

VARIACIONES FISCALES ASTURIANAS EN LA OPERATIVA NOTARIAL 2026

Vicente Martorell. Notario de Oviedo

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Warnings!!!

1.1.1. Plazo presentación ITPyAJD e ISyD

1.1.2. Aplazamiento y fraccionamiento desde 28/02/2026 a 30/06/2026

1.1.3. Anterior valoración por coeficientes

1.1.4. En los préstamos hipotecarios el sujeto pasivo pasa a ser el prestamista (desde 10/11/2018) y se incrementa el tipo asturiano al 1,5% (desde 01/01/2019)

1.1.5. Suspensión términos e interrupción plazos desde el 14/03/2020 hasta terminación alarma por COVID-19

1.2. Normativa fiscal asturiana: Decreto-legislativo 2/2014

1.3. Servicios Tributarios Principado de Asturias: www.tributasenasturias.es

1.4. Aplicaciones telemáticas fiscales en Asturias

1.4.1. Valoración hasta 31 de diciembre de 2021: valor real

1.4.2. Valoración desde 1 de enero de 2022: valor de referencia

1.4.3. Liquidación

1.4.4. Información

1.4.5. Tramitación

1.5. Forma y plazo de solicitud de los beneficios fiscales asturianos

1.6. Régimen asturiano de la unión de hecho: Ley 4/2002

2. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

2.1. Tipos generales asturianos del 8% (hasta 300.000 €), 9% (entre 300.001 y 500.000 €) y 10% (lo que exceda) en TPO inmobiliarias, del 4% en TPO mobiliarias, del 1,2% en AJD general y del 1,5% en AJD préstamos hipotecarios

2.1.1. Evolución legislativa

2.1.2. Normativa vigente

2.1.3. Cuadro inmobiliario

2.1.4. Interpretación ITPO inmuebles

2.2. Tipo incrementado del 20% en TPO por adquisición de vivienda para grandes tenedores (desde 03/12/2025)

2.2.1. Normativa vigente

2.2.2. Zonas tensionadas

2.2.3. Comentarios

2.2.4. Tratamiento notarial

2.3. Tipo incrementado del 20% en TPO por adquisición de edificios de viviendas con destino a uso turístico (desde 03/12/2025)

2.3.1. Normativa vigente

2.3.2. Tratamiento notarial

- 2.4. Tipo reducido del 4% (hasta 150.000 €) o del 6% (más de 150.000 €) en TPO por vivienda habitual en zona despoblada (desde 01/01/2024)
 - 2.4.1. Normativa vigente
 - 2.4.2. Comentarios
 - 2.4.3. Tratamiento notarial
- 2.5. Tipo reducido del 4% (hasta 150.000 €) o del 6% (más de 150.000 €) en TPO por vivienda habitual para jóvenes de hasta 35 años, familias numerosas y mujeres víctimas de violencia de género (desde 01/01/2024), así como familias monoparentales (desde el 01/0/2025)
 - 2.5.1. Normativa vigente
 - 2.5.2. Comentarios
 - 2.5.3. Tratamiento notarial
- 2.6. Deducción del 100% en TPO para las transmisiones de suelo rústico
 - 2.6.1. Normativa vigente
 - 2.6.2. Comentarios
 - 2.6.3. Tratamiento notarial
- 2.7. Deducción del 100% en TPO y en AJD para la construcción de vivienda protegida estatal y autonómica
 - 2.7.1. Normativa vigente
 - 2.7.2. Tratamiento notarial
- 2.8. Tipo reducido del 3% en TPO por segunda y posteriores transmisiones de vivienda protegida
 - 2.8.1. Normativa vigente
 - 2.8.2. Tratamiento notarial
- 2.9. Tipo reducido del 0,3% en AJD por adquisición (se mantiene) o por préstamo hipotecario (suprimida desde 01/01/2019) para vivienda protegida
 - 2.9.1. Normativa vigente
 - 2.9.2. Tratamiento notarial
- 2.10. Tipo incrementado del 4% al 8% en TPO de determinados bienes muebles suntuarios; y deducción del 100% para la maquinaria agrícola
 - 2.10.1. Normativa vigente
 - 2.10.2. Tratamiento notarial
- 2.11. Tipo reducido del 3% en TPO por inmueble incluido en la transmisión de empresa individual a empleados o parientes
 - 2.11.1. Normativa vigente
 - 2.11.2. Tratamiento notarial
- 2.12. Tipo reducido del 3% en TPO por determinadas explotaciones agrarias prioritarias; y deducción del 100% en la cuota
 - 2.12.1. Normativa vigente
 - 2.12.2. Tratamiento notarial
- 2.13. Tipo incrementado del 1,5% en AJD por transmisiones en que SÍ se ejercite la renuncia a la exención de IVA
 - 2.13.1. Normativa vigente
 - 2.13.2. Tratamiento notarial
- 2.14. Tipo reducido del 2% en TPO por transmisiones en que NO se ejercite la renuncia a la exención de IVA
 - 2.14.1. Normativa vigente
 - 2.14.2. Tratamiento notarial
- 2.15. Tipo del 1,5% en AJD para préstamos hipotecarios (desde el 01/01/2019)

- 2.16. Otros beneficios fiscales: obra nueva, división horizontal y transmisiones destinadas a arrendamiento para vivienda habitual; sociedades de garantía recíproca; empresas públicas
3. IMPUESTO SOBRE DONACIONES
 - 3.1. Consideraciones generales: conflictos transfronterizos e interregionales, aplicabilidad del valor de referencia, donaciones de bienes gananciales, donaciones onerosas, ganancia y ¿pérdida? en el IRPF, plusvalía municipal, donación o renuncia de usufructo, reconocimiento de deuda, acumulación
 - 3.2. Reducción del 95% para descendientes jóvenes o discapacitados por donación dineraria destinada a primera vivienda habitual protegida
 - 3.2.1. Normativa vigente
 - 3.2.2. Tratamiento notarial
 - 3.3. Cuota íntegra
 - 3.4. Cuota íntegra Grupos I y II (a partir del 1 de enero de 2018)
 - 3.4.1. Normativa entre 2018 y 2023
 - 3.4.2. Normativa a partir del 1 de enero de 2024
 - 3.4.3. Consideraciones específicas
 - 3.4.4. Tratamiento notarial
 - 3.5. Otros beneficios fiscales (a partir del 1 de enero de 2018): patrimonio empresarial, profesional y agrario
4. IMPUESTO SOBRE SUCESIONES
 - 4.1. Resumen para parientes próximos
 - 4.2. Cláusula general
 - 4.3. Reducción en la base imponible para Grupos I y II
 - 4.3.1. Reducción en la base imponible por razón de parentesco con el causante: desde el 01/01/2017 hasta el 31/05/2017 es de 200.000 €
 - 4.3.2. Reducción en la base imponible por razón de parentesco con el causante: desde el 1/06/2017 es de 300.000 €
 - 4.3.3. Tratamiento notarial
 - 4.4. Reducción en la base imponible por la vivienda habitual del causante
 - 4.4.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido
 - 4.4.2. Tratamiento notarial
 - 4.5. Reducción adicional del 4% (a la estatal del 95%) en la base imponible por patrimonio empresarial del causante en favor de parientes
 - 4.5.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido
 - 4.5.2. Tratamiento notarial
 - 4.6. Reducción propia del 99% en la base imponible por la explotación agraria del causante o elementos afectos en favor de parientes (desde el 01/06/2017)
 - 4.6.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido
 - 4.6.2. Tratamiento notarial
 - 4.7. Reducción propia del 95% en la base imponible por patrimonio empresarial del causante en favor de colaboradores (desde el 01/06/2017)
 - 4.7.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido
 - 4.7.2. Tratamiento notarial
 - 4.8. Reducción propia del 95% en la base imponible por bienes destinados a una empresa (desde el 01/06/2017)
 - 4.8.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido
 - 4.8.2. Tratamiento notarial

- 4.9. Cuota íntegra
 - 4.9.1. Grupos I y II (desde el 15/07/2010 hasta el 31/12/2016) y Grupos III y IV (desde el 15/07/2010)
 - 4.9.2. Grupos I y II (desde el 01/01/2017)
 - 4.9.3. Tratamiento notarial
- 4.10. Cuota tributaria (coeficientes próximos a cero para Grupo I)
 - 4.10.1. Normativa vigente
 - 4.10.2. Tratamiento notarial
- 4.11. Bonificación del 100% en la cuota para causahabientes con minusvalía del 65% y patrimonio no superior a 402.678,11 € (desde el 01/01/2017)
 - 4.11.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido
 - 4.11.2. Tratamiento notarial
- 4.12. Bonificación del 100% en la cuota, para causahabientes Grupo II o con minusvalía del 65%, y patrimonio no superior a 402.678,11 €, si la base imponible no es superior a 150.000 € (desde el 01/01/2009 hasta el 31/12/2016)
 - 4.12.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido
 - 4.12.2. Tratamiento notarial
- 5. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE LAS PERSONAS FÍSICAS
 - 5.1. Normativa vigente
 - 5.2. Tratamiento notarial
- 6. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO
- 7. “PLUSVALÍA MUNICIPAL”
 - 7.1. Concejos con plusvalía delegada
 - 7.2. Concejos con plusvalía no delegada
 - 7.3. Concejos sin plusvalía
 - 7.4. Oviedo
 - 7.4.1. Normativa
 - 7.4.2. Tratamiento notarial
 - 7.5. Gijón
 - 7.5.1. Normativa
 - 7.5.2. Tratamiento notarial

1. INTRODUCCIÓN

Me estoy refiriendo a esa maraña de reducciones e incrementos fiscales previstos en la legislación autonómica que directamente afectan a la práctica notarial, por incidir en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones e incluso en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en el Impuesto sobre el Patrimonio, y que presentan alguna especialidad frente a la legislación estatal, sin ánimo de exhaustividad, que se suele decir¹.

1.1. Warnings!!!

1.1.1. Plazo presentación ITPyAJD e ISyD

Rigen los plazos estatales:

- Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: 30 días hábiles ([art. 102 Reglamento estatal 828/1995](#)).
- Impuesto sobre Donaciones: 30 días hábiles ([art. 67-b Reglamento estatal 1629/1991](#)).
- Impuesto sobre Sucesiones: 6 meses ([art. 67-a Reglamento estatal 1629/1991](#)).

1.1.2. Aplazamiento y fraccionamiento desde 28/02/2026 a 30/06/2026

El [Decreto asturiano 25/2026](#) (BOPA 04/05/2026, con entrada en vigor el mismo día) establece un régimen excepcional para los aplazamientos y fraccionamientos de deudas tributarias a fin de paliar los efectos de la crisis en Oriente Medio:

- Afecta a los tributos estatales cedidos (en particular, ITPOyAJD e ISyD), así como a los delegados por las corporaciones locales (en particular, IIVTNU).
- Es aplicable a las deudas tributarias cuyo plazo de ingreso en período voluntario finalice entre el día 28 de febrero de 2026 y el 30 de junio de 2026, ambos inclusive.
- Para el aplazamiento no hay límite mínimo ni máximo; para el fraccionamiento la deuda tributaria ha de ser igual o superior a 300 €. En ambos casos se dispensa de aportación de garantías para deudas hasta 50.000 €.
- Los plazos de aplazamiento y fraccionamiento van en función del importe y llegan hasta 42 meses para deudas tributarias de más de 10.000 €.
- Nada se dice del devengo de intereses. Parece que sí, puesto que el [Decreto asturiano 25/2026](#) establece que en lo no previsto será de aplicación el [Decreto asturiano 38/1991](#), que a su vez se remite al Decreto estatal 1684/1990, hoy [Decreto estatal 939/2005](#), por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación, que prevé la aplicación del interés de demora (en la actualidad 4,0625%).

1.1.3. Anterior valoración por coeficientes

La [Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 2018](#)² ha declarado que “... *el método de comprobación consistente en la estimación por referencia a valores catastrales, multiplicados por índices o coeficientes (artículo 57.1.b) de la Ley General Tributaria) no es idóneo, por su generalidad y falta de relación con el bien concreto de cuya estimación se trata, para la valoración de bienes inmuebles en aquellos impuestos en que la base imponible viene determinada legalmente por su valor real, salvo que tal método se complemente con la realización de una actividad estrictamente comprobadora directamente relacionada con el inmueble singular que se someta a avalúo...*”.

La [Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de abril de 2019](#)³ ha declarado que “... [la Administración] *no podía comprobar un valor fijado conforme a sus propios criterios, pues se lo impedía el inciso final del artículo 134.1 LGT, que es expresión positiva en este concreto ámbito del principio de seguridad jurídica, proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución española, y de sus corolarios consistentes en que no cabe defraudar la confianza legítima originada en los administrados por la propia Administración y en que esta última no puede ir contra sus propios actos...*”. En el mismo sentido la [Resolución DGT de 30 de mayo de 2019](#) (V1219-19)⁴.

Más recientemente, la [Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2021](#)⁵ insiste en las dos anteriores ideas:

- Que el perito de la Administración efectúe una comprobación directa y personal del bien que se valora, mediante su visita si es inmueble.
- Que si el contribuyente se somete a los valores presuntivos aprobados con carácter general por la Administración, no es posible efectuar una ulterior comprobación.

No se han aprobado los coeficientes para 2019, 2020 y 2021, sin que tampoco el texto del [Decreto asturiano 121/2013](#) permita entender prorrogados los anteriores, lo que quizás tenga que ver con la expresada jurisprudencia.

La propia sede electrónica de los Servicios Tributarios del Principado decía que no se encontraban disponibles, aunque desde 2021 ofrecía unos coeficientes con la siguiente advertencia: “... *Estos coeficientes se facilitan como referencia para ayudar al contribuyente a estimar el valor real del bien en el momento de la transmisión. El valor obtenido no condiciona una posible comprobación de valor posterior por la Administración Tributaria...*”.

Todo ello hasta la efectividad en 2022 del llamado «valor de referencia» previsto en la [Ley 11/2021](#).

1.1.4. En los préstamos hipotecarios⁶ el sujeto pasivo pasa a ser el prestamista (desde 10/10/2018) y se incrementa el tipo asturiano al 1,5% (desde 01/01/2019)

Después del «viaje a ninguna parte» de las recientes sentencias del Tribunal Supremo, el [Decreto-ley 17/2018](#) (en vigor desde el 10 de noviembre de 2018 y ya convalidado) ha modificado el [artículo 29 del Decreto-legislativo 1/1993](#) estableciendo respecto del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados que “... Cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria, se considerará sujeto pasivo al prestamista...”:

- Envía a la basura todas las bonificaciones autonómicas que tienen como presupuesto determinadas cualidades «subjetivas» del contribuyente (vivienda habitual, jóvenes, discapacitados, familias numerosas, zonas poco pobladas, etc), pues éste es una subclase del sujeto pasivo en contraposición al sustituto ([art. 36 de la Ley General Tributaria](#)). Habrá entonces que analizar precepto por precepto cuando se habla de contribuyente o sujeto pasivo y cuando no.
- Por la misma razón, se mantendrían determinadas exenciones estatales «objetivas» como la de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda protegida ([art. 45-I-B-12-d del Decreto-legislativo 1/1993](#)) o de inmuebles a la SAREB ([disposición adicional vigésima primera de la Ley 9/2012, tras su reforma por la disposición final segunda de la Ley 16/2013](#)); además de la que se establece ahora cuando el prestatario sea alguna de las personas o entidades incluidas en el [art. 45-I-A del Decreto-legislativo 1/1993](#).
- Se ha advertido que las cooperativas de crédito (por ejemplo, Cajamar, Caja Rural de Asturias, Caja Rural de Gijón, Laboral Kutxa, etc.) podrían beneficiarse de una exención. Según el [art. 39-1 de la Ley 20/1990 sobre régimen fiscal de las Cooperativas](#), las cooperativas de crédito tienen la consideración de cooperativas protegidas; y según el [art. 33-1-b de la Ley 20/1990](#), “... Las Cooperativas protegidas disfrutarán de los siguientes beneficios fiscales:.. En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, exención, por cualquiera de los conceptos que puedan ser de aplicación, salvo el gravamen previsto en el artículo 31.1 del Texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 3050/1980, de 30 de diciembre [hoy Decreto-legislativo 1/1993], respecto de los actos, contratos y operaciones siguientes... La constitución y cancelación de préstamos...”. Pero ello siempre que no se encuentren incurso en alguna de las circunstancias del [art. 39-2 de la Ley 20/1990](#).

