

Índice Sistemático

Presentación	9
--------------------	---

PARTE PRIMERA TRANSMISIONES ONEROSAS, ACTOS PREPARATORIOS Y TRANSMISIONES ESPECIALES

I	TRANSMISIONES ONEROSAS DE INMUEBLES Y SUS ANEXOS.	31
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
II	TRIBUTACIÓN ADICIONAL EN EL ITP Y AJD DE PACTOS ACCESORIOS, GARANTÍAS Y FINANCIACIÓN EN LA TRANSMISIÓN ONEROSA DE BIENES INMUEBLES	77
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
III	CONTRATOS PREPARATORIOS DE TRANSMISIONES DE INMUEBLES: RESERVAS, ARRAS, PROMESAS DE COMPRAVENTA, OPCIONES Y PASES	89
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
IV	CESIÓN DE BIENES A CAMBIO DE PENSIÓN O ALIMENTOS.	99
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
V	ARRENDAMIENTO FINANCIERO INMOBILIARIO («LEASING»).	107
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
VI	PATRIMONIO PROTEGIDO	115
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
VII	TRANSMISIONES DE VALORES NO COTIZADOS EN MERCADO SECUNDARIO OFICIAL. ESPECIAL REFERENCIA A LOS SUPUESTOS NO EXENTOS EN LA IMPOSICIÓN INDIRECTA	123
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 TRANSMISIONES ONEROSAS	135
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

I	OPERACIONES SOCIETARIAS ORDINARIAS	165
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
II	OPERACIONES DE REESTRUCTURACIÓN EMPRESARIAL	181
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**

I	CONSTITUCIÓN DE COMUNIDADES DE BIENES.	195
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
II	DISOLUCIONES DE COMUNIDADES ORDINARIAS NO EMPRESARIALES	201
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
III	DISOLUCIONES DE COMUNIDADES ORDINARIAS EMPRESARIALES	213
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**

I	OPERACIONES ENTRE CÓNYUGES RELATIVAS A LA SOCIEDAD DE GANANCIALES	223
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
II	OPERACIONES ENTRE CÓNYUGES EN SEPARACIÓN DE BIENES Y PARTICIPACIÓN.	235
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
III	PENSIÓN COMPENSATORIA, ALIMENTOS Y DERECHO DE USO DE LA VIVIENDA	247
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**

I	BÁSICO DE ADQUISICIONES «MORTIS CAUSA» POR HERENCIA. . .	257
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
II	PACTOS SUCESORIOS CON ATRIBUCIONES PATRIMONIALES DE PRESENTE	273
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
III	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		277
	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
IV	ESPECIALIDADES DE TRIBUTACIÓN EN EL ISD Y EN EL IIVTNU DE DETERMINADAS INSTITUCIONES SUCESORIAS		285
	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
V	RENUNCIAS SUCESORIAS (ISD, IRPF, ITP E IIVTNU)		295
	1.	ESQUEMA	297
	2.	CLAVES, CONCEPTOS Y REGLAS	298
VI	REDUCCIONES APLICABLES PARA DETERMINAR LA BASE LIQUIDABLE EN ADQUISICIONES «MORTIS CAUSA» EN EL ISD		305
A)	COORDINACIÓN ENTRE LAS REDUCCIONES ESTATALES TRONCALES Y LAS AUTONÓMICAS		305
	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)	REDUCCIONES TRONCALES ESTATALES	311
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
C)	REDUCCIONES DE LAS CCAA	321
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
VII	TARIFA Y BONIFICACIONES EN CUOTA EN ADQUISICIONES «MORTIS CAUSA» ISD	345
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
VIII	PARTICIÓN DE HERENCIA.	353
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**

I	BÁSICO DE LAS DONACIONES	365
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. ^a 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
II	SUPUESTOS EQUIPARADOS O NO EQUIPARADOS A DONACIONES	381
	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
III	DONACIONES CON DESMEMBRAMIENTO DE USUFRUCTO Y NUDA PROPIEDAD. REFERENCIA AL DERECHO DE USO Y HABITACIÓN	389
	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
IV	DONACIONES ESPECIALES	397
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
V	REDUCCIONES APLICABLES PARA DETERMINAR LA BASE LIQUIDABLE EN ADQUISICIONES «INTER VIVOS» EN EL ISD	409
A)	COORDINACIÓN ENTRE LAS REDUCCIONES ESTATALES TRONCALES Y LAS AUTONÓMICAS	409
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)	REDUCCIONES TRONCALES ESTATALES	413
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
C)	REDUCCIONES DE LAS CCAA	423
	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
VI	TARIFA Y DEDUCCIONES Y BONIFICACIONES EN CUOTA EN ADQUISICIONES «INTER VIVOS» ISD	445
	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
	PARTE OCTAVA	
	SEGUROS DE VIDAS, PLANES DE PENSIONES Y PIAS	
	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

I	INSTITUCIONES REGISTRALES PARA LA CONCORDANCIA DEL REGISTRO CON LA REALIDAD EXTRA-REGISTRAL	465
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
II	MODIFICACIONES HIPOTECARIAS.	473
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