sucesorio entre usufructo vitalicio y nuda propiedad en el IS y su consolidación ordinaria en el nudo propietario por fallecimiento del usufructuario. ....	281
	2.2.	Derechos de uso y habitación vitalicios y dominio por el título sucesorio .....	282
	2.3.	Conmutación del usufructo viudal que exceda de la cuota legal usufructuaria .....	282
	2.4.	Especial referencia a la no sujeción en el IIVTNU de la consolidación ordinaria en el nudo propietario .....	283
<b>IV</b>	<b>ESPECIALIDADES DE TRIBUTACIÓN EN EL ISD Y EN EL IIVTNU DE DETERMINADAS INSTITUCIONES SUCESORIAS .....</b>		<b>285</b>
	1.	ESQUEMA .....	287
	2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS .....	289
	2.1.	Derecho de transmisión .....	289
	2.2.	Derecho de representación .....	291
	2.3.	Derecho de reversión .....	291
	2.4.	Derecho de acrecer .....	292
	2.5.	Sustitución vulgar .....	292
	2.6.	Sustitución fideicomisaria ordinaria .....	293
	2.7.	Fideicomiso de residuo .....	293
	2.8.	Reserva lineal .....	294
	2.9.	Reserva viudal u ordinaria .....	294
	2.10.	Referencia al IIVTNU .....	294
<b>V</b>	<b>RENUNCIAS SUCESORIAS (ISD, IRPF, ITP E IIVTNU) .....</b>		<b>295</b>
	1.	ESQUEMA .....	297
	2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS .....	298
<b>VI</b>	<b>REDUCCIONES APLICABLES PARA DETERMINAR LA BASE LIQUIDABLE EN ADQUISICIONES «MORTIS CAUSA» EN EL ISD .....</b>		<b>305</b>
<b>A)</b>	<b>COORDINACIÓN ENTRE LAS REDUCCIONES ESTATALES TRONCALES Y LAS AUTONÓMICAS .....</b>		<b>305</b>
	1.	ESQUEMA .....	307
	2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS .....	307
	2.1.	Referencia a las reducciones estatales como mínimo indisponible por las CCAA .....	307

2.2.	Reglas de aplicación de las respectivas reducciones . . .	308
2.3.	Criterios administrativos para la aplicación de las reducciones . . . . .	308
2.4.	Liquidación de la sociedad de gananciales y otros regímenes de comunidad de las CCAA, incidencia en la aplicación de las reducciones objetivas . . . . .	308
2.5.	Reglas de imputación individual de las reducciones . . .	309
<b>B)</b>	<b>REDUCCIONES TRONCALES ESTATALES . . . . .</b>	<b>311</b>
1.	ESQUEMA . . . . .	313
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	314
2.1.	Reducción de parentesco . . . . .	314
2.2.	Reducción por minusvalía . . . . .	315
2.3.	Reducción por cantidades percibidas por seguros de vida para el caso de fallecimiento . . . . .	315
2.4.	Reducción por adquisición de vivienda habitual del causante . . . . .	315
2.5.	Reducciones de la Ley 19/1995, de explotaciones agrarias prioritarias . . . . .	316
3.	ANEXOS . . . . .	317
	Anexo A) Esquema de la reducción estatal por adquisición de empresa individual o negocio profesional . . . .	317
	Anexo B) Esquema de la reducción estatal por adquisición de participaciones en entidades . . . . .	318
<b>C)</b>	<b>REDUCCIONES DE LAS CCAA . . . . .</b>	<b>321</b>
C.0.	ADVERTENCIAS PREVIAS . . . . .	323
C.1.	ANDALUCÍA . . . . .	323
C.2.	ARAGÓN . . . . .	324
C.3.	ASTURIAS . . . . .	326
C.4.	BALEARES . . . . .	327
C.5.	CANARIAS . . . . .	328
C.6.	CANTABRIA . . . . .	331
C.7.	CASTILLA LA MANCHA . . . . .	332
C.8.	CASTILLA Y LEÓN . . . . .	332
C.9.	CATALUÑA . . . . .	334
C.10.	EXTREMADURA . . . . .	336
C.11.	GALICIA . . . . .	337
C.12.	MADRID . . . . .	339
C.13.	MURCIA . . . . .	340
C.14.	LA RIOJA . . . . .	340
C.15.	VALENCIA . . . . .	341
<b>VII</b>	<b>TARIFA Y BONIFICACIONES EN CUOTA EN ADQUISICIONES «MORTIS CAUSA» ISD . . . . .</b>	<b>345</b>
1.	ESQUEMA . . . . .	347
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	349
2.1.	Relación entre las deducciones/bonificaciones estatales y las autonómicas . . . . .	349

2.2.	Respecto de la aplicación de las deducciones/bonificaciones estatales. . . . .	349
2.3.	Respecto de la aplicación de la tarifa y coeficientes multiplicadores y las deducciones/bonificaciones autonómicas . . . . .	350
<b>VIII</b>	<b>PARTICIÓN DE HERENCIA. . . . .</b>	<b>353</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	355
2.	CONCEPTO, CLAVES Y REGLAS. . . . .	356
2.1.	La partición en el ISD. . . . .	356
2.2.	Discordancias entre el título sucesorio y la partición: los excesos de adjudicación declarados. Supuestos especiales . . . . .	357
2.3.	Particiones con excesos de adjudicación declarados gratuitos . . . . .	357
2.4.	Particiones con excesos de adjudicación declarados onerosos fundados en indivisibilidad inevitable . . . . .	358
2.5.	Particiones con excesos de adjudicación declarados onerosos no fundados en indivisibilidad inevitable. . . . .	359
2.6.	Reseña de los excesos de adjudicación resultantes de la comprobación de valores . . . . .	359
2.7.	Mención especial a la incidencia de «los valores de referencia resultantes de la normativa catastral» de los inmuebles en los excesos de adjudicación. . . . .	359
2.8.	Advertencias en relación a las operaciones que conforme al cuadro inciden en el IIVTNU . . . . .	360

**PARTE SÉPTIMA  
DONACIONES**

<b>I</b>	<b>BÁSICO DE LAS DONACIONES . . . . .</b>	<b>365</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	367
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS. . . . .	367
2.1.	Las adquisiciones patrimoniales «inter vivos» por personas físicas a título gratuito quedan sujetas al ISD, modalidad donaciones, lo que excluye su tributación por IRPF . . . . .	367
2.2.	Referencia al valor del mercado en cuanto a bienes distintos de los inmuebles y al «valor de referencia resultante de la normativa catastral» en el caso de los inmuebles en la base imponible del ISD. . . . .	368
2.3.	Sujeción al IRPF para el donante. supuestos no sujetos. incidencia del valor de referencia. . . . .	368
2.4.	Incidencia en el IIVTNU en el caso de adquisiciones «inter vivos» de terrenos urbanos . . . . .	370
2.5.	Referencia al IVA . . . . .	370
3.	ANEXOS . . . . .	371

	Anexo A) Cuadro resumen transmisiones lucrativas «inter vivos». competencia territorial interna e internacional (de acuerdo a las consultas V3151-18, V1517-19 y V1256-19 de la DGT, la resolución del TEAC de 16-9-2019, rec. 2652/2016, las sentencias del TS de 19 y 30-11-2020 y la nueva redacción de la da 2. <sup>a</sup> de la LISD por la ley 11/2021) . . . . .	371
	Anexo B) Cuadro resumen de normativa autonómica aplicable en el ISD . . . . .	372
	Anexo C) Especialidades en las donaciones de bienes gananciales. . . . .	375
	Anexo D) Cuadro resumen de la tributación transitoria del IIVTNU. . . . .	377
<b>II</b>	<b>SUPUESTOS EQUIPARADOS O NO EQUIPARADOS A DONACIONES</b> . . . . .	<b>381</b>
	1. ESQUEMA. . . . .	383
	2. CONCEPTOS, CLAVES Y REGLAS. . . . .	384
	2.1. Condonación de deuda . . . . .	384
	2.2. Renuncia de derechos sin precio a favor de persona determinada. . . . .	384
	2.3. Asunción liberatoria de deuda sin contraprestación . . . . .	385
	2.4. Desistimiento, allanamiento en juicio o arbitraje o transacción realizados con ánimo de liberalidad . . . . .	385
	2.5. Excesos de adjudicación declarados en que no medie contraprestación o compensación económica . . . . .	386
	2.6. Prestación de avales o fianzas sin contraprestación. . . . .	386
	2.7. Préstamos sin intereses . . . . .	386
	2.8. Comodato . . . . .	387
	2.9. Precario . . . . .	388
	2.10. Referencia a supuestos especiales sujetos y no sujetos . . . . .	388
<b>III</b>	<b>DONACIONES CON DESMEMBRAMIENTO DE USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD. REFERENCIA AL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN</b> . . . . .	<b>389</b>
	1. ESQUEMA. . . . .	391
	2. CONCEPTOS, CLAVES Y REGLAS. . . . .	391
	2.1. Reglas generales de aplicación . . . . .	391
	2.2. Donación de nuda propiedad con reserva de usufructo vitalicio o temporal . . . . .	392
	2.3. Consolidación ordinaria del usufructo vitalicio o temporal en el nudo propietario. . . . .	392
	2.4. Renuncia del usufructo vitalicio anticipada y donación del mismo al nudo propietario . . . . .	393
	2.5. Donación de usufructo vitalicio o temporal con reserva de la nuda propiedad . . . . .	393
	2.6. Retorno del usufructo al nudo propietario en los casos anteriores . . . . .	393
	2.7. Donación de la nuda propiedad con reserva del usufructo con facultad de disponer . . . . .	393