Sin embargo, según el [párrafo final del art. 45 del Decreto-legislativo 1/1993](#) (añadido por [disposición final segunda de la](#)

[Ley 5/2019](#), en vigor desde el 16 de junio de 2019), “... *Los beneficios fiscales y exenciones subjetivas concedidos por esta u otras leyes en la modalidad de cuota variable de documentos notariales del impuesto sobre actos jurídicos documentados no serán aplicables en las operaciones en las que el sujeto pasivo se determine en función del párrafo segundo del artículo 29 del Texto Refundido, salvo que se dispusiese expresamente otra cosa...*”.

El [Informe de la Dirección General de Tributos de 1 de abril de 2019](#) entiende que los préstamos en los que intervengan tales entidades con anterioridad a la entrada en vigor de la reforma, están exentos del IAJD tanto si actúan como prestamistas como prestatarias.

- Y para rematar, el [art. 38 de la Ley asturiana 14/2018](#) (en vigor desde el 1 de enero de 2019) añade un art. 34 bis al Decreto-legislativo 2/2014, según el cual, “... *Se aplicará el tipo del 1,5 por ciento a las escrituras que documenten préstamos con garantía hipotecaria...*”, frente al tipo general del IAJD del 1,20%.

1.1.5. Suspensión términos e interrupción plazos desde el 14/03/2020 hasta terminación de alarma por COVID-19

[Decreto asturiano 9/2020](#) (BOPA 24/03/2020):

Artículo único.—Suspensión de plazos en el ámbito tributario.

1. Se suspenden los términos y se interrumpen los plazos para la tramitación de los procedimientos tributarios gestionados por el Principado de Asturias, salvo lo previsto a estos efectos en el artículo 33 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

2. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19 o, en su caso, las prórrogas del mismo.

Disposición transitoria única. Aplicación retroactiva.

El presente decreto surtirá efectos retroactivos desde el 14 de marzo de 2020.

Disposición final única. Entrada en vigor.

El presente decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial del Principado de Asturias, sin perjuicio de lo dispuesto en la disposición transitoria única.

Según consulta, respondida informalmente, pero de manera atenta y por escrito, por la propia Directora General de Finanzas y Economía de la Consejería de Hacienda del Principado de Asturias el día 3 de abril de 2020:

- La interrupción significa que los plazos se reanudarán donde se encontraban, no se iniciará el plazo desde cero.
- La retroactividad implica que si un plazo hubiera vencido entre el día 14 y el 24 de marzo de 2020, se reanuda por el tiempo que le restase desde el día 14.

1.2. Normativa fiscal asturiana

En general la específica normativa asturiana se contiene en el [Decreto-legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado.](#)

En cuanto a sus antecedentes y reformas, destacar:

- Desde la [Ley 6/2003](#), para Sucesiones entre el 1 de enero de 2004 y la actualidad (pues el beneficio se ha mantenido parecido en las siguientes reformas), los del Grupo I casi no pagan al establecerse coeficientes multiplicadores de cero o próximos.
- Desde la [Ley 11/2006](#), para Sucesiones entre el 1 de enero de 2007 y el 31 de diciembre de 2008, los del Grupo II tenían bonificación del 100% en la cuota si la base imponible no excedía de 125.000 € y el patrimonio preexistente de 402.678,11 €; y para Sucesiones entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2016, la [Ley 6/2008](#) ha subido este límite a 150.000 €.
- Desde la [Ley 5/2010](#), para Sucesiones y Donaciones entre el 15 de julio de 2010 y el 31 de diciembre de 2016, se sustituye la tarifa estatal por una tarifa propia.
- El [Decreto-legislativo 2/2014](#) refunde desde el 30 de octubre de 2014 la regulación hasta entonces vigente.
- La [Ley 6/2016](#), para Sucesiones desde el 1 de enero de 2017 hasta el 31 de mayo de 2017, suprime la bonificación en la cuota para el Grupo II y establece una reducción por parentesco para Grupos I y II de 200.000 €. Modifica también la tarifa del impuesto, manteniendo la anterior tarifa general propia para Sucesiones y Donaciones y estableciendo otra específica para Sucesiones de los Grupos I y II (con tipos que van desde el 21,25 al 36,50%). Se mantienen para el Grupo I los coeficientes multiplicadores de cero o próximos en Sucesiones.
- La [Ley 7/2017](#), aplicable desde el 1 de junio de 2017, eleva la reducción en Sucesiones para Grupos I y II a 300.000 €; manteniéndose las anteriores tarifas en Sucesiones y Donaciones, así como para el Grupo I los coeficientes multiplicadores de cero o próximos en Sucesiones. Y desde el 1 de enero de 2018 establece una nueva tarifa para Donaciones, formalizadas en documento público, en favor de los Grupos I y II cuyo patrimonio preexistente, con exclusión de la vivienda habitual, no exceda de 402.678,11 € (con tipos, por ejemplo, del 2% hasta 10.000 € o del 5% para lo que exceda hasta 50.000 €).
- La [Ley 14/2018](#), aplicable desde el 1 de enero de 2019, eleva al 1,5% el tipo del IAJD para los préstamos hipotecarios, lo cual debe ponerse en

relación con que desde el [Decreto-ley estatal 17/2018](#) (en vigor desde el 10 de noviembre de 2018) el sujeto pasivo pasa a ser el prestamista.

- La [Ley 3/2020](#), aplicable desde el 1 de enero de 2021, introduce una deducción de hasta 5.000 € en el IRPF por inversión (adquisición o rehabilitación) en vivienda habitual protegida (puede aplicarse en los 3 períodos siguientes y si son dos o más los beneficiarios se prorratea a partes iguales).

- La [Ley 6/2021](#), aplicable desde el 1 de enero de 2022, introduce un tipo reducido en TPO del 6% para la adquisición de vivienda habitual en zona rural en riesgo de despoblación.

- La [Ley 10/2022](#), aplicable desde el 1 de enero de 2023, no introduce cambios de importancia en los impuestos que nos ocupan, pero sí en las deducciones en el IRPF.

- La [Ley 4/2023](#), aplicable desde el 1 de enero de 2024, reduce el tipo de gravamen aplicable a las donaciones entre cónyuges, descendientes y ascendientes (2% hasta 150.000 €); tipo reducido en TPO del 4% (hasta 150.000 €) o del 6% (más de 150.000 €) para la adquisición de vivienda habitual en zona rural en riesgo de despoblación, o por jóvenes de hasta 35 años, familias numerosas o mujeres víctimas de violencia de género; deducción del 100% en TPO para el suelo rústico.

- La [Ley 8/2024](#), aplicable desde el 1 de enero de 2025, incluye dentro del anterior tipo reducido 2 garajes y 1 trastero, y lo extiende a las familias monoparentales.

- La [Ley 3/2025](#), aplicable desde el 3 de diciembre de 2025, incrementa el tipo al 20% en TPO para las adquisiciones de viviendas por grandes tenedores o de edificios destinados a viviendas de uso turístico.

- La [Ley 5/2025](#), aplicable desde el 1 de enero de 2026, deroga el tipo reducido del 3% en TPO del art. 31 para transmisiones destinadas a arrendamiento para vivienda habitual, pero nada dice del art. 38 que establece un tipo reducido del 0,3% en AJD para tales supuestos.

1.3. Servicios Tributarios del Principado de Asturias

Al amparo de la [Ley 15/2002 \(modificada por la Ley 3/2012\)](#), desarrollada por el [Decreto 38/2005 \(modificado por el Decreto 35/2006\)](#) se crea y regula el Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias.

Dispone de web (www.tributasenasturias.es) que, entre otras cosas, incluye la [localización de las oficinas](#), [información sobre los tributos](#), [normativa](#), [sede electrónica](#) y [cálculo de valoraciones](#).

Es también el órgano gestor del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana de aquellos Ayuntamientos que se lo hayan delegado.

Se han suprimido las Oficinas Liquidadoras a cargo de Registradores de la Propiedad.

1.4. Aplicaciones telemáticas fiscales en Asturias

1.4.1. Valoración hasta 31 de diciembre de 2021: valor real

Hecha la advertencia inicial sobre la «inidoneidad» del método de multiplicación del valor catastral por un coeficiente ([Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 2018](#)), pero «vinculante» para la Administración ([Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de abril de 2019](#)), el [Decreto asturiano 121/2013](#) aprobó los coeficientes aplicables al valor catastral para estimar el valor de determinados bienes inmuebles urbanos a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones devengados en el 2014.

Distingue en cada Concejo según se trate de viviendas y sus anejos, garajes y trasteros independientes, locales comerciales, almacenes, naves industriales (excepto industrias fabriles y servicios de transportes) y oficinas.

Prevé la actualización anual de tales coeficientes por la Consejería competente en materia tributaria:

- Para 2015: [Resolución de la Consejería de Hacienda y Sector Público de 26 de diciembre de 2014](#).
- Para 2016: [Resolución de la Consejería de Hacienda y Sector Público de 10 de diciembre de 2015](#).
- Para 2017: [Resolución de la Consejería de Hacienda y Sector Público de 19 de diciembre de 2016](#).
- Para 2018: [Resolución de la Consejería de Hacienda y Sector Público de 21 diciembre de 2017](#).

A diferencia de otras Comunidades Autónomas, el [cálculo de valoraciones](#) de la sede electrónica no ofrece, a partir de la referencia catastral, una cantidad resultante que pueda imprimirse; sino para cada año el coeficiente aplicable para inmuebles urbanos según la tipología anterior y el precio/m² para los rústicos (distinguiendo entre prado, monte alto y monte bajo). No se han aprobado los coeficientes para 2019, 2020 y 2021, sin que tampoco el texto del [Decreto asturiano 121/2013](#) permita entender prorrogados los anteriores, lo que quizás tenga que ver con la expresada jurisprudencia.

La propia sede electrónica de los Servicios Tributarios del Principado decía que no se encontraban disponibles, aunque desde 2021 ofrecía unos coeficientes con la siguiente advertencia: “... *Estos coeficientes se facilitan como referencia para ayudar al contribuyente a estimar el valor real del bien en el momento de la transmisión. El valor obtenido no condiciona una posible comprobación de valor posterior por la Administración Tributaria...*”.

1.4.2. Valoración desde 1 de enero de 2022: valor de referencia

Todo lo anterior hasta la efectividad en 2022 del llamado «valor de referencia» previsto en la [Ley 11/2021](#) para los inmuebles ([art. 10-2, 25-4 y 30-1 D-leg 1/1993](#) para el ITPOyAJD, [art. 9-3 Ley](#)

[29/1987](#) para el ISyD y [art. 10-1 Ley 19/1991](#) para el Impuesto sobre el Patrimonio):

- Se determina por el Catastro, pero es distinto del valor catastral.
- Cuando no pueda ser certificado, sin perjuicio de la comprobación administrativa, se estará al valor de mercado.
- Prevalece siempre el valor declarado si es superior.
- Aunque, según los [arts. 10-3 del TRITPAJD](#) y [9-4 de la LISD](#), sólo podrá ser impugnado cuando se recurra la liquidación o se solicite la rectificación de la autoliquidación, la sede electrónica del Catastro ([TRAMITES ANTE CATASTRO/declaraciones, recursos, solicitudes.../Presentar ESCRITOS SOBRE EL VALOR DE REFERENCIA DE UN INMUEBLE DEL QUE SE ES TITULAR](#)) abre la posibilidad de que el titular catastral pueda conseguir su modificación sin necesidad de transmisión.
- Dado que el valor de referencia no distingue entre el terreno y la edificación, en los casos que sea necesario (por ejemplo, una declaración de «obra vieja», una agrupación con edificaciones no declaradas, etc) puede determinarse proporcionalmente al valor catastral (criterio seguido en el IIVTNU). O quizás mejor, el que resulte del Certificado de Motivación del Valor de Referencia (al lado derecho del Certificado de Valor de Referencia y sin aplicar todavía el factor de minoración).

Para su determinación la [Orden HFP/1104/2021, de 7 de octubre](#), ha aprobado un factor de minoración del 0,9, tanto para inmuebles urbanos como rústicos, el cual ya ha sido tomado en consideración en el «valor de referencia» que puede obtenerse a partir de la referencia catastral en la [sede electrónica del Catastro](#) (recomendable no entrar directamente por la página de inicio, sino identificándose previamente como para la obtención notarial de la certificación catastral).

Puede verse el siguiente Cuadro práctico sobre la incidencia o no del valor de referencia en los distintos impuestos en [www.oviedonotaria.com](#).

Decíamos que cuando el valor de referencia no pueda ser certificado, sin perjuicio de la comprobación administrativa, se estará al valor de mercado si fuere superior al valor declarado.

La eficacia que deba atribuirse entonces a las valoraciones mínimas ofrecidas por las Haciendas autonómicas será la misma que ha ido precisando el Tribunal Supremo para la situación anterior y que resume la [STS de 21 de enero de 2021](#): [1] Que el perito de la Administración efectúe una comprobación directa y personal del bien que se valora, mediante su visita si es inmueble [2] Que si el contribuyente se somete a los valores presuntivos

aprobados con carácter general por la Administración, no es posible efectuar una ulterior comprobación.

Asturias no ha aprobado coeficientes desde 2019, sin que el [Decreto asturiano 121/2013](#) permitiera entender prorrogados los anteriores, a diferencia de otras Comunidades Autónomas. La sede electrónica de los [Servicios Tributarios del Principado](#), decía que no se encontraban disponibles, aunque en 2021 ofreció unos coeficientes orientativos. Desde 2022, en defecto de valor de referencia, sigue ofreciendo esos mismos coeficientes orientativos, con la advertencia de que ello no condiciona una posible comprobación singularizada.

1.4.3. Liquidación

En Asturias se ha llegado a la Integración de la plataforma notarial SIGNO con el correspondiente Portal Tributario, lo que permite a cualquier notario español la liquidación telemática del ITPyAJD. Exige el envío previo de la copia simple electrónica y los pagos se hacen mediante cargo en una cuenta del Notario abierta en BBVA o LIBERBANK (hoy UNICAJA)⁷.

Mediante email de 12 de mayo de 2015 el Centro Tecnológico del Notariado nos informa de que se ha habilitado en la plataforma SIGNO un nuevo servicio para la liquidación del Impuesto sobre Donaciones en el Principado de Asturias.

Respecto al Impuesto sobre Sucesiones, con fecha 20 de abril de 2020, se comunica que ya es posible la liquidación telemática por el notario a través del programa ASPA. En tanto se procede a la Integración con la plataforma notaria SIGNO existe un [protocolo de actuación para la liquidación del ISyD](#).

Así para las prescritas los pasos serían:

1º.- Descargar en cada ordenador el programa ASPA.

2º.- Generar en el programa el modelo 653 (en un mismo modelo caben varias herencias y sólo pide los fallecidos con su NIF y dirección).

3º.- En <https://sede.tributasenasturias.es/sede/Servicios/Programa+de+Ayudas> (con la firma del notario) descargarse el certificado de presentación (que es el que se incorpora a la escritura).

4º.- Remitir a sucesiones@tributas.es copia simple electrónica y el modelo 653.

No obstante, hemos recibido dos avisos posteriores; sólo la copia simple electrónica⁸ (16/10/2020) y que a partir del 25/09/2020 (pero es un email generado automáticamente) “... *la aportación de documentación al expediente generado tras la presentación telemática de los modelos tributarios relativos a ISyD e ITPyAJD, mediante la utilización del programa de ayuda ASPA, deberá realizarse a través [en la sede electrónica <https://sede.tributasenasturias.es/sede/Servicios/AgregarDocumentacion> de la opción 'Presentación telemática' del menú 'Servicios'*,”

seleccionando el Tipo de Solicitud 'Aportar documentación al expediente'...”.

Deberá indicarse el número de expediente generado tras la presentación del modelo tributario, que consta en el justificante de comparecencia.

1.4.4. Información

Como específicas obligaciones notariales de información fiscal a Los Servicios Tributarios del Principado de Asturias, consagradas hoy en el [art. 52-2 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#)⁹, tenemos:

- **Ficha Notarial:** El 9 de febrero de 2026 se recibe desde el Centro Tecnológico del Notariado un email diciendo que el sistema pasa a ser el de Ficha Notarial¹⁰. Supone la remisión por los notarios destinados en Asturias de una ficha fiscal de las escrituras con trascendencia en el ITPOyAJD y en el ISyD. Pero nada se dice de que exima del envío de la copia simple.

Dicha obligación se cumple automáticamente al cotejar el documento correspondiente en el Índice Único. Tiene el valor de testimonio notarial (Resolución DGSJFP de 3 de enero de 2023) y CTN repercute al notario 1,5 € más IVA.

Hasta el 9 de febrero de 2026, Ficha Resumen: La remisión en el plazo de 10 días naturales¹¹ por los notarios destinados en Asturias de la ficha resumen de las escrituras con trascendencia en el ITPOyAJD y en el ISyD. Dicha obligación se cumple automáticamente al cotejar el documento correspondiente en el Índice Único.

- **Copia simple electrónica**¹²: La remisión en el plazo de 5 días hábiles por los notarios destinados en Asturias de copia simple electrónica de las escrituras con trascendencia en el ITPOyAJD y en el ISyD. Dicha obligación se cumple a través de la aplicación general de envío de copias electrónicas a través de la plataforma SIGNO.

Desarrolla esta materia el [Convenio de Colaboración de 28 de julio de 2010 entre el Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias, el Consejo General del Notariado y el Colegio Notarial de Asturias para la aplicación de las nuevas tecnologías en la gestión tributaria](#) (BOPA 9/11/2010).

Advertir que este [Convenio notarial para la gestión tributaria de 2010](#) habla de que “... su ejecución se realizará gradualmente comenzando por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados...”. No obstante, en la práctica, siempre piden después copia simple electrónica de las escrituras sujetas al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

1.4.5. Tramitación

En relación al ITPyAJD, conforme a la [Resolución de 20 de mayo de 2010 de la Consejería de Economía y Hacienda](#) y el [Convenio notarial para la gestión tributaria de 2010](#), aunque la escritura no sea liquidada por el notario, el sistema está previsto también para que un tercero se encargue de tal liquidación telemática y, si así lo quiere,

pueda seguirse la tramitación registral sin necesidad de recurrir al soporte papel, recibiendo entonces telemáticamente el notario, a través de la plataforma SIGNO, el justificante de presentación y reenviándolo al Registro correspondiente.

Para ello es necesario:

- Que los interesados autoricen previamente al Notario¹³.
- Que se active la opción de recepción en la plataforma SIGNO¹⁴.

1.5. Forma y plazo de solicitud de los beneficios fiscales asturianos

A diferencia de otras legislaciones autonómicas, no hay una específica norma que sancione la declaración extemporánea con la pérdida de los beneficios fiscales, sin perjuicio del cada vez más frecuente recurso a la sanción por incumplimiento de obligaciones formales¹⁵ y la tentación de la Administración de acogerse al régimen de la opción del [art. 119-3 de la Ley General Tributaria](#).

Por ello conviene tener siempre presente los criterios atemperadores que resultan de los siguientes pronunciamientos:

- La Sentencia del TSJ Andalucía de 30 de julio de 2013 (BITplus 174) admitió la mera invocación del precepto a los efectos de la aplicación del tipo reducido... pero que tal cuestión tenga que dilucidarse judicialmente hace aconsejable la declaración expresa sobre los requisitos para acogerse al beneficio fiscal.
- La [Resolución TEAR Andalucía de 4 de abril 2013](#), ha declarado que la mera falta de presentación en plazo de documentos exentos de impuestos no supone, por sí solo, culpabilidad sancionable¹⁶.
- Según la Sentencia del TSJ Galicia de 30 de enero de 2013, es aplicable retroactivamente la reducción correspondiente al nuevo grado de minusvalía, con la consiguiente devolución de ingresos indebidos, si la patología concurrente se hallaba ya presente a la fecha del devengo del tributo.
- Según la Sentencia del TSJ Galicia de 6 de febrero de 2013, basta con que en la escritura se solicite el beneficio fiscal dependiente de la edad, aunque no se exprese la fecha de nacimiento, pues si la Administración entendiere que falta el requisito habilitante, puede completarse la justificación mediante la aportación posterior del DNI.
- Según la Sentencia del TSJ Galicia de 27 de febrero de 2013, la reducción por vivienda habitual puede rectificarse con posterioridad a la expiración del plazo de declaración del impuesto, pues no estamos ante una opción del [art. 119-3 de la Ley General Tributaria](#), que el declarante puede o no ejercitar y cuya preclusión se ciña al plazo de presentación de declaración, sino a la expresión de un beneficio fiscal, cuyos elementos no se discuten, con anterioridad a la firmeza de la liquidación.

1.6. Régimen asturiano de la unión de hecho

Su régimen se contiene en la [Ley del Principado de Asturias 4/2002, de 23 de mayo, de Parejas Estables](#):

- Como punto de conexión para su aplicación exige que ambos miembros estén empadronados en cualesquiera de los concejos de Asturias. No se exige expresamente que lo estén en el mismo domicilio, si bien la sede electrónica del Gobierno del Principado de Asturias, entre los requisitos exigibles habla de “... *Certificado de empadronamiento actualizado. Ambos solicitantes deberán residir en Asturias, en el mismo domicilio...*”). Como regla general exigiremos que estén empadronados en el mismo domicilio asturiano.
- Y más allá de cualquier advertencia se plantea cuál deba ser la actitud del notario cuando se pretenda la formalización de la pareja de hecho, careciendo uno de los miembros de residencia legal española y sin que la legislación autonómica exija un plazo mínimo de convivencia. Así ocurre, por ejemplo, en Asturias, donde el registro administrativo niega su intervención en empadronamientos con antigüedad inferior a 3 meses, plazo que sospechosamente se parece a los 90 días de vigencia del llamado visado Schengen. Por mi parte, dado que no existe ninguna norma que exija tal antigüedad, les advierto que en tal caso lo pondré en conocimiento de la policía.
- No es elemento esencial de la misma la declaración de voluntad de ambos miembros, pero tal declaración en escritura pública o su inscripción en el Registro de Uniones de Hecho del Principado de Asturias dispensa del presupuesto objetivo de la convivencia. Tenemos, pues, ya una primera distinción entre la unión de hecho documentada y la unión de hecho meramente fáctica.
- Son presupuestos subjetivos de habilidad: 2 personas, mayoría de edad o emancipación, y disanguinidad mínima de 2º grado, pero no la heterosexualidad ni la homosexualidad.
- Es presupuesto objetivo la exclusividad en relación a cualesquiera otros vínculos matrimoniales o fácticos reconocidos; así como para las uniones de hecho no escrituradas o inscritas una estabilidad manifestada en la convivencia por plazo de 1 año en una relación de efectividad análoga a la conyugal o en la simple convivencia sin plazo si hay descendencia común.
- La unión de hecho meramente fáctica puede acreditarse a través de cualquier medio de prueba admitido en derecho.
La unión de hecho documentada requiere declaración de ambos en escritura pública (sin necesidad de inscripción) o en el correspondiente impreso para su inscripción en el Registro de Uniones de Hecho del Principado de Asturias.
Dicho Registro fue regulado por el [Decreto 71/1994, de 29 de septiembre, por el que se crea el Registro de Uniones de Hecho](#). Su [sede electrónica](#) ofrece información sobre requisitos, contacto y [formulario de solicitud](#). La [Resolución de la Consejería de](#)

[Presidencia de 30 de enero de 2023 aprueba la carta de servicios del Registro de Uniones de Hecho.](#)

- Desde el punto de vista autonómico se equipara al matrimonio a efectos administrativos.
- Civilmente, Asturias carece de competencias que permita su equiparación al matrimonio a efectos de régimen económico-matrimonial o derechos sucesorios. No obstante [el art. 5 de la Ley 4/2002](#) habla de que podrán regularse los efectos patrimoniales de la convivencia, aunque reconociendo su propia limitación cuando dice que tales pactos nunca podrán perjudicar a tercero.

A este respecto hay que tener presente la discutible [Resolución DGRN de 7 de febrero de 2013](#), aunque referida a Andalucía (que en rigor también carece de competencias civiles) y que declaró no inscribible una aportación a gananciales por los siguientes argumentos:

- En los casos de ausencia de pacto entre los convivientes, no es aplicable analógicamente el régimen económico de gananciales.
 - En los casos de pacto entre los convivientes, serán inscribibles en el Registro de Uniones de Hecho, pero nunca perjudicarán a terceros, por tratarse de un registro meramente administrativo.
 - En consecuencia, como tales pactos no pueden perjudicar a terceros, tampoco pueden trasladarse al Registro de la Propiedad.
- Fiscalmente, el [art. 24 del Decreto-legislativo 2/2014](#) equipara tales parejas de hecho al matrimonio a los efectos de las reducciones y coeficientes multiplicadores del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; discutiéndose la extensión del régimen fiscal autonómico cuando la pareja de hecho lo fuere con arreglo a otra legislación autonómica.

En rigor tal equiparación en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, no es tal en relación a la escala reducida aplicable desde 2018. Sin embargo, la [Consulta Tributaria - Dictamen 1/2019 de la Dirección General de Finanzas y Economía de la Consejería de Hacienda y Sector Público](#) entiende que sí les es aplicable tal escala reducida, pues “... *ha de entenderse que toda referencia que realiza la norma autonómica a los grupos de parentesco ha de vincularse necesariamente al artículo 20 y en consecuencia, las menciones que se llevan a cabo en el Texto Refundido al grupo II de parentesco se extienden tanto a descendientes y adoptados de veintiuno o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes como a miembros de parejas estables y acogimientos familiares permanentes o preadoptivos...*”.

- Desde el punto de vista estatal, no les son aplicables cualesquiera regímenes previstos en la legislación estatal. Así lo entiende la [Resolución DGT de 22 de mayo de 2015](#) (V1536-15), negando que quepa la tributación conjunta en el IRPF; o la [Resolución DGT de 10 de marzo de 2016](#) (V0934-16), que a propósito de la exención en

una liquidación de gananciales de una pareja gallega entiende que no hay tal liquidación porque los convivientes adquirieron en comunidad ordinaria; mientras que la [Resolución DGT de 8 de marzo de 2013](#) (V0722-13), para una pareja de hecho andaluza que hubiese pactado sociedad de gananciales, niega que sea de aplicación la exención en ITPO prevista para las aportaciones conyugales, y lo mismo la [Resolución DGT de 20 de diciembre de 2007](#) (V2735-07) para una pareja balear.

2. IMPUESTO SOBRE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURÍDICOS DOCUMENTADOS

2.1. Tipos generales asturianos del 8% (hasta 300.000 €), 9% (entre 300.001 y 500.000 €) y 10% (lo que exceda) en TPO inmobiliarias, del 4% en TPO mobiliarias, del 1,2% en AJD general y del 1,5% en AJD préstamos hipotecarios

2.1.1. Evolución legislativa

- [Ley asturiana 15/2002](#) (BOPA 31/12/2002), con entrada en vigor el día 1 de enero de 2003: En relación a TPO inmobiliarias establece el tipo general del 7% (frente al subsidiario estatal del 6%); mientras que en relación a AJD establece el tipo general del 1% (frente al subsidiario estatal del 0,5%).
- [Ley asturiana 5/2010](#) (BOPA 14/07/2010), con entrada en vigor el día 15 de julio de 2010: En relación a TPO inmobiliarias sube el tipo general al 8% (hasta 300.000 €), 9% (entre 300.001 y 500.000 €) y 10% (lo que exceda); mientras que en relación a AJD sube el tipo general al 1,2%.

2.1.2. Normativa vigente

[Arts. 26, 29, 32, 34 y 36 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#):
Con el contenido expresado, lo que sumado a la normativa estatal determina:

- TPO inmuebles: 8% (hasta 300.000 €), 9% (entre 300.001 y 500.000 €) y 10% (lo que exceda).
- TPO muebles: 4%.
- TPO concesiones: 4%.
- TPO garantías: 1% (por ejemplo, fianza sobrevenida y constitución condición resolutoria no empresarial).
- AJD general: 1,2%.
- AJD préstamos hipotecarios: 1,5%.
- Renuncia exención IVA: sube AJD al 1,5% (pero si pudiendo no se renuncia se aplica TPO al 2%).

No hay beneficios fiscales en el ITPOyAJD para la adquisición de la vivienda habitual y su financiación (salvo viviendas de protección pública, desde el 01/01/2022 vivienda habitual en zona despoblada, desde el 01/01/2024 vivienda para jóvenes de hasta 35 años, familias numerosas y mujeres víctimas de violencia de género). Hay también una deducción del 100% en TPO para el suelo rústico.

2.1.3. Cuadro inmobiliario

ITPO y AJD inmuebles Asturias Decreto-legislativo 2/2014		
AJD préstamos hipotecarios: 1,5%		
	TPO	AJD
Inmuebles en general arts. 26 y 34 Consulta 1/2018: En función del valor total (no por tramos). Se incluye garajes/trasteros anejos. En participaciones se atiende al valor total, salvo las que asignan garajes/trasteros como fincas registrales independientes. En adquisiciones gananciales se toma el valor conjunto.	8% hasta 300.000 €	1,2%
	9% desde 300.001 € a 500.000 €	
	10% desde 500.001 €	
Vivienda por gran tenedor o edificios vivienda uso turístico art. 31 bis	20% (desde 03/12/2025)	-
Vivienda habitual en concejo despoblado conforme al Decreto 83/2025 art. 32 bis	4% hasta 150.000 € (desde 01/01/2024)	-
	6% más de 150.000 € (desde 01/01/2022)	
Incluyendo 2 garajes y 1 trastero (desde 2025)		
Vivienda habitual por: - Jóvenes hasta 35 años. - Familias numerosas. - Familias monoparentales. - Mujeres víctimas violencia. art. 32 bis (desde 2024 y para monoparentales desde 2025)	4% hasta 150.000 €	-
	6% más de 150.000 €	
	Incluyendo 2 garajes y 1 trastero (desde 2025)	
Familias numerosas: Ley estatal 40/2003 . Fam. monoparentales: Decreto asturiano 19/2023		
Vivienda protegida arts. 27 y 35	3% si es de precio máximo	0,3% si se reciben ayudas de la Administración
Precio libre: incorporar informe y hacer advertencias legales. Precio máximo: elevar contrato visado, incorporar informe y hacer advertencias legales.		
Suelo rústico sin construcciones no afectas a explotación en funcionamiento art. 32 ter	Deducción 100% (desde 01/01/2024)	-
Terrenos, solares o superficie para vivienda protegida arts. 32 sexies y 39 bis	Deducción 100% (desde 01/01/2024)	Deducción 100% (desde 01/01/2024)
Inmueble en transmisión empresa individual a empleados y parientes art. 28	3%	-
	En la transmisión global de empresa hay no sujeción a IVA (art. 7-1 Ley 37/1992), sin perjuicio de la sujeción a ITPO sólo de los inmuebles incluidos (art. 7-5 D-leg 1/1993)	
Renuncia exención IVA arts. 29 y 36	2% si no se ejercita	1,5% si se ejercita
Explotación agraria prioritaria arts. 30 y 32 quáter	3% + deducción 100% En la base no reducida conforme a la Ley 19/1995	-
Con destino arrendamiento para vivienda habitual arts. 31, 37 y 38	3% (derogado desde el 01/01/2026)	0,3% declaración de obra y división horizontal también 0,3%

2.1.4. Interpretación ITPO inmuebles

Según el [art. 26 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), tratándose de bienes inmuebles, el ITPO es del 8% (hasta 300.000 €), 9% (entre 300.001 y 500.000 €) y 10% (lo que exceda).

Pero añade “... *atendiendo al valor íntegro del bien o derecho, con independencia de que la transmisión, constitución o cesión objeto de gravamen no se realice sobre la totalidad del mismo...*”.

Ello ha sido interpretado, en orden a la determinación del tipo de gravamen aplicable, por la [Consulta Tributaria - Dictamen 1/2018 de la Dirección General de Finanzas y Economía de la Consejería de Hacienda y Sector Público](#) de la siguiente manera:

- Los distintos tipos no se aplican por tramos sino en función del total valor del bien.
- En la transmisión conjunta de vivienda y garajes/trasteros, se atiende al valor total de cada uno de los elementos, salvo que éstos sean anejo inseparable de aquélla.
- En la transmisión de una participación indivisa hay que atender al total valor del bien, salvo en las participaciones con asignación de uso de garajes y trasteros configurados como fincas registrales independientes.
- En la transmisión del bien por participaciones indivisas hay que atender al total valor del bien, lo mismo que en la adquisición por esposos con carácter ganancial.

2.2. Tipo incrementado del 20% en TPO para grandes tenedores

2.2.1. Normativa vigente

[Art. 31 bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2024](#) (tras la reforma por [Ley 3/2025](#), en vigor desde el 3 de diciembre de 2025): Tipo incrementado del 20% para las transmisiones de vivienda cuando el adquirente sea una persona física o jurídica que tenga la consideración de gran tenedor, por ser titular (sumado el adquirido) de más de 10 inmuebles de uso residencial o si suman más de 1500 m² (más de 5 o 750 m² en zonas declaradas tensionadas), excluyendo garajes y trasteros.

Se exceptúan:

- Los promotores sociales de vivienda para familias vulnerables que así lo acrediten mediante certificación de la Consejería competente en materia de vivienda.
- Las adquisiciones destinadas a la sede social o centro de trabajo del gran tenedor.

2.2.2. Zonas tensionadas

En Asturias se han declarado las siguientes zonas tensionadas:

- [Resolución de 11 de mayo de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos](#) (BOJA 21/05/2026, en vigor desde el 22/05/2026):
 - Núcleo urbano de Llanes, concejo de Llanes.

- Núcleo de Posada de Llanes, concejo de Llanes.
- Núcleo de Arenas, concejo de Cabrales.
- Núcleo de Poo, concejo de Cabrales.
- [Resolución de 14 de mayo de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos](#) (BOJA 21/05/2026, en vigor desde el 22/05/2026 con una duración de 3 años):
 - Barrio de La Arena, concejo de Gijón.
 - Barrio de Cimadevilla, concejo de Gijón.
- [Resolución de 15 de mayo de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos](#) (BOJA 21/05/2026, en vigor desde el 22/05/2026 con una duración de 3 años):
 - Barrio de La Magdalena, concejo de Avilés.
- [Resolución de 21 de mayo de 2026, de la Consejería de Ordenación de Territorio, Urbanismo, Vivienda y Derechos Ciudadanos](#) (BOJA 27/05/2026, en vigor desde el 28/05/2026 con una duración de 3 años):
 - Luanco (incluyendo el ámbito de Peroño), concejo de Gozón.

2.2.3. Comentarios

A reserva de lo que depare la interpretación administrativa y judicial, puede apuntarse:

- Se aplica a personas físicas o jurídicas.
- Se aplica a todas las adquisiciones onerosas sujetas a ITPO, no solo a compraventas; pero no se aplica a las sujetas a AJD.
- Se aplica a transmisiones de vivienda, no de locales ni solares.
- No se exceptúa a los promotores inmobiliarios normales, aunque para los mismos las viviendas son stock destinado a su venta y no a su tenencia.
- ¿Cómo se acredita? Bastará la correspondiente declaración, sin perjuicio de la comprobación administrativa, en cuyo caso el principio de prueba lo constituye el Catastro y no el Registro de la Propiedad por tratarse de materia fiscal.
- Más de 10 viviendas quiere decir que se ha de ser titular de 11 viviendas (6 en zonas tensionadas).
- ¿Computan en la condición de gran tenedor la vivienda o viviendas que se adquieren?. En Cataluña la condición de gran tenedor se mide en relación a la situación anterior a la adquisición de la vivienda o viviendas que determinarían tal condición (gráficamente, cuando la persona «entra» en la notaría, no cuando «sale»). Pero en Asturias el precepto añade la coletilla “... o que con la adquisición objeto de gravamen se conviertan...”, por lo que computan las viviendas que se adquieren (gráficamente, cuando la persona «está» en la notaría).

- ¿Computan las viviendas sólo en Asturias o en toda España o también las del extranjero? En Cataluña, sólo las radicadas en territorio catalán.
- ¿Se excluye la vivienda habitual en el cómputo para la consideración de gran tenedor? En Cataluña, sí.
- ¿Se aplica a la adquisición de la vivienda habitual del gran tenedor? En Cataluña, no.
- ¿Cómo computan las participaciones indivisas? En Cataluña la cuota indivisa se computa proporcionalmente.
- ¿Cómo computan el usufructo y la nuda propiedad? En Cataluña se excluye al usufructuario y se incluye al nudo propietario (pero su norma habla de «propietario»). La norma asturiana habla de «titular».
- ¿Cómo computa la participación ganancial?: ¿al 50%? ¿al 100% para quien sea titular? ¿cómo figure en el Catastro?.
- Dado que en Cataluña hay una regulación similar (aunque con unos tanteos y retractos administrativos adicionales, que hacen necesaria la certificación registral de la no condición de gran tenedor para la inscripción), cabe trasladar a Asturias su experiencia en lo que convenga, en particular la interpretación de la [Resolución DGT catalana 3/2025](#), el Informe de la DGT a consulta del Colegio Notarial de Cataluña de 24 de marzo de 2026 (disponible en la intranet de su web), toda una serie de consultas resumidas por [Tottributs](#) y la conferencia y powerpoint del notario José GALDÓN.

2.2.4. Tratamiento notarial

Incluir por defecto la siguiente cláusula en la Exposición para el supuesto habitual de que el adquirente de vivienda no tenga la condición de gran tenedor y se trate de zona no tensionada:

E) Declaraciones fiscales.- A los efectos previstos en el [art. 31 bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), la parte adquirente manifiesta que NO le es de aplicación el tipo incrementado del 20% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, pues no reúne la condición de gran tenedor, es decir, que sumada la vivienda adquirida, sea titular de más de 10 inmuebles de uso residencial o con una superficie construida superior a 1500 m², excluyendo garajes y trasteros.

2.3. Tipo incrementado del 20% en TPO por adquisición de edificios de viviendas con destino a uso turístico

2.3.1. Normativa vigente

[Art. 31 bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2024](#) (tras la reforma por [Ley 3/2025](#), en vigor desde el 3 de diciembre de 2025): Tipo incrementado del 20% para las transmisiones (computándose las adquisiciones parciales de los últimos 4 años) de edificios enteros (de al menos 3 viviendas en división horizontal) cuando el adquirente sea una persona física o jurídica

que dentro de los 4 años siguientes se destinen en al menos el 25% a viviendas de uso turístico.

2.3.2. Tratamiento notarial

E) Declaraciones fiscales.- A los efectos previstos en el [art. 31 bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), la parte adquirente manifiesta que NO/SÍ le es de aplicación el tipo incrementado del 20% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, pues el edificio (de al menos 3 viviendas en división horizontal) adquirido por entero en los últimos 4 años NO/SÍ se va a destinar dentro de los 4 años siguientes en al menos el 25% a viviendas de uso turístico.

2.4. Tipo reducido del 4% (hasta 150.000 €) o del 6% (más de 150.000 €) en TPO por vivienda habitual en zona despoblada (desde 01/01/2024)

2.4.1. Normativa vigente

[Art. 32 bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (tras la reforma por [Ley 4/2023](#), en vigor desde el 1 de enero de 2024): Tipo reducido del 4% (para valores hasta 150.000 €) o del 6% (para valores desde 150.000 €) en TPO para la adquisición de vivienda habitual (no se exige que sea primera ni ningún otro requisito de renta, edad, discapacidad o familiar; y desde el 1 de enero de 2025 se incluyen 2 garajes y 1 trastero) situada en zona rural de concejo en riesgo de despoblamiento o en crisis demográfica conforme al [Decreto 83/2025](#) (BOPA 27/06/2025) con los siguientes requisitos:

- Ha de habitarse en el plazo de 6 meses, salvo que precise de obras previas, en cuyo caso deberá habitarse en el plazo de 3 meses a contar desde su terminación y sin que la duración de tales obras pueda exceder de 1 año.
- Ha de constituir la residencia permanente durante un plazo continuado de 3 años.

2.4.2. Comentarios

La [Ley 6/2021](#), en vigor desde el 1 de enero de 2022, ya introdujo un tipo reducido del 6% en los mismos supuestos, remitiéndose para la determinación de tales zonas a la [Resolución de la Consejería de Hacienda de 24 de noviembre de 2020](#); mientras que la [Ley 4/2023](#) hablaba de que “... tendrán la consideración de concejos en riesgo de despoblación aquellos con una población de hasta 20.000 habitantes, siempre que la población se haya reducido al menos en un 10% desde el año 2.000...”. La [Ley 5/2025](#) habla de zonas rurales de concejos en riesgo de despoblamiento o en crisis demográfica, remitiéndose al [Decreto 83/2025, de 23 de junio](#).
Figuran “en riesgo de despoblamiento”: Allande, Aller, Amieva, Belmonte de Miranda, Boal, Caso, Colunga, Degaña, Grandas de Salime, Ibias, Illano, Pesoz, Ponga, Proaza, Riosa, San Martín de

Oscos, Santa Eulalia de Oscos, Somiedo, Taramundi, Teverga, Tineo, Villanueva de Oscos y Villayón.

Figuran como “en crisis demográfica”: Bimenes, Cabrales, Candamo, Cangas del Narcea, Castropol, Cudillero, Grado, Lena, Valdés, Mieres, Morcín, Nava, Onís, Parres, Peñamellera Alta, Peñamellera Baja, Piloña, Pravia, Quirós, Las Regueras, Ribadedeva, Ribadesella, Salas, San Martín del Rey Aurelio, San Tirso de Abres, Sobrescobio, Soto del Barco, Tapia de Casariego y Yernes y Tameza.

Con lo cual antes se atendía al concejo entero y, desde el 1 de enero de 2026, podría entenderse que sólo a la zona rural del concejo en riesgo de despoblación o en crisis demográfica. Según resulta de su Exposición de Motivos, no parece que esta haya sido la intención de la reforma por [Ley 5/2025](#), sino simplemente remitirse para tal determinación territorial al [Decreto 83/2025](#).

Ver también los comentarios del apartado siguiente en cuanto fueren también aplicables a este beneficio fiscal.

2.4.3. Tratamiento notarial

- Incluir la siguiente cláusula en la Exposición:

E) Declaraciones fiscales.- A los efectos previstos en el art. 32 bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014, el/la/los adquirente/s *** manifiesta/n que le/s es de aplicación el tipo reducido en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas del 4% (para valores hasta 150.000 €) y del 6% (para valores de más de 150.000 €), pues:

 - La vivienda adquirida está situada en zona rural de concejo en riesgo de despoblamiento.
 - La vivienda adquirida se destinará a su residencia permanente en el plazo de 6 meses y durante al menos 3 años, con las excepciones legalmente previstas. Entre tales excepciones figura la necesidad de obras previas, en cuyo caso deberá habitarse en el plazo de 3 meses a contar desde su terminación y sin que la duración de tales obras pueda exceder de 1 año.

*** Manifiesta/n también que, aunque el valor total excede de 150.000 €, el tipo reducido del 4% se aplica a todo lo adquirido por no exceder la vivienda de dicho límite y constituir los garajes/trastero ectidades catastrales independientes, según interpretación facilitada por el organismo correspondiente, de cuya mutabilidad les advierto.
- Informar de la deducción del 5% en el IRPF, prevista en el art. 14 decies, por inversión (adquisición o rehabilitación) en vivienda habitual en zona despoblada por las cantidades satisfechas durante el ejercicio en concepto de adquisición o rehabilitación de la citada vivienda, incluyendo la amortización de préstamos hipotecarios. La deducción será del 10% para menores de 35 años y miembros de familias numerosas o monoparentales.

2.5. Tipo reducido del 4% (hasta 150.000 €) o del 6% (más de 150.000 €) en TPO por vivienda habitual para jóvenes hasta 35 años, familias numerosas y mujeres víctimas de violencia de género (desde 01/01/2024), así como familias monoparentales (desde 01/01/2025)

2.5.1. Normativa vigente

[Art. 32 bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (tras la reforma por [Ley 4/2023](#), en vigor desde el 1 de enero de 2024, y la reforma por [Ley 8/2024](#), en vigor desde el 1 de enero de 2025): Tipo reducido del 4% (para valores hasta 150.000 €) o del 6% (para valores desde 150.000 €) en TPO para la adquisición de vivienda habitual (no se exige que sea primera y desde el 1 de enero de 2025 se incluyen 2 garajes y 1 trastero) por jóvenes de hasta 35 años, familias numerosas (desde el 1 de enero de 2025 también familias monoparentales) y mujeres víctimas de violencia de género, con los siguientes requisitos:

- Ha de habitarse en el plazo de 6 meses, salvo que precise de obras previas, en cuyo caso deberá habitarse en el plazo de 3 meses a contar desde su terminación y sin que la duración de tales obras pueda exceder de 1 año.
- Ha de constituir la residencia permanente durante un plazo continuado de 3 años.

2.5.2. Comentarios

A reserva de lo que depare la interpretación administrativa y judicial, puede apuntarse:

- El valor de 150.000 € como límite de la aplicabilidad del tipo reducido del 4% o del 6% viene referido al valor total de la vivienda habitual adquirida, no a la participación en la misma de cada adquirente.
- El tipo reducido del 6% se aplica aunque el valor de la vivienda supere los 300.000 €, fijado como límite para la aplicabilidad del tipo incrementado del 9% frente al 8% general.
- Hasta el 31/12/2024 en la transmisión conjunta de vivienda y garajes/trasteros, el tipo reducido se aplicaba sólo a la vivienda, salvo que aquéllos fuesen anejo inseparable. Muy discutible, pero en contrapartida, a los efectos del límite de 150.000 € debería atenderse también únicamente al valor de la vivienda.
- Desde el 01/01/2025 en la transmisión conjunta de vivienda y garajes/trasteros, el tipo reducido se aplica también “... a los anexos adquiridos conjuntamente con el límite máximo de un trastero y dos plazas de garaje por vivienda...”.
- ¿A los efectos del límite de 150.000 € se atiende al valor conjunto o al de la vivienda? Según interpretación oficiosa, se atiende sólo al valor de la vivienda cuando los

garajes/trasteros cuenten con referencia catastral propia (por ejemplo, en el caso de vivienda de 140.000 y de garaje de 20.000, se tomarían en consideración los 140.000 de la vivienda si el garaje tiene referencia catastral propia, pues en otro caso el valor a considerar serían 160.000).

- La anterior interpretación atiende únicamente a la independencia catastral del inmueble no a su independencia registral; en contra del criterio seguido, al menos hasta ahora, para la aplicación de los tipos generales, que atendía a la independencia registral.
- Puede interesar documentar el garaje/trastero en escritura aparte si su tributación al 8% (en vez del 6%) y consecuente tributación de la vivienda al 4% (en vez del 6%) es más beneficiosa que la total tributación al 6%.
- Desde el 01/01/2025 se incluye a las familias monoparentales, lo cual se acredita mediante la correspondiente resolución conforme a [Decreto 19/2023, de 10 de marzo, por el que se regula el reconocimiento de la condición de familia monoparental en el Principado de Asturias.](#)
- Los tipos reducidos del 4 o 6% no se aplican por tramos sino en función del total valor del bien, salvo en las participaciones con asignación de uso de garajes y trasteros configurados como fincas registrales independientes.
- Los tipos reducidos del 4 o del 6% se aplican a la base determinada por la participación del adquirente en quien concurren las circunstancias habilitantes, lo mismo que en la adquisición por esposos con carácter ganancial
- “Jóvenes de hasta 35 años” incluye los que ya hayan cumplido 35 años.
- Es también aplicable a la vivienda protegida respecto de la cual no opere el tipo reducido del 3%.
- Parece que el tipo reducido se extiende a los precontratos y opciones cuando fuere aplicable a la transmisión derivada del contrato principal.
- ¿Es aplicable a los reconocimientos de dominio?
- Afecta sólo a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, pero no a la de Actos Jurídicos Documentados.

2.5.3. Tratamiento notarial

- Incluir la siguiente cláusula en la Exposición:
E) Declaraciones fiscales.- A los efectos previstos en el art. 32 bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014, el/la/los adquirente/s *** manifiesta/n que le/s es de aplicación el tipo reducido en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas del 4% (para valores hasta 150.000 €) y del 6% (para valores de más de 150.000 €), pues:

- *** Es joven de hasta 35 años, nacido/s el ***. *** Son jóvenes de hasta 35 años. *** Tienen la consideración de ***familia numerosa, lo que acreditan mediante *** familia monoparental, lo que acredita mediante ***, que incorporo por testimonio. *** Es una mujer víctima de violencia de género, lo que acredita mediante ***, que incorporo por testimonio.

- La vivienda adquirida se destinará a su residencia permanente en el plazo de 6 meses y durante al menos 3 años, con las excepciones legalmente previstas. Entre tales excepciones figura la necesidad de obras previas, en cuyo caso deberá habitarse en el plazo de 3 meses a contar desde su terminación y sin que la duración de tales obras pueda exceder de 1 año.

*** Manifiesta/n también que, aunque el valor total excede de 150.000 €, el tipo reducido del 4% se aplica a todo lo adquirido por no exceder la vivienda de dicho límite y constituir los garajes/trastero ectidades catastrales independientes, según interpretación facilitada por el organismo correspondiente, de cuya mutabilidad les advierto.

2.6. Deducción 100% en TPO para las transmisiones de suelo rústico

2.6.1. Normativa vigente

[Art. 32 ter del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (tras la reforma por [Ley 4/2023](#), en vigor desde el 1 de enero de 2024): A las transmisiones inter vivos de suelo rústico se les aplicará una deducción del 100% de la cuota, salvo en los supuestos en que sobre el suelo rústico exista una construcción que no esté afecta a una explotación agraria o ganadera en funcionamiento.

2.6.2. Comentarios

A reserva de lo que depare la interpretación administrativa y judicial, puede apuntarse:

- Según la Resolución de la Dirección General de Presupuestos y Finanzas de 20 de mayo de 2024 hay que atender a que en el Catastro figure como rústica, con independencia de que tenga la condición de edificable.
- La Resolución de la Dirección General de Presupuestos y Finanzas de 20 de mayo de 2024 excluye cualquier tipo de edificación, aunque sea de escasa entidad como cuadras y tendejones. También excluye hórreos, paneras y cabazos, a pesar de su carácter mueble y supuestamente desmontable.
- Para la Resolución de la Dirección General de Presupuestos y Finanzas de 20 de mayo de 2024 en caso de que la finca sea en parte rústica y en parte urbana no se aplica la deducción, sin que quepan prorrateos.
- No siendo siempre fácil la determinación del carácter rústico del suelo por la existencia de figuras intermedias, es la parte adquirente quien ha de realizar la correspondiente

manifestación fiscal al respecto, sin perjuicio de la que incumba a ambas partes a efectos civiles.

- No es preciso que el adquirente sea agricultor o ganadero.
- Por el contrario, la existencia de una construcción excluye la deducción, aunque tenga carácter agrario o ganadero, si no está afecta a una explotación en funcionamiento; no siendo preciso para tal exclusión de la deducción que la construcción conste declarada e inscrita en el Registro de la Propiedad, sino que basta con que exista.
- Según contestación oficiosa, la deducción es aplicable también a los excesos de adjudicación onerosos derivados de particiones hereditarias y extinciones de condominio, en los que no sea aplicable la excepción de indivisibilidad.
- Parece que el tipo reducido se extiende a los precontratos y opciones cuando fuere aplicable a la transmisión derivada del contrato principal.
- ¿Es aplicable a los reconocimientos de dominio?
- Afecta sólo a la modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas, pero no a la de Actos Jurídicos Documentados, por lo que no sería de aplicación a las agrupaciones, como ocurre en Galicia.

2.6.3. Tratamiento notarial

- Incluir la siguiente cláusula en la Exposición:
E) Declaraciones fiscales.- A los efectos previstos en el art. 32 ter del Decreto-legislativo asturiano 2/2014, el/la/los adquirente/s *** manifiesta/n que le/s es de aplicación la deducción del 100% en la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas, pues:
 - Se trata de una transmisión de *** suelo rústico ***catalogado como rústico por el Catastro, con independencia de su edificabilidad (Resolución de la Dirección General de Presupuestos y Finanzas de la Consejería de Hacienda y Fondos Europeos del Gobierno del Principado de Asturias de 20 de mayo de 2024), advirtiendo a la parte adquirente de que se trata de una consulta vinculante sólo en relación a quien la hizo.
 - No existe una construcción que no esté afecta a una explotación agraria o ganadera en funcionamiento.

2.7. Deducción 100% en TPO y en AJD para la construcción de vivienda protegida estatal y autonómica

2.7.1. Normativa vigente

[Arts. 32 sexties y 39 bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (tras la reforma por [Ley 4/2023](#), en vigor desde el 1 de enero de 2024): A las transmisiones de terrenos, solares y derechos de superficie para la construcción de vivienda protegida estatal o autonómica, así como en la formalización de todos los actos relacionados con dicha

construcción, se les aplicará una deducción del 100% en la cuota de TPO y de AJD, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Se consigne en el documento tal finalidad.
- La calificación o declaración provisional de las vivienda como protegidas se produzca en el plazo de 3 años o de 4 años si se trata de terrenos.

2.7.2. Tratamiento notarial

- Incluir la siguiente cláusula en la Exposición: **E) Declaraciones fiscales.-** A los efectos previstos en los arts. 32 sexties y 39 bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014 (tras la reforma por [Ley 4/2023](#), en vigor desde el 1 de enero de 2024), el sujeto pasivo manifiesta que es aplicable a la transmisión y actos formalizados la deducción del 100% en la cuota del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, pues su finalidad es la construcción de vivienda protegida estatal o autonómica; advirtiéndole que habrá de obtener la correspondiente calificación o declaración provisional en el plazo de 3 años (4 años tratándose de terrenos) o, en otro caso, presentar la correspondiente autoliquidación con sus intereses dentro del mes siguiente al incumplimiento.

2.8. Tipo reducido del 3% en TPO por segunda y posteriores transmisiones de vivienda protegida

2.8.1. Normativa vigente

[Art. 27 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#): Tipo reducido del 3% en TPO para las segundas y posteriores transmisiones de viviendas calificadas de protección pública por el Principado de Asturias, así como por la constitución y cesión de derechos reales sobre las mismas, con exclusión de los de garantía, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- No hayan perdido la condición de viviendas protegidas y se encuentren sujetas a precio máximo de venta.
- El adquirente, como consecuencia de esta adquisición, no resulte propietario u ostente derechos reales sobre más de una vivienda.
- La vivienda debe ser habitada, de manera efectiva y con carácter permanente por el adquirente, en un plazo de 6 meses, contados a partir de la fecha de adquisición; y ha de constituir su residencia permanente durante un plazo continuado de 3 años.

2.8.2. Tratamiento notarial

- Incluir la siguiente cláusula en la Exposición: **E) Declaraciones fiscales.-** A los efectos previstos en el [art. 27 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), el/la/los adquirente/s *** manifiesta/n que no es/son propietario/s u ostenta/n derechos reales sobre más de una vivienda y que le/s es de aplicación el tipo reducido en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas del 3%, pues:

- La vivienda adquirida ha sido calificada de protección pública por el Principado de Asturias, no ha perdido esta condición y se encuentra sujeta a precio máximo de venta.
- La vivienda adquirida se destinará a su residencia permanente en el plazo de 6 meses y durante al menos 3 años, con las excepciones legalmente previstas.
- Informar de la deducción de hasta 5.000 € en el IRPF por inversión (adquisición o rehabilitación) en vivienda habitual protegida (puede aplicarse en los 3 períodos siguientes y si son dos o más los beneficiarios se prorroga a partes iguales), introducida por el [art. 39 de la Ley 3/2020](#), que modifica el art. 6 del Decreto-legislativo 2/2014 (en vigor desde el 1 de enero de 2021).
- La no operatividad de este tipo reducido no impide que sean aplicables otros beneficios fiscales vinculados a otras circunstancias subjetivas.

2.9. Tipo reducido del 0,3% en AJD por adquisición (se mantiene) o por préstamo hipotecario (suprimida desde 01/01/2019) para vivienda protegida

2.9.1. Normativa vigente

[Art. 35 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#): Tipo reducido del 0,3 en AJD por la adquisición¹⁷ de viviendas y constitución de préstamos hipotecarios¹⁸ por beneficiarios de ayudas económicas percibidas de la Administración del Estado y de la Administración del Principado de Asturias para la adquisición de vivienda habitual¹⁹ de protección pública que no goce de la exención prevista en la normativa del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sin embargo, la [Ley 14/2018](#), aplicable desde el 1 de enero de 2019, suprime el beneficio para los préstamos hipotecarios.

2.9.2. Tratamiento notarial

- Incluir la siguiente cláusula en la Exposición: **E) Declaraciones fiscales.**- Para el caso de que no fueren aplicables cualesquiera exenciones estatales o autonómicas en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, a los efectos previstos en el [art. 35 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), el/los sujetos pasivos manifiesta/n que la vivienda adquirida va a constituir su vivienda habitual (conforme a lo previsto en el IRPF, es decir, 3 años con las excepciones legalmente previstas) y que es de aplicación el tipo reducido del 0,3%, pues es/son beneficiario/s de ayudas económicas percibidas de la Administración del Estado y de la Administración del Principado de Asturias para la adquisición de vivienda habitual de protección pública que no goza de la citada exención.
- Informar de la deducción de hasta 5.000 € en el IRPF por inversión (adquisición o rehabilitación) en vivienda habitual

protegida (puede aplicarse en los 3 períodos siguientes y si son dos o más los beneficiarios se prorratea a partes iguales), introducida por el [art. 39 de la Ley 3/2020](#), que modifica el art. 6 del Decreto-legislativo 2/2014 (en vigor desde el 1 de enero de 2021).

2.10. Tipo incrementado del 4% al 8% en TPO de determinados bienes muebles suntuarios; y deducción del 100% para la maquinaria agrícola

2.10.1. Normativa vigente

[Art. 32 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#): Frente al tipo general del 4%, tipo incrementado del 8% en TPO en la transmisión de los siguientes bienes muebles:

- Vehículos de turismo y todoterreno que superen los 15 caballos de potencia fiscal (según la clasificación establecida en las órdenes de precios medios de venta establecidos anualmente en Orden Ministerial).
- Embarcaciones de recreo con más de 8 metros de eslora.
- Objetos de arte y antigüedades en la definición de la [Ley estatal 19/1991 del Impuesto sobre el Patrimonio](#).

Por el contrario, el art. 32 quinquies (tras la reforma por [Ley 4/2023](#), en vigor desde el 1 de enero de 2024) establece una deducción del 100% en la cuota de TPO cuando se trate de la transmisión de maquinaria agrícola que se afecte a una explotación.

2.10.2. Tratamiento notarial

Tenerlo en cuenta.

2.11. Tipo reducido del 3% en TPO por inmueble incluido en la transmisión de empresa individual a empleados o parientes

2.11.1. Normativa vigente

[Art. 28 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#): Tipo reducido del 3% en TPO por los inmuebles incluidos en la transmisión global de una empresa individual o negocio profesional, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- La actividad se ejerza por el transmitente de forma habitual personal y directa en el Principado de Asturias.
- La transmisión se produzca a favor de un empleado o de familiares hasta el tercer grado.
- El adquirente se comprometa al ejercicio de la actividad forma continuada durante un período de 10 años dentro del territorio del Principado de Asturias.

2.11.2. Tratamiento notarial

Incluir la siguiente cláusula en la Exposición:

"E) Declaraciones fiscales.- A los efectos previstos en el [art. 28 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), las partes manifiestan que es de aplicación al inmueble adquirido el Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales Onerosas del 3% por incluirse en la transmisión global de una empresa individual o negocio profesional y, además:

- La actividad se viene ejerciendo por el transmitente de forma habitual personal y directa en el Principado de Asturias.
- La transmisión se produce a favor *** de un empleado o *** de familiares hasta el tercer grado.
- El adquirente se compromete al ejercicio de la actividad forma continuada durante un período de 10 años dentro del territorio del Principado de Asturias”.

2.12. Tipo reducido del 3% en TPO por determinadas explotaciones agrarias prioritarias; y deducción del 100% en la cuota

2.12.1. Normativa vigente

[Art. 30 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#): Tipo reducido del 3% en TPO por “... *aquellas transmisiones onerosas de una explotación agraria prioritaria familiar o asociativa situada en el Principado de Asturias, por la parte de la base imponible no sujeta a reducción de conformidad con lo dispuesto en la [Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias](#), siempre y cuando se cumplan los requisitos formales exigidos en la mencionada ley...*”.

Añadiendo el art. 32 quáter (tras la reforma por [Ley 4/2023](#), en vigor desde el 1 de enero de 2024) una deducción en la cuota del 100%.

2.12.2. Tratamiento notarial

Añadir a la correspondiente declaración fiscal relativa a la explotación agraria prioritaria lo siguiente:

"E) Declaraciones fiscales.- ... A mayores, a la parte de base imponible no sujeta a reducción de conformidad con lo dispuesto en la [Ley 19/1995 de Modernización de las explotaciones agrarias](#), las partes manifiestan que es de aplicación el tipo reducido del 3% del [art. 30 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) y la deducción en la cuota del 100% del art. 32 quáter.

2.13. Tipo incrementado del 1,5% en AJD por transmisiones en que SÍ se ejercite la renuncia a la exención de IVA

2.13.1. Normativa vigente

[Art. 36 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#): Tipo incrementado del 1,5% en AJD (en vez de 1,2%) por las transmisiones inmobiliarias en las que teniendo derecho a la exención de IVA sí se ejercite la renuncia a dicha exención.

Tales supuestos en los que cabe la renuncia a la exención de IVA son los previstos en [los números 20 y 22 del art. 20-Uno de la Ley 37/1992](#)²⁰ y vienen referidos básicamente a:

- Primeras entregas de terrenos rústicos y demás no edificables.
- Segundas y ulteriores entregas de edificaciones.

En tales casos "*... podrán ser objeto de renuncia por el sujeto pasivo, en la forma y con los requisitos que se determinen*

reglamentariamente, cuando el adquirente sea un sujeto pasivo que actúe en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales y se le atribuya el derecho a efectuar la deducción total o parcial del Impuesto soportado al realizar la adquisición o, cuando no cumpliéndose lo anterior, en función de su destino previsible, los bienes adquiridos vayan a ser utilizados, total o parcialmente, en la realización de operaciones, que originen el derecho a la deducción...” (art. 20-Dos Ley IVA²¹).

Advertir que:

- La renuncia a la exención de IVA determina desde el 31 de Octubre de 2012 la inversión del sujeto pasivo.
- Desde el 1 de enero de 2015 ya no es necesario que el adquirente tenga derecho a la deducción total del IVA.
- En los supuestos de renuncia a la exención de IVA, las Comunidades Autónomas suelen aplicar un tipo incrementado al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados. Por ejemplo, Andalucía (2% en vez del 1,5%), Asturias (1,5% en vez de 1,2%) y Galicia (2% en vez del 1,5%).

2.13.2. Tratamiento notarial

Incluir la siguiente cláusula en las Estipulaciones:

“ Quinta.- I.V.A.- Declaran los otorgantes que la entrega del bien inmueble que se efectúa mediante la presente escritura es una operación sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, a la que le es aplicable la exención renunciante establecida *** *terrenos rústicos y demás no edificables* en el [artículo 20-uno-20 de la Ley 37/1992](#) (tras su reforma por la Ley 28/2014, en vigor desde el 1 de enero de 2015) *** *segunda transmisión de edificaciones* en el [artículo 20-uno-22 de la Ley 37/1992](#) (tras su reforma por la Ley 28/2014, en vigor desde el 1 de enero de 2015). La parte transmitente, conforme a lo prevenido en el [artículo 20-dos de la Ley 37/1992](#), renuncia expresamente a la exención. A tal fin, esta escritura sirve de comunicación fehaciente al adquirente, quien toma razón de la renuncia efectuada, al tiempo que manifiesta su condición de sujeto pasivo del Impuesto sobre el Valor Añadido, que actúa en el ejercicio de su actividad empresarial, con derecho a la deducción total o parcial del impuesto soportado por esta adquisición.

En consecuencia, conforme a la inversión del sujeto pasivo del [artículo 84-uno-2-e\) de la Ley 37/1992](#), en su redacción dada por la Ley 7/2012 (en vigor desde el 31 de octubre de 2012), será sujeto pasivo el adquirente y, por tanto, el obligado al ingreso mediante la correspondiente declaración-liquidación en la Hacienda Pública de la cuota resultante de ***, correspondiente al Impuesto sobre el Valor Añadido que grava la transmisión *** *vivienda terminada* al tipo del 10% ([artículo 91-Uno-1-7º de la Ley 37/1992](#), en su redacción dada por el Decreto-ley 20/2012, en vigor desde el 1 de enero de 2013) *** *edificaciones distintas de vivienda terminada* al tipo del 21%

([artículo 90-Uno de la Ley 37/1992](#), en su redacción dada por el Decreto-ley 20/2012, en vigor desde el 1 de septiembre de 2012) *** *terrenos rústicos y demás no edificables* al tipo del 21% ([artículo 90-Uno de la Ley 37/1992](#), en su redacción dada por el Decreto-ley 20/2012, en vigor desde el 1 de septiembre de 2012).

Además, en razón de tal sujeción al Impuesto sobre el Valor Añadido, declaran los otorgantes la no sujeción de esta transmisión al concepto “Transmisiones Patrimoniales Onerosas” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ([artículo 7-5º del Decreto-legislativo 1/1993](#) y [artículo 4-Cuatro de la Ley 37/1992](#)); sin perjuicio de estar sujeta al concepto “Actos Jurídicos Documentados” *** *Andalucía* al tipo incrementado del 2% ([artículo 29 del Decreto-Legislativo andaluz 1/2009](#)) *Asturias* al tipo incrementado del 1,5% ([artículo 36 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#)) *** *Galicia* al tipo incrementado del 2% ([artículo 15-Siete del Decreto-legislativo gallego 1/2011](#))”.

2.14. Tipo reducido del 2% en TPO por transmisiones en que NO se ejercite la renuncia a la exención de IVA

2.14.1. Normativa vigente

[Art. 29 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#): Tipo reducido del 2% en TPO por las transmisiones inmobiliarias en las que teniendo derecho a la exención de IVA no se ejercite la renuncia a dicha exención.

2.14.2. Tratamiento notarial

Incluir la siguiente cláusula en la Exposición:

"E) Declaraciones fiscales.- A los efectos previstos en el [art. 29 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), las partes manifiestan: - - Que la entrega del bien inmueble que se efectúa mediante la presente escritura es una operación sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido, a la que le es aplicable la exención establecida *** *terrenos rústicos y demás no edificables* en el [artículo 20-uno-20 de la Ley 37/1992](#) (tras su reforma por la Ley 28/2014, en vigor desde el 1 de enero de 2015) *** *segunda transmisión de edificaciones* en el [artículo 20-uno-22 de la Ley 37/1992](#) (tras su reforma por la Ley 28/2014, en vigor desde el 1 de enero de 2015).

- Que, dado que el adquirente es un sujeto pasivo del IVA que actuaría en el ejercicio de sus actividades empresariales o profesionales, con derecho a efectuar la deducción total o parcial del Impuesto soportado, dicha exención sería renunciabile conforme a lo prevenido en el [artículo 20-dos de la Ley 37/1992](#).

- Que ambas parte convienen en no ejercitar el derecho a la renuncia a la exención de IVA, sujetándose entonces la transmisión al tipo reducido del 2% en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas ([art. 29 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#))”.

2.15. Tipo incrementado del 1,5% en AJD para los préstamos hipotecarios (desde el 01/01/2019)

El [art. 38 de la Ley asturiana 14/2018](#) (en vigor desde el 1 de enero de 2019) añade un [art. 34 bis al Decreto-legislativo 2/2014](#), según el cual, “... *Se aplicará el tipo del 1,5 por ciento a las escrituras que documenten préstamos con garantía hipotecaria...*”, frente al tipo general del IAJD del 1,20%.

Lo cual debe ponerse en relación con que desde el [Decreto-ley estatal 17/2018](#) (en vigor desde el 10 de noviembre de 2018) el sujeto pasivo pasa a ser el prestamista.

2.16. Otros beneficios fiscales

- Transmisión de viviendas destinadas al arrendamiento para vivienda habitual ([arts. 31 y 38](#)): tipo del 3% en TPO (derogado desde el 01/01/2026) y del 0,3% en AJD (se mantiene).
- Declaración de obra o división horizontal de edificios destinados al arrendamiento para vivienda habitual ([art. 37](#)): tipo del 0,3% en AJD.
- Constitución y cancelación de garantías cuando el sujeto pasivo sea una Sociedad de Garantía Recíproca con domicilio social en el Principado de Asturias ([art. 39](#)): tipo del 0,10% en AJD.
Debe tenerse en cuenta que el requisito del domicilio asturiano podría ser inconstitucional, pues así lo ha entendido la [STC 20/2026 de 25 de febrero de 2026](#) para un igual precepto gallego.
- Empresas públicas del Principado de Asturias en el desarrollo de políticas públicas acreditado mediante certificado de la Consejería: deducción del 100% en TPO ([art. 32 septies](#), introducido por la Ley 8/2024) y del 100% en AJD ([art. 39 ter](#), introducido por la Ley 8/2024).

3. IMPUESTO SOBRE DONACIONES

3.1. Consideraciones generales

Debe tenerse en cuenta:

- En las **donaciones transfronterizas**, la sujeción, competencia y legislación fiscal aplicable se determina conforme a la [disposición adicional segunda de la Ley 29/1987 del Impuesto de Sucesiones y Donaciones](#).

En general, la competencia estatal española viene determinada por la no residencia fiscal española del contribuyente o por la radicación o situación en el extranjero de los bienes donados (si el contribuyente es no residente y los bienes radican o se sitúan en el extranjero, la donación no estaría sujeta a la legislación española), pero con derecho a aplicar los siguientes beneficios fiscales autonómicos:

- Contribuyentes residentes: residencia autonómica del contribuyente para inmuebles radicantes o bienes muebles situados fuera de España.
- Contribuyentes no residentes: lugar de radicación de los inmuebles o de la situación mayoritaria durante los últimos 5 años de los bienes muebles.
- En los **conflictos meramente interregionales** se atiende a la residencia fiscal del donatario determinada por la permanencia un mayor número de días dentro de los 5 años inmediatos anteriores ([art. 28-1](#) y [art. 32-2-c](#) de la [Ley 22/2009 reguladora del Sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía](#)), salvo que la donación tenga por objeto bienes inmuebles, en cuyo caso se atiende al lugar de radicación ([artículo 32-2-b²²](#)).
- En las donaciones de inmuebles incide en la determinación de la base imponible el **valor de referencia**²³.
- En las **donaciones de bienes gananciales**, se entiende que hay dos donaciones, pues la Sentencia del Tribunal Supremo de 18 febrero de 2009 anuló el art. 38 del Reglamento. Lo cual tiene su importancia práctica cuando la donación está sujeta a un tipo progresivo.
- En las **donaciones onerosas**, muy frecuentemente donación con subrogación del donatario en el préstamo hipotecario que grava el inmueble donado, sólo el exceso del valor donado es propiamente donación, mientras que el valor cubierto por la deuda asumida tiene la consideración de adjudicación en pago de asunción de deuda sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas ([Resoluciones DGT de 18 de mayo de 2007](#) y [18 de junio de 2008](#)), con la consecuente obligación de retención del 3% del valor de la contraprestación si el transmitente fuere no residente fiscal ([art. 25-2 del Decreto-legislativo 5/2004](#)).

- Tampoco hay que perder la cabeza con los beneficios fiscales a la donación propiamente dicha, pues si la donación no es dineraria puede manifestar en el donante una **ganancia patrimonial sujeta al IRPF**²⁴, según el [art. 33 de su Ley](#).
- Por el contrario, para las **pérdidas** el [art. 33-5 de la Ley del IRPF](#) dice que "... *No se computarán como pérdidas patrimoniales... Las debidas a transmisiones lucrativas por actos inter vivos o a liberalidades...*". Tradicionalmente se viene entendiendo que se prohíbe su computación en términos absolutos (sea contando desde cero o desde el valor de adquisición). No ha tenido recorrido la doctrina de la [STSJ Valencia 28/09/2022](#) (que reinterpretó el [art. 33-5 LIRPF](#) entendiendo que es computable la pérdida aflorada en una donación, no en su totalidad sino desde el valor de adquisición), pues ha sido casada por la [STS 12/04/2024](#) (cabe objetar que si ahora tenemos un valor de referencia es para lo malo y para lo bueno; y que la voluntariedad de la transmisión gratuita también se predica de la onerosa, si bien para ésta se fijan plazos de la eventual readquisición).
- Además, la donación de un inmueble urbano es susceptible de quedar sujeta al Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana ("**Plusvalía municipal**"), siendo el sujeto pasivo el donatario ([arts. 104 y ss. del Decreto-legislativo 2/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales](#)).
- Según los [arts. 42-3 y 51-4 de sus respectivos Reglamentos](#), si la **donación (o renuncia) es de usufructo**, se exigirá al nudo propietario la mayor de las liquidaciones (por ITPOyAJD si constituyó a título oneroso y por ISyD si se constituyó a título gratuito) entre la correspondiente a la consolidación por muerte del usufructuario (si el usufructo es vitalicio) o por cumplimiento del plazo (si el usufructo es temporal), y la correspondiente al negocio jurídico (oneroso o gratuito) en cuya virtud se extingue el usufructo (salvo que la consolidación operase en un tercero adquirente simultáneo de usufructo y nuda propiedad, en cuyo caso se girará únicamente la liquidación correspondiente a tales adquisiciones).
- A veces pasa que las transferencias de dinero se han efectuado con una antelación tal que hace inviable su formalización en escritura dentro del plazo de liquidación del impuesto correspondiente a una eventual donación. Resulta conveniente entonces proceder al **reconocimiento de la deuda** y sólo después a su condonación.
- Sin olvidar la **acumulación** prevista en el [art. 30 de la Ley 29/1987 del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones](#):
 - Las donaciones y pactos sucesorios con efecto de presente se acumulan entre sí en el plazo de 3 años ([art. 30-1 LISD](#)). Luego veremos que en Asturias son 10 años.

- Las donaciones y pactos sucesorios con efecto de presente se acumulan a la sucesión operada por fallecimiento del causante en el plazo de 4 años ([art. 30-2 LISD](#)).

En tales casos la cuota tributaria se determina mediante la aplicación a la base liquidable de la actual adquisición el tipo medio correspondiente a la base liquidable teórica del total de las adquisiciones acumuladas.

Teniendo en cuenta que, en caso de acumulación de donaciones, la donación acumulada no computa a los efectos de la determinación del patrimonio preexistente ([art. 22-3-b LISD](#)).

En caso de acumulación de la donación a la sucesión, se discute si habrá derecho a la deducción y, en su caso, devolución de lo pagado por la donación anterior, tal y como establecía el art. 30-2 LISD antes de su reforma (la Exposición de Motivos de dicha reforma por la Ley 14/1996 de cesión de tributos a las Comunidades Autónomas sólo contiene una referencia genérica a la modificación de la normativa propia de cada uno de los tributos cedidos, en orden a su adecuación al nuevo régimen, limitándose en su art. 35 a derogar un concreto precepto de la Ley 31/1990) y sigue contemplando el [art. 61 RISD](#), que podría entenderse derogado (claramente lo está en relación al plazo de 5 años frente a los 4 años de la Ley) o no (lo que dependerá de que se entienda compatible con la nueva regulación legal, que nada dice en este punto). La [Resolución TEAC de 6 de octubre de 2010](#) (de la que se hace eco la [Resolución DGT de 25 de enero de 2012](#)) entiende que está derogado y que no hay derecho a la devolución y ni tan siquiera a la deducción, por considerar que no hay un doble gravamen, pues no se incrementa la base de la sucesión con la donación, sino el tipo de gravamen (lo cual no deja de ser un sofisma, cuya corrección habría de venir por vía judicial). Debe tenerse en cuenta, además, que en caso de acumulación de donaciones, [Navarra](#) (el plazo es de 3 años) nada dice de la deducción pero excluye expresamente la devolución, [Álava](#) (el plazo es de 3 años) contempla expresamente la deducción y excluye expresamente la devolución, [Bizkaia](#) (el plazo es de 4 años) contempla expresamente la deducción y excluye expresamente la devolución y [Gipuzkoa](#) (el plazo es de 4 años) contempla expresamente la deducción y devolución.

3.2.Reducción del 95% para descendientes jóvenes o discapacitados por donación dineraria destinada a primera vivienda habitual protegida

3.2.1. Normativa vigente

[Art. 20 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#): Reducción del 95% en la base imponible del Impuesto sobre Donaciones para descendientes²⁵ menores de 35 años o con un grado de discapacidad igual o superior al 65%, cuya renta no supere 4,5 veces el IPREM, por las cantidades donadas²⁶ por sus

ascendientes²⁷, por importe no superior a 60.000 € en el caso de los jóvenes y de 120.000 € en el caso de los discapacitados, y destinadas a la adquisición de su primera vivienda habitual protegida, la cual debe radicar en Asturias²⁸.

Advertir:

- La donación deberá formalizarse en escritura pública debiendo constar de forma expresa que el dinero donado se destine íntegramente a la adquisición de la primera vivienda habitual del donatario.
- La adquisición de la vivienda deberá realizarse en un plazo de 6 meses a contar desde el devengo del impuesto que grava la donación. En caso de llevarse a cabo sucesivas donaciones con el mismo fin, el plazo se computará desde la fecha de la primera. La reducción no se aplicará a donaciones de dinero posteriores a la compra de la vivienda.

3.2.2. Tratamiento notarial²⁹

- Habrán de comparecer en la escritura el/los ascendiente/s³⁰.
- Incluir la siguiente cláusula en la Exposición:
"E) Declaraciones fiscales.- A los efectos previstos en el [art. 20 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) sobre aplicación de una reducción del 95% en la base imponible del Impuesto de Donaciones, siendo dicha base máxima reducible de ***jóvenes 60.000 € ***discapacitados 120.000 €, el/la adquirente DON/DOÑA *** manifiesta:
 - Que al precio satisfecho ha aplicado íntegramente la cantidad de ***, que le ha sido donada por su/s ascendiente/s DON *** (***) €) y DOÑA *** (***) €, solemnizándola las partes en este acto.
 - ***jóvenes Que es menor de 35 años ***discapacitados Que tiene un grado de discapacidad igual o superior al 65%; que su renta no supera 4,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM); y que tiene residencia fiscal asturiana por haber permanecido un mayor número de días en el territorio de esta Comunidad durante los 5 años inmediatos anteriores.
 - Que el inmueble adquirido radica en Asturias, tiene la consideración de protegida conforme a la normativa estatal o autonómica, y se destinará a su primera vivienda habitual al menos 5 años".

3.3. Cuota íntegra

Se aplica la tarifa general del [art. 21-1 del D-le asturiano 2/2014](#).

Base liquidable €	Cuota íntegra €	Resto base liquidable €	Tipo aplicable
0,00	0,00	8.000	7,65%
8.000	612	8.000	8,50%

16.000	1.292	8.000	9,35%
24.000	2.040	8.000	10,20%
32.000	2.856	8.000	11,05%
40.000	3.740	8.000	11,90%
48.000	4.692	8.000	12,75%
56.000	5.712	8.000	13,60%
64.000	6.800	8.000	14,45%
72.000	7.956	8.000	15,30%
80.000	9.180	40.000	16,15%
120.000	15.640	40.000	18,70%
160.000	23.120	80.000	21,25%
240.000	40.120	160.000	25,50%
400.000	80.920	400.000	31,25%
800.000	205.920	En adelante	36,50%

Advertir que la tarifa del art. 21-2 para Grupos I y II es sólo para Sucesiones; que la tarifa del art. 21-3 para Grupos I y II es para donaciones a partir del 1 de enero de 2018; y que los coeficientes multiplicadores del art. 22-1 para Grupo I son sólo para Sucesiones.

3.4. Cuota íntegra Grupos I y II

3.4.1. Normativa entre 2018 y 2023

Según el [art. 21-3 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (introducido por la [Ley 7/2017](#), en vigor entre el 1 de enero de 2018 y el 31 de diciembre de 2023), en las donaciones en favor de parientes de los Grupos I y II (cónyuge, descendientes y ascendientes), cuyo patrimonio (con exclusión de la vivienda habitual) sea inferior a 402.678,11 €uros y que se formalicen en documento público (antes de la expiración del plazo de liquidación del impuesto), se aplicará la siguiente tarifa:

Base liquidable €	Cuota íntegra €	Resto base liquidable €	Tipo aplicable
0,00	0,00	10.000	2,00%
10.000	200	50.000	5,00%
60.000	2.700	90.000	10,00%
150.000	11.700	150.000	15,00%
300.000	34.200	150.000	25,05%
450.000	71.700	350.000	30,00%
800.000	176.700	En adelante	36,50%

3.4.2. Normativa a partir del 1 de enero de 2024

Según el [art. 21-3 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (modificado por la Ley 4/2023, en vigor desde el 1 de enero de 2024), en las donaciones en favor de parientes de los Grupos I y II (cónyuge, descendientes y ascendientes), cuyo patrimonio (con exclusión de la vivienda habitual) sea inferior a 402.678,11 €uros y que se formalicen en documento público (antes de la expiración del plazo de liquidación del impuesto), se aplicará la siguiente tarifa:

Base liquidable €	Cuota íntegra €	Resto base liquidable €	Tipo aplicable
0,00	0,00	150.000	2,00%
150.000	3.000	300.000	15,00%
300.000	25.500	450.000	25,00%
450.000	63.000	600.000	30,00%
600.000	108.000	En adelante	36,50%

3.4.3. Consideraciones específicas

Debe tenerse en cuenta:

- Cuando dentro del plazo de 10 años se otorgue más de una donación por parte de un donante a un mismo donatario, se considerarán como una sola transmisión a los efectos de la liquidación del impuesto³¹.

Parece que ello únicamente cuando ambas donaciones estuvieran sujetas a la legislación fiscal asturiana en orden a la aplicación de su tipo reducido y sin perjuicio de la acumulación estatal para las efectuadas en el plazo de 3 años.

- Cuando los bienes donados consistan en metálico o en cualquiera de los contemplados en el [artículo 12 de la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio](#) (depósitos en cuenta corriente o de ahorro, a la vista o a plazo), deberá justificarse la procedencia de los bienes que el donante transmite y los medios efectivos en virtud de los cuales se produce la entrega de lo donado.
- En la exclusión de la vivienda habitual del donatario, no parece limitarse a los 300.000 € del Impuesto sobre el Patrimonio, pues no hay tal remisión. Se reproduce la sempiterna cuestión de si computan los garajes y trasteros, así como los requisitos para que no lo hagan.
- Fiscalmente el [art. 24 del Decreto-legislativo 2/2014](#) equipara las parejas de hecho formalizadas al matrimonio a los efectos de las reducciones y coeficientes multiplicadores del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, pero en rigor no lo hace en relación a la escala reducida aplicable desde 2018 a las donaciones.

Sin embargo, la [Consulta Tributaria - Dictamen 1/2019 de la Dirección General de Finanzas y Economía de la Consejería de](#)

Hacienda y Sector Público entiende que sí les es aplicable tal escala reducida, pues “... *ha de entenderse que toda referencia que realiza la norma autonómica a los grupos de parentesco ha de vincularse necesariamente al artículo 20 y en consecuencia, las menciones que se llevan a cabo en el Texto Refundido al grupo II de parentesco se extienden tanto a descendientes y adoptados de veintiuno o más años, cónyuges, ascendientes y adoptantes como a miembros de parejas estables y acogimientos familiares permanentes o preadoptivos...*”.

3.4.4. Tratamiento notarial

- Tener presentes las normas de conflicto para la determinación de la sujeción, competencia y legislación aplicable.
- No perder de vista las siguientes donaciones:
 - Dineraria: si la transferencia se realizó con una antelación superior al plazo de liquidación del impuesto, resulta conveniente proceder al reconocimiento de la deuda y sólo después a su condonación. Y aun dentro del plazo de liquidación del impuesto, podría entenderse que si se ha dispuesto de los fondos ya se perfeccionó y que no cabe el tipo reducido por su formalización en escritura pública, al ser ésta posterior.
 - No dineraria: puede manifestar en el donante una ganancia patrimonial sujeta al IRPF.
 - Inmueble urbano: susceptible de quedar sujeta a “plusvalía municipal”.
 - Usufructo: se exigirá al nudo propietario la mayor de las liquidaciones entre la correspondiente a la consolidación por muerte del usufructuario o por cumplimiento del plazo, y la correspondiente al negocio jurídico en cuya virtud se extingue el usufructo.

Por todo ello es conveniente repasar las consideraciones generales que se hacen en el apartado 3.1.

- Habrá de incluirse la siguiente cláusula en la Exposición:

"E) Declaraciones fiscales.- Manifiesta el/la donatario/a, corroborando en lo pertinente el/los donante/s, a los efectos previstos en el [Decreto-legislativo 2/2014, de 22 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales del Principado de Asturias en materia de tributos cedidos por el Estado](#):

1º.- Que es *****parentesco** del/los donante/s y que se incluye en el *****Grupo I** (descendientes hasta 21 años) *****Grupo II** (descendientes de 21 años o más, ascendientes y cónyuge) del [artículo 20.2.a\) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones](#).

2º.- Que su patrimonio preexistente (con exclusión de la vivienda habitual) es inferior a 402.678,11 €uros.

3º.- Que el donatario no ha recibido del donante ninguna donación anterior dentro de los 10 últimos años, a los efectos de acumulación de la base imponible y aplicación del tipo reducido.

*** Que el donatario ha recibido del donante las siguientes donaciones dentro de los últimos 10 años:

- Por valor de ***, formalizada en escritura autorizada por el Notario de Oviedo Don Vicente Martorell García, el día ***, número *** de protocolo.

4º.- Que es de aplicación a esta transmisión la tarifa prevista en el [art. 21-3 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (modificado por la Ley 4/2023, en vigor desde el 1 de enero de 2024), que para bases imponibles no superiores a 150.000 € aplica un tipo del 2%.

5º.- Tratándose de metálico:

- Que el donatario tiene residencia fiscal en Asturias en los términos del [artículo 28-1](#) y [artículo 32-2-c](#) de [Ley 22/2009, de 18 de diciembre, reguladora del Sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con Estatuto de Autonomía](#).

- Que las cantidades donadas tienen origen en las cuentas asociadas que figuran en los correspondientes efectos de entidad crediticia (a cada importe su respectivo efecto o documento), que se incorporan/incorporarán en este momento/en diligencia posterior por testimonio de su original, siendo su procedencia ***el ahorro derivado del trabajo de toda una vida.

- Que la donación se perfecciona por la aceptación del donatario en esta escritura y deviene irrevocable por el conocimiento por el donante en esta escritura de dicha aceptación, aunque la transferencia o ingreso de fondos hubiese podido realizarse en un momento anterior, incluso con antigüedad superior al supuesto plazo de liquidación, sin que el donatario hubiese dispuesto de los mismos; exonerando las partes al notario de toda responsabilidad, después de advertidos de la práctica administrativa.

6º.- Que siendo el régimen económico matrimonial de los donantes el legal supletorio español común de gananciales y teniendo los bienes donados tal condición de gananciales, estaríamos ante dos donaciones, siendo la base imponible de cada una de ellas la mitad del valor recibido por cada donatario ([Sentencia del Tribunal Supremo de 18 febrero de 2009](#) que anuló el art. 38 del Reglamento).

3.5.Otros beneficios fiscales (a partir del 1 de enero de 2018)

Además del ya visto para las donaciones en favor de los Grupos I y II, la [Ley 7/2017](#) modifica o introduce los siguientes beneficios fiscales en el Impuesto sobre Donaciones. Su entrada en vigor se aplaza al 1 de enero de 2018 (frente a la general del 1 de junio de 2017):

- Reducción para parientes por donación del patrimonio empresarial, profesional o agrario.

4. IMPUESTO SOBRE SUCESIONES

4.1. Resumen para parientes próximos

Dadas las recientes reformas interesa dar un vistazo rápido a la habitual sucesión por parientes próximos desde el 1 de junio de 2017, con reseña de la situación anterior:

- Reducción en la base imponible de 300.000 € para [Grupos I y II](#) (200.000 € entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de mayo de 2017).
- Reducción por la vivienda habitual del causante con obligación de mantenimiento durante 3 años (10 años antes del 31 de mayo de 2017).
- Desde el 1 de enero de 2017, en la determinación de la cuota íntegra se aplica una tarifa específica a [Grupos I y II](#), con tipos que van desde el 21,25 al 36,50% (entre el 15 de julio de 2010 y el 31 de diciembre de 2016 se aplica la tarifa general asturiana).
- En la determinación de la cuota tributaria se aplican coeficientes entre 0,00 y 0,04 al [Grupo I](#).
- Entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2016, en la determinación de la deuda tributaria se aplica al [Grupo II](#) con patrimonio no superior a 402.678,11 € una bonificación del 100% en la cuota si la base imponible no es superior a 150.000 €.

4.2. Cláusula general

Incluir la siguiente cláusula en la Exposición, que implica ya una opción informada de los intervinientes por alguno de los posibles regímenes aplicables, así como una simplificación que habrá de ponderarse en cada caso: "**Declaraciones fiscales.**- Manifiestan los sujetos pasivos o sus representantes: 1º.- Que designan como domicilio para la práctica de las notificaciones fiscales que procedan el de ***la Comparecencia/Intervención; *para sujetos pasivos no residentes en España* como representante ante la Administración tributaria en relación con sus obligaciones por el Impuesto sobre Sucesiones, sin que por ello asuma responsabilidad solidaria o subsidiaria ([Resolución DGT de 6 de febrero de 2013](#)) a ***; *en su defecto* advirtiendo a los sujetos pasivos no residentes que la no designación de representante en España constituye infracción tributaria.

Residentes asturianos (hasta 2009) 2º.- Que la Hacienda competente es la asturiana correspondiente a la permanencia mayoritaria del causante durante el año anterior a su fallecimiento; y la normativa aplicable la asturiana correspondiente a la residencia habitual del causante durante los cinco años anteriores a su fallecimiento y a la residencia española de los causahabientes.

Residentes asturianos (desde 2010) 2º.- Que la Hacienda competente y la normativa aplicable es la asturiana correspondiente a la residencia fiscal española del causante, con mayoría de días durante los cinco años anteriores a su fallecimiento en Asturias; y a la residencia fiscal española de los causahabientes.

Residentes españoles (hasta 2009) 2º.- Que la Hacienda competente es la *** correspondiente a la permanencia mayoritaria del causante durante el año anterior a su fallecimiento; y la normativa aplicable la *** correspondiente a la residencia habitual del causante durante los cinco años anteriores a su

fallecimiento *** *salvo vascos y navarros (en el caso de causantes valencianos y causahabientes no, la [STC de 18 de marzo de 2015](#) ha declarado inconstitucional la norma autonómica discriminatoria)* y a la residencia española de los causahabientes.

Residentes españoles (desde 2010) 2º.- Que la Hacienda competente y la normativa aplicable es la *** correspondiente a la residencia fiscal española del causante, con mayoría de días durante los cinco años anteriores a su fallecimiento en *** *salvo vascos y navarros (en el caso de causantes valencianos y causahabientes no, la [STC de 18 de marzo de 2015](#) ha declarado inconstitucional la norma autonómica discriminatoria)* y a la residencia fiscal española de los causahabientes.

Residentes UE-EEE o extra UE-EEE (hasta 2014) 2º.- Que, conforme a la [Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de diciembre de 2013](#) y, de manera inexcusable, tras la [Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014](#) que condena por discriminación al Estado español, si bien está por ver su implementación práctica, la Hacienda competente es la estatal y la normativa aplicable es la asturiana correspondiente a la radicación de los bienes. Sin perjuicio de que si los causahabientes tienen residencia española, la sujeción sea personal, y si tienen residencia extranjera, la sujeción sea real. ****franceses* Y tratándose de causahabientes con residencia francesa, además, por aplicación del [Convenio de 1963](#).

Causante residente UE-EEE (desde 2015) 2º.- Que, conforme a la [disposición adicional segunda de la Ley 29/1987](#), tras su reforma por la Ley 26/2014 en adecuación a la [Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014](#), es aplicable a la sucesión de los bienes en España la Hacienda estatal y la normativa autonómica correspondiente a la radicación de los bienes de mayor valor, por tratarse de causante residente UE-EEE y causahabiente residente o no en España.

Sin perjuicio de que si los causahabientes tienen residencia española, la sujeción sea personal, y si tienen residencia extranjera, la sujeción sea real.

Causante residente España y causahabiente residente UE-EEE (desde 2015) 2º.- Que, conforme a la [disposición adicional segunda de la Ley 29/1987](#), tras su reforma por la Ley 26/2014 en adecuación a la [Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de septiembre de 2014](#), es aplicable a la sucesión de los bienes en España la Hacienda estatal y la normativa autonómica correspondiente a dicha residencia del causante, por tratarse de causante residente en España y causahabiente residente UE-EEE, por sujeción real.

Resto (desde 2015) 2º.- Que la Hacienda competente y la normativa aplicable es la estatal correspondiente ***a la residencia española del causante y residencia extra UE-EEE del causahabiente (en este caso por sujeción real) *** a la residencia extra UE-EEE del causante y residencia española del causahabiente (en este caso por sujeción personal) ***a la residencia extra UE-EEE del causante y no residencia española de los causahabientes (en este caso por sujeción real); advirtiendo que la no aplicación de los beneficios autonómicos podría contravenir las [Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 17 de diciembre de 2013](#) y la [3 de septiembre de 2014](#), así

como la [Sentencia del Tribunal Supremo español de 19 de febrero de 2018](#) y la [Resolución de la Dirección General de Tributos de 11 de diciembre de 2018](#).

Si se ha liquidado antes 3º.- Que, sin perjuicio de las posibles exenciones y prescripción, ya han presentado esta herencia a liquidación, sin que las valoraciones contenidas en esta escritura, referidas a la fecha de la adjudicación, pretendan desplazar a las contenidas en esa primera declaración, referidas a la fecha del devengo; advirtiéndoles que deberán acompañar el correspondiente documento acreditativo a las copias que de la presente se expidan para su admisión en los Juzgados, Tribunales, Oficinas y Registros públicos, y que es criterio de la [Resolución DGRN de 6 de mayo de 2014](#) la exigencia de acreditación de nueva presentación ante la oficina tributaria competente de la escritura pública otorgada.

Si se quiere añadir la identificación de la liquidación (práctico en el caso de herencias seguidas de compraventa) 3º bis.- Que los datos de identificación de tales liquidaciones son:

- La herencia de *** se liquidó el día *** (***) ante ***.
- La herencia de *** se liquidó el día *** (***) ante ***.

Si está prescrita 3º.- Que, dado el tiempo transcurrido desde el fallecimiento del causante, entienden prescrito el Impuesto sobre Sucesiones.

Si no paga por parentesco (en Asturias desde el 01/01/09 150.000 -145.631,06 € por el ajuar-; en Asturias desde el 01/01/17 al 31/05/17 reducción de 200.000; en Asturias desde el 01/06/17 reducción de 300.000) 3º.- Que, dada la cuantía de la base imponible y la correspondiente reducción estatal/autonómica para cónyuge, descendientes y ascendientes del causante, entienden que la base liquidable correspondiente a los mismos es cero.

Si no paga por discapacidad (en Asturias bonificación en la cuota del 100% para minusvalías del 65%, desde el 01/06/17; adicional a la que pueda corresponder por parentesco, de 47.858,59 euros para minusvalías entre 33 y 64%, y de 150.253,03 euros para minusvalías iguales o superiores al 65%) 3º.- Que, dada la cuantía de la base imponible y la correspondiente reducción estatal/autonómica para causahabientes discapacitados, entienden que la base liquidable correspondiente al mismo es cero.

401.678,11 € conforme al IP. Computa lo que se recibe por liquidación de gananciales. Según la Resolución DGT de 24 de noviembre de 2006 computan los llamados "bienes exentos" en el IP planes de pensiones, bienes empresariales y 300.000 € de la vivienda habitual), lo cual es discutible pues no conforman la base imponible (a diferencia de la reducción general de 700.000 €) 4º.- Que, en cualquier caso, su patrimonio preexistente es inferior al mínimo establecido para la fijación de la cuota tributaria, ***causante asturiano por lo que para los descendientes menores de 21 años la cuota tributaria es cero.

Si hay reducción por vivienda habitual causante asturiano 5º.- Que es de aplicación al bien descrito en el apartado *** la reducción en la base imponible del 95% (desde el 1 de enero de 2004 para los causantes asturianos dicho porcentaje es del 99% los primeros 90.000 €, del 98% hasta 120.000 €, del 97% hasta 180.000, del 96% hasta 240.000 y del 95% lo que exceda) del valor

correspondiente, prevista en el [artículo 20-2-c de la Ley estatal del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones](#) (con el límite de 122.606,47 € por causahabiente) y en el [art. 17-bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) para la adquisición “mortis causa” de la vivienda habitual del causante; comprometiéndose el adjudicatario a mantener tal adquisición durante los 10 años siguientes al fallecimiento del causante (desde el 1 de junio de 2017, para los causantes asturianos dicho plazo es de 3 años).

Si hay reducción por patrimonio empresarial causante asturiano en favor de parientes 6º.- Que es de aplicación al bien descrito en el apartado *** la reducción estatal en la base imponible del 95% del valor correspondiente más la reducción asturiana del 4% (para sucesiones causadas a partir del 1 de junio de 2017) en el caso de que el domicilio fiscal estuviera en territorio asturiano, previstas respectivamente en el [artículo 20-2-c de la Ley estatal del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones](#) y en el [artículo 18 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), para la adquisición “mortis causa” de la empresa individual, negocio profesional y participación en entidades del causante; comprometiéndose el adjudicatario a mantener tal adquisición durante los 10 años siguientes al fallecimiento del causante en el caso de la reducción estatal, y 5 años en el caso de la reducción asturiana (para sucesiones causadas a partir del 1 de junio de 2017) y, en este último caso, dicha domiciliación fiscal asturiana.

Si hay reducción por explotación agraria asturiana en favor de parientes 7º.- Que es de aplicación al bien descrito en el apartado *** la reducción asturiana en la base imponible del 99% prevista, con efectos desde el 1 de junio de 2017, en el [artículo 18-bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), para la adquisición "mortis causa" de una explotación agraria ubicada en Asturias o de elementos afectos, así como de derechos de usufructo, cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que, tratándose de explotaciones agrarias, el causante o su cónyuge tuviesen en la fecha del devengo la condición de agricultor profesional; y se hayan ejercido efectivamente las actividades durante los 2 años anteriores; y, tratándose de elementos afectos, el adquirente o su cónyuge tuviesen en la fecha del devengo la condición de agricultor profesional y sean titulares de una explotación agraria a la cual estén afectos los elementos que se transmiten. Todo ello conforme a la [Ley 19/1995 de Modernización de las explotaciones agrarias](#).

- Que el causahabiente sea cónyuge, descendiente, ascendiente o colateral por consanguinidad hasta el tercer grado del causante.

- Que el causahabiente mantenga la adquisición y su condición de agricultor profesional durante 5 años, salvo fallecimiento o transmisión en virtud de pacto sucesorio.

- Que la adquisición y domiciliación asturiana se mantenga durante los 5 años siguientes al fallecimiento del causante.

Si hay reducción por patrimonio empresarial causante asturiano en favor de colaboradores 8º.- Que es de aplicación al bien descrito en el apartado *** la reducción asturiana del 95% prevista, con efectos desde el 1 de junio de 2017,

en el [artículo 18-ter del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), para la adquisición “mortis causa” de la empresa individual, negocio profesional y participación en entidades del causante cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que el causahabiente tenga una vinculación laboral o de prestación de servicios con una antigüedad de 10 años; o que tenga encomendadas tareas de responsabilidad en la gestión o dirección con una antigüedad de 5 años,
- Que el domicilio fiscal esté en Asturias.
- Que al patrimonio empresarial adquirido le sea de aplicación la exención del [artículo 4-8 de la Ley 18/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio](#).
- Que la adquisición, domiciliación asturiana y plantilla media se mantenga durante los 5 años siguientes al fallecimiento del causante.

Si hay reducción por bienes destinados a una empresa 9º.- Que es de aplicación al bien descrito en el apartado *** la reducción asturiana del 95% (con el límite único de 120.000, 180.000 para minusvalías de al menos el 33%) prevista, con efectos desde el 1 de junio de 2017, en el [artículo 18-quáter del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), para la adquisición “mortis causa” de bienes que vayan a ser destinados a la constitución, ampliación o adquisición en su totalidad de una empresa o de un negocio profesional, o bien a la participación en su constitución (siempre que el número de socios o partícipes no sea superior a 5). cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que el domicilio fiscal esté en Asturias.
- Que la aceptación de la transmisión hereditaria se formalice en escritura pública dentro del plazo de autoliquidación del impuesto, en la que se exprese la voluntad de que, si es dinero, se destinará a la constitución, ampliación o adquisición de una empresa o de un negocio profesional, y, si es un bien de otra naturaleza, se afectará a esa actividad.
- Que la constitución, ampliación o adquisición de la empresa o negocio profesional se lleven a cabo en el plazo de 6 meses a contar desde la fecha de formalización de la aceptación de la herencia o legado. En el caso de que existan varias escrituras de aceptación, el plazo se computará desde la fecha de la primera.
- Que se contrate, en régimen laboral, a jornada completa y por 1 año como mínimo, al menos a 1 trabajador distinto del contribuyente al que se aplique la reducción³².
- Que la domiciliación asturiana y plantilla media en Asturias se mantenga durante los 5 años siguientes al fallecimiento del causante.

- Que el adquirente esté o cause alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores previsto en la normativa estatal y que su patrimonio no sea superior a 402.678,11 euros, a la fecha de aceptación de la herencia o legado.

Si quieren pagar con el dinero de las cuentas 10º.- Conforme al [artículo 80-3 del Decreto 1629/1991 aprobatorio del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones](#), se solicita de la oficina gestora competente para la liquidación, que autorice a las entidades financieras para enajenar valores depositados en las mismas a nombre del causante y, con cargo a su importe, o al saldo a favor de aquél en cuentas de cualquier tipo, librar los

correspondientes talones a nombre del Tesoro Público por el exacto importe de las citadas liquidaciones. Asimismo, conforme a la práctica imperante para las autoliquidaciones, se solicita de las entidades financieras que procedan a la transferencia directa a la Hacienda competente de la cuota resultante.

Siempre que se sepa que la adjudicación es total (incluidas cuentas bancarias) y no se haya liquidado antes 11º.- Que no consta la existencia de otros conceptos que deban adicionarse a la base imponible o alteren la misma, tales como pactos sucesorios o indemnizaciones por seguros de vida."

4.3.Reducción en la base imponible para Grupos I y II³³

4.3.1. Reducción en la base imponible por razón de parentesco con el causante: desde el 01/01/2017 hasta el 31/05/2017 es de 200.000 €

Para Sucesiones causadas entre el 1 de enero de 2017 y el 31 de mayo de 2017, a los [Grupos I y II](#) (cónyuge, ascendientes y descendientes) se aplica la reducción en la base imponible de 200.000 € del [art. 17-bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (que mejora y sustituye a la estatal en la reforma por la [Ley 6/2016](#)).

4.3.2. Reducción en la base imponible por razón de parentesco con el causante: desde el 1/06/2017 es de 300.000 €

Para Sucesiones causadas a partir de 1 de junio de 2017, a los [Grupos I y II](#) (cónyuge, ascendientes y descendientes) se aplica la reducción en la base imponible de 300.000 € del [art. 17 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (que mejora y sustituye a la estatal en la reforma por la [Ley 7/2017](#)).

4.3.3. Tratamiento notarial

Incluir la anterior cláusula en la Exposición (eligiendo las opciones correspondientes).

4.4.Reducción en la base imponible 95-99% por la vivienda habitual del causante

4.4.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido

[Art. 17-bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#): Mejora con arreglo a la siguiente escala³⁴ la reducción estatal³⁵ del 95% en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones por la transmisión de la vivienda habitual del causante³⁶, cuando concurren "... *los mismos límites y requisitos establecidos en la legislación estatal...*", es decir, [art. 20-2-c Ley 29/1987](#):

- Que el causahabiente sea cónyuge, descendiente o ascendiente del causante (o colateral³⁷ mayor de 65 años que hubiese convivido con el causante durante los 2 años anteriores al fallecimiento).

- Que la adquisición³⁸ se mantenga durante los 3 años³⁹ (en la reforma operada por la [Ley 7/2017](#), en vigor desde el 1 de junio de 2017) o los 10 años (que era el plazo estatal al que se remitía la legislación asturiana vigente hasta el 31 de mayo de 2017) siguientes al fallecimiento del causante⁴⁰.

- Que el límite de la reducción es de 122.606,47 € para cada sujeto pasivo⁴¹.

Dicha escala es:

Valor real del inmueble (euros)	Reducción %
Hasta 90.000	99%
De 90.000,01 a 120.000	98%
De 120.000,01 a 180.000	97%
De 180.000,01 a 240.000	96%
Más de 240.000	95%

4.4.2. Tratamiento notarial

Incluir la anterior cláusula en la Exposición (eligiendo las opciones correspondientes).

4.5.Reducción adicional del 4% (a la estatal del 95%) en la base imponible por patrimonio empresarial del causante en favor de parientes⁴²

4.5.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido

[Art. 18 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (reformado por la [Ley 7/2017](#), de aplicación desde el 1 de junio de 2017): Añade una reducción del 4% a la equivalente reducción estatal del 95%, en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones por la transmisión de la empresa individual, negocio profesional y participación en entidades del causante cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que el causahabiente sea cónyuge, descendiente, ascendiente o colateral por consanguinidad hasta el tercer grado del causante (cuarto grado desde el 1 de enero de 2025).
- Que el domicilio fiscal esté en Asturias⁴³.
- Que al patrimonio empresarial adquirido le sea de aplicación la exención del [artículo 4-8 de la Ley 18/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio](#) (y su valor no exceda de 5.000.000 € para sucesiones anteriores al 1 de junio de 2017)
- Que la adquisición y domiciliación asturiana se mantenga durante los 5 años siguientes al fallecimiento del causante (10 años para sucesiones anteriores al 1 de junio de 2017).

Recordemos que la reducción estatal es del 95% en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones por la transmisión de la empresa individual, negocio profesional y participación en entidades del causante cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que el causahabiente sea cónyuge o descendiente del causante o, en defecto de descendientes, ascendiente o colateral hasta el tercer grado.
- Que al patrimonio empresarial adquirido le sea de aplicación⁴⁴ la exención del [artículo 4-8 de la Ley 18/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio](#)⁴⁵.
- Que la adquisición se mantenga durante los 10 años siguientes al fallecimiento del causante, salvo fallecimiento del causahabiente durante ese plazo.

4.5.2. Tratamiento notarial

Incluir la anterior cláusula en la Exposición (eligiendo las opciones correspondientes).

4.6.Reducción propia del 99% en la base imponible por la explotación agraria del causante o elementos afectos en favor de parientes (desde el 01/06/2017)

4.6.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido

[Art. 18-bis del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (introducida por la [Ley 7/2017](#), de aplicación desde el 1 de junio de 2017): Reducción propia del 99% en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones por la transmisión de una explotación agraria ubicada en Asturias o de elementos afectos, así como de derechos de usufructo, cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que, tratándose de explotaciones agrarias, el causante o su cónyuge tuviesen en la fecha del devengo la condición de agricultor profesional; y se hayan ejercido efectivamente las actividades durante los 2 años anteriores; y, tratándose de elementos afectos, el adquirente o su cónyuge tuviesen en la fecha del devengo la condición de agricultor profesional y sean titulares de una explotación agraria a la cual estén afectos los elementos que se transmiten. Todo ello conforme a la [Ley 19/1995 de Modernización de las explotaciones agrarias](#).
- Que el causahabiente sea cónyuge, descendiente, ascendiente o colateral por consanguinidad hasta el tercer grado del causante.
- Que el causahabiente mantenga la adquisición y su condición de agricultor profesional durante 5 años, salvo fallecimiento o transmisión en virtud de pacto sucesorio.
- Que la adquisición y domiciliación asturiana se mantenga durante los 5 años siguientes al fallecimiento del causante.

4.6.2. Tratamiento notarial

Incluir la anterior cláusula en la Exposición (eligiendo las opciones correspondientes).

4.7.Reducción propia del 95% en la base imponible por patrimonio empresarial del causante en favor de colaboradores (desde el 01/06/2017)

4.7.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido

[Art. 18-ter del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (introducida por la [Ley 7/2017](#), de aplicación desde el 1 de junio de 2017): Reducción propia del 95% en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones por la transmisión de la empresa individual, negocio profesional y participación en entidades del causante cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que el causahabiente tenga una vinculación laboral o de prestación de servicios con una antigüedad de 10 años; o que tenga encomendadas tareas de responsabilidad en la gestión o dirección con una antigüedad de 5 años⁴⁶,
- Que el domicilio fiscal esté en Asturias.

- Que al patrimonio empresarial adquirido le sea de aplicación la exención del [artículo 4-8 de la Ley 18/1991, del Impuesto sobre el Patrimonio](#)⁴⁷.
- Que la adquisición, domiciliación asturiana y plantilla media se mantenga durante los 5 años siguientes al fallecimiento del causante.

4.7.2. Tratamiento notarial

Incluir la anterior cláusula en la Exposición (eligiendo las opciones correspondientes).

4.8.Reducción propia del 95% en la base imponible por bienes destinados a una empresa (desde el 01/06/2017)

4.8.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido

[Art. 18-quáter del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (introducida por la [Ley 7/2017](#), de aplicación desde el 1 de junio de 2017): Reducción propia del 95% en la base imponible del Impuesto sobre Sucesiones, con el límite único⁴⁸ de 120.000 € (180.000 para minusválidos al 33%) por los bienes que vayan a ser destinados a la constitución, ampliación o adquisición en su totalidad de una empresa o de un negocio profesional, o bien a la participación en su constitución (siempre que el número de socios o partícipes no sea superior a 5) cuando concurren los siguientes requisitos:

- Que el domicilio fiscal esté en Asturias.
- Que la aceptación de la transmisión hereditaria se formalice en escritura pública dentro del plazo de autoliquidación del impuesto, en la que se exprese la voluntad de que, si es dinero, se destinará a la constitución, ampliación o adquisición de una empresa o de un negocio profesional, y, si es un bien de otra naturaleza, se afectará a esa actividad.
- Que la constitución, ampliación o adquisición de la empresa o negocio profesional se lleven a cabo en el plazo de 6 meses a contar desde la fecha de formalización de la aceptación de la herencia o legado. En el caso de que existan varias escrituras de aceptación, el plazo se computará desde la fecha de la primera.
- Que se contrate, en régimen laboral, a jornada completa y por 1 año como mínimo, al menos a 1 trabajador distinto del contribuyente al que se aplique la reducción⁴⁹.
- Que la domiciliación asturiana y plantilla media en Asturias se mantenga durante los 5 años siguientes al fallecimiento del causante.
- Que el adquirente esté o cause alta en el censo de empresarios, profesionales y retenedores previsto en la normativa estatal y que su patrimonio no sea superior a 402.678,11 euros, a la fecha de aceptación de la herencia o legado.

4.8.2. Tratamiento notarial

Incluir la anterior cláusula en la Exposición (eligiendo las opciones correspondientes).

4.9. Cuota íntegra

4.9.1. Grupos I y II (desde el 15/07/2010 hasta el 31/12/2016) y Grupos III y IV (desde el 15/07/2010)

Se aplica la tarifa general del [art. 21-1 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (que sustituye a la estatal desde la [Ley 5/2010](#), en vigor desde el 15 de julio de 2010, si bien para los [Grupos I y II](#) ha sido sustituida por la del [art. 21-2](#) desde el 1 de enero de 2017):

Base liquidable €	Cuota íntegra €	Resto base liquidable €	Tipo aplicable
0,00	0,00	8.000	7,65%
8.000	612	8.000	8,50%
16.000	1.292	8.000	9,35%
24.000	2.040	8.000	10,20%
32.000	2.856	8.000	11,05%
40.000	3.740	8.000	11,90%
48.000	4.692	8.000	12,75%
56.000	5.712	8.000	13,60%
64.000	6.800	8.000	14,45%
72.000	7.956	8.000	15,30%
80.000	9.180	40.000	16,15%
120.000	15.640	40.000	18,70%
160.000	23.120	80.000	21,25%
240.000	40.120	160.000	25,50%
400.000	80.920	400.000	31,25%
800.000	205.920	En adelante	36,50,00%

4.9.2. Grupos I y II (desde el 01/01/2017)

Para Sucesiones causadas desde el 1 de enero de 2017, a los [Grupos I y II](#) se aplica la tarifa especial del [art. 21-2 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (que sustituye a la autonómica general desde la [Ley 6/2016](#)):

Base liquidable €	Cuota íntegra €	Resto base liquidable €	Tipo aplicable
0	0	56.000	21,25%
56.000	11.900	160.000	25,50%
216.000	52.700	400.000	31,25%

616.000	177.700	en adelante	36,50%
---------	---------	-------------	--------

4.9.3. Tratamiento notarial

Incluir la anterior cláusula en la Exposición (eligiendo las opciones correspondientes).

4.10. Cuota tributaria (coeficientes próximos a cero para Grupo I)

4.10.1. Normativa vigente

De la combinación del [art. 22 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (para el [Grupo I](#)) y del [art. 22 de la Ley estatal 29/1987 \(Grupos II, III y IV\)](#), en el Impuesto sobre Sucesiones la cuota tributaria se obtendrá aplicando el siguiente coeficiente multiplicