

En caso de un usufructo sobre un inmueble ¿Cómo se debe valorar en el Impuesto sobre el Patrimonio?

Los derechos reales de uso y disfrute (como el usufructo), se valoran en el Impuesto sobre el Patrimonio conforme a las normas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. El propietario del bien también lo declarará, pero su valor estará disminuido por el del derecho real que supone una carga. En el Impuesto sobre el Patrimonio el usufructuario debe repartir el valor del bien con el nudo propietario, tanto si el usufructo es vitalicio como si es temporal. Sin embargo, en el IRPF deberá declarar la totalidad de las rentas que obtenga. En relación a la declaración del Impuesto sobre el Patrimonio, debemos tener presente los distintos bienes y derechos que integran el patrimonio bruto del contribuyente que deben computarse aplicando las reglas específicas de valoración establecidas al efecto en la Ley del impuesto en función de la naturaleza propia de cada elemento patrimonial. En esta ocasión, queremos informales sobre la manera de valorar un usufructo sobre un bien inmueble, teniendo en cuenta si se trata de un usufructo vitalicio o temporal. ¿Por qué valor se computa el derecho real de usufructo? ¿Y la nuda propiedad? La propiedad de un bien, está constituida por dos partes básicas que son el usufructo y la nuda propiedad. En fiscalidad cada una de éstas tiene una forma de valoración. El usufructo es un derecho que se constituye a favor de una persona, usufructuario, que adquiere la utilidad de la cosa (en este caso, un inmueble), perteneciendo, sin embargo, la propiedad a otra, el nudo propietario. El derecho puede constituirse con carácter temporal o vitalicio, siendo la valoración a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio diferente en cada caso. Lo habitual es que nos encontremos con usufructos vitalicios, fruto del derecho hereditario, como ocurre en el caso de un inmueble recibido en herencia, en el que por ejemplo el padre o la madre tienen el usufructo y el hijo o la hija la nuda propiedad. **Usufructo temporal.** Puede ocurrir ¿aun-que no es tan frecuente? que el usufructo sea temporal (es decir, que se establezca sólo para un período de tiempo determinado, 5 o 10 años, por ejemplo). Si éste es su caso, su valor se estimará proporcionalmente respecto del valor total del bien, en razón de un 2% por cada período de un año que quede de vigencia del usufructo, sin exceder del 70%. Por consiguiente, para determinar el valor de los usufructos temporales se aplicará sobre el valor total del bien el porcentaje que resulte de la siguiente operación: $2 \times n^\circ \text{ años que queden de vigencia}$ %, con un máximo del 70% Por ejemplo: Si el usufructo se establece por 15 años, deberá declarar en su Impuesto sobre el Patrimonio el 30% del valor del bien ($15 \times 2\%$), durante los años en los que esté vigente. El nudo propietario declarará el 70% de valor restante. **Usufructo vitalicio.** Su valor se estimará partiendo del 70% del valor total del bien, cuando el usufructuario tenga menos de 20 años de edad, y minorando dicho porcentaje en un 1% por cada año en que se supere dicha edad, hasta un mínimo del 10% del valor total del bien. Por consiguiente, el valor de los usufructos vitalicios será la cantidad que se obtenga de aplicar sobre el valor total del bien el porcentaje que resulte de la siguiente operación: $(89 - \text{edad del usufructuario a 31 de diciembre})\%$, con mínimo del 10% y máximo del 70% Por ejemplo: Usted es titular de un derecho de usufructo vitalicio sobre un inmueble cuya valoración, a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio, es de 90.000 euros. La edad del usufructuario a 31 de diciembre de 2013 es de 25 años. El valor del usufructo vitalicio a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio sería: 1.- Determinación del porcentaje aplicable en función de la edad del usufructuario: $(89 - 25) = 64\%$ 2.- Valor del usufructo vitalicio: $64\% \text{ de } 90.000 = 57.600 \text{ euros}$ El valor del derecho de nuda propiedad se computará por la diferencia entre el valor total del inmueble y el valor del usufructo: $90.000 - 57.600 = 32.400 \text{ euros}$ **Usufructo sobre vivienda habitual** Está exenta de declarar la vivienda habitual con un límite máximo de 300.000 euros (conviene recordar que este importe es para cada contribuyente, por lo que un matrimonio que posea una vivienda adquirida en gananciales no tributará por ella si su valor no excede de 600.000?). Se deberá valorar por el mayor importe entre el precio de adquisición, el valor catastral o el valor comprobado por la Administración a otros efectos, y sobre ese valor se restará, en su caso, la deuda asignable a esa vivienda; sobre el valor neto resultante se aplica el límite exento. Los contribuyentes que sean titulares de derechos que no den lugar al uso y disfrute de la vivienda habitual (como por ejemplo, la nuda propiedad, que únicamente confiere a su titular el poder de disposición de la vivienda, pero no su uso y disfrute), no podrán aplicar la exención de la vivienda habitual. Si su derecho de usufructo recae sobre un inmueble que está utilizando como vivienda habitual, sólo deberá declarar el valor del usufructo que supere los 300.000 euros. Hasta ese importe no deberá declarar nada. A efectos de la aplicación de la exención, tiene la consideración de vivienda habitual aquella en la que el declarante resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquél carácter cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurren circunstancias que necesariamente exijan el cambio de vivienda, tales como separación matrimonial, traslado laboral, obtención de primer empleo o de empleo más ventajoso u otras análogas. M. Romero Consultores Consultoría de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB: www.mromeroconsultores.es