2.8.	Donación conjunta y simultánea de usufructo y nuda propiedad. . . . .	394
2.9.	Referencia a la donación de los derechos de uso y habitación vitalicios. . . . .	394
2.10.	Referencia a la no sujeción en el IIVTNU de la consolidación ordinaria en el nudo propietario. . . . .	395
<b>IV</b>	<b>DONACIONES ESPECIALES . . . . .</b>	<b>397</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	399
2.	CONCEPTO, CLAVES Y REGLAS. . . . .	400
2.1.	Donaciones de inmuebles hipotecados con asunción de la deuda por el donatario. . . . .	400
2.2.	Otras donaciones onerosas. . . . .	401
2.3.	Donaciones sujetas a limitaciones de disponer por el donante . . . . .	401
2.4.	Donaciones sujetas a reserva de la facultad de disponer por el donante o de reversión a favor del mismo . . . . .	401
2.5.	Donaciones sujetas a reversión a favor de tercero. . . . .	402
2.6.	Referencia al IVA . . . . .	403
<b>V</b>	<b>REDUCCIONES APLICABLES PARA DETERMINAR LA BASE LIQUIDABLE EN ADQUISICIONES «INTER VIVOS» EN EL ISD . . . . .</b>	<b>409</b>
<b>A)</b>	<b>COORDINACIÓN ENTRE LAS REDUCCIONES ESTATALES TRONCALES Y LAS AUTONÓMICAS . . . . .</b>	<b>409</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	411
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS. . . . .	411
2.1.	Referencia a las reducciones estatales como mínimo indisponible por las CCAA . . . . .	411
2.2.	Reglas de aplicación de las respectivas reducciones. . . . .	412
2.3.	Criterios administrativos para la aplicación de las reducciones. . . . .	412
<b>B)</b>	<b>REDUCCIONES TRONCALES ESTATALES . . . . .</b>	<b>413</b>
1.	ESQUEMA. . . . .	415
2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS. . . . .	415
2.1.	Inaplicación a los sujetos pasivos por obligación real. Excepciones en participaciones en entidades y patrimonio histórico. . . . .	415
2.2.	Incidencia del régimen económico matrimonial del donante o donantes. Especial referencia a gananciales y regímenes análogos . . . . .	416
2.3.	No sujeción en el IRPF de las alteraciones patrimoniales del donante como consecuencia de la transmisión inter vivos de la empresa individual, negocio profesional o participaciones en entidades . . . . .	417
2.4.	Reducciones de la Ley 19/1995, de explotaciones agrarias prioritarias . . . . .	418
3.	ANEXOS . . . . .	419
	Anexo A) Esquema de la reducción estatal por adquisición de empresa individual o negocio profesional . . . . .	419

	Anexo B) Esquema de la reducción estatal por adquisición de participaciones en entidades . . . . .	420
<b>C)</b>	<b>REDUCCIONES DE LAS CCAA . . . . .</b>	<b>423</b>
	C.0. ADVERTENCIAS PREVIAS . . . . .	425
	C.1. Andalucía . . . . .	425
	C.2. Aragón . . . . .	426
	C.3. Asturias . . . . .	427
	C.4. Baleares . . . . .	428
	C.5. Canarias . . . . .	431
	C.6. Cantabria . . . . .	432
	C.7. Castilla La Mancha . . . . .	433
	C.8. Castilla y León . . . . .	433
	C.9. Cataluña . . . . .	434
	C.10. Extremadura . . . . .	436
	C.11. Galicia . . . . .	436
	C.12. Madrid . . . . .	438
	C.13. Murcia . . . . .	438
	C.14. La Rioja . . . . .	440
	C.15. Valencia . . . . .	441
<b>VI</b>	<b>TARIFA Y DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES EN CUOTA EN ADQUISICIONES «INTER VIVOS» ISD . . . . .</b>	<b>445</b>
	1. ESQUEMA . . . . .	447
	2. CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS . . . . .	450
	2.1. Relación entre las deducciones/bonificaciones estatales y las autonómicas . . . . .	450
	2.2. Respecto de la aplicación de la tarifa y coeficientes multiplicadores estatales y las tarifas, coeficientes multiplicadores y las deducciones/bonificaciones estatales . . . . .	450
	2.3. Respecto de la aplicación de la tarifa y coeficientes multiplicadores y las deducciones/bonificaciones autonómicas . . . . .	451
	<b>PARTE OCTAVA</b>	
	<b>SEGUROS DE VIDAS, PLANES DE PENSIONES Y PIAS</b>	
	1. ESQUEMA . . . . .	455
	2. CONCEPTOS, CLAVES Y REGLAS . . . . .	457
	2.1. Referencia a los distintos tipos de seguros de vida . . . . .	457
	2.2. Tributos que pueden incidir sobre los mismos . . . . .	458
	2.3. Seguros para caso de vida en los que la compañía se obliga a cambio de una prima a pagar un capital o renta en una fecha determinada si el asegurado está vivo a esa fecha . . . . .	459
	2.4. Seguros para caso de muerte del tomador que es asegurado . . . . .	459

2.5.	Seguros para el caso de muerte siendo distintos tomador y asegurado . . . . .	459
2.6.	Seguros mixtos de muerte y sobrevivencia en que tomador y asegurado coinciden. . . . .	459
2.7.	Seguros de sobrevivencia . . . . .	459
2.8.	Seguro de accidentes que incluye fallecimiento en que tomador y asegurado coinciden . . . . .	460
2.9.	PIAS (planes individuales de ahorro sistemático). . . . .	460
2.10.	Planes de pensiones . . . . .	460
2.11.	Seguros y auxilio por deceso . . . . .	461
2.12.	Referencia a los seguros para el caso de muerte satisfechas las primas con numerario ganancial . . . . .	461
2.13.	Referencia los seguros para el caso de muerte en que el beneficiario es la entidad de crédito vinculados a préstamos concedidos por las mismas. . . . .	462
2.14.	Referencia a los contratos de seguros colectivos o contratados por empresas a favor de sus empleados para el caso de muerte. . . . .	462

**PARTE NOVENA**

**INSTITUCIONES REGISTRALES Y SUS REPERCUSIONES FISCALES**

<b>I</b>	<b>INSTITUCIONES REGISTRALES PARA LA CONCORDANCIA DEL REGISTRO CON LA REALIDAD EXTRA-REGISTRAL . . . . .</b>	<b>465</b>
1.	ÁMBITO DE APLICACIÓN . . . . .	467
2.	REFERENCIA EN EL ÁMBITO TRIBUTARIO A DICHAS INSTITUCIONES . . . . .	467
2.1.	Acotamiento a la modalidad de TPO del ITP y AJD . . . . .	467
2.2.	En otros tributos (IVA, IRPF, ISD e IIVTNU) ni hay transmisión, ni entrega de bienes ni alteración patrimonial, sin perjuicio de que la haya habido conforme a la norma de cada tributo . . . . .	467
3.	REQUISITOS PARA LA SUJECIÓN EN TPO, EVENTUAL SUJECIÓN SUBSIDIARIA A AJD EN CASO DE NO SUJECIÓN A TPO. . . . .	468
4.	INSTITUCIONES Y EXPEDIENTES INICIALMENTE SUJETOS A TPO. . . . .	469
5.	INSTITUCIONES Y EXPEDIENTES NO SUJETOS A TPO . . . . .	470
6.	REGLAS DE LIQUIDACIÓN DE LOS EXPEDIENTES SUJETOS A TPO. . . . .	470
<b>II</b>	<b>MODIFICACIONES HIPOTECARIAS. . . . .</b>	<b>473</b>
1.	ÁMBITO DE APLICACIÓN. REFERENCIA A LAS REPERCUSIONES TRIBUTARIAS DE DICHAS INSTITUCIONES: CUOTA GRADUAL DE AJD DE DOCUMENTOS NOTARIALES . . . . .	475
2.	SEGREGACIONES Y DIVISIONES . . . . .	475
2.1.	Reglas generales de tributación en AJD . . . . .	475
2.2.	Supuestos especiales . . . . .	475

3.	AGRUPACIONES, AGREGACIONES Y VINCULACIONES «OB REM» .....	476
3.1.	Reglas generales de tributación en AJD .....	476
3.2.	Supuestos especiales de agrupaciones y agregaciones .	477
3.3.	Vinculaciones «ob rem» .....	477
4.	OBRAS NUEVAS .....	478
4.1.	Supuesto general. Declaración de obra nueva termina- da. Determinación de la base imponible, posibilidad de comprobación y sus límite.....	478
4.2.	Supuestos especiales .....	478
4.3.	Referencia a la obra nueva como inversión y mejora en el IRPF .....	480
5.	PROPIEDAD HORIZONTAL .....	480
5.1.	Supuesto general. Constitución en régimen de propie- dad horizontal. La base imponible está determinada por la suma del «coste de ejecución de la obra» (aun- que sea anterior) y el valor del terreno .....	480
5.2.	Supuestos especiales .....	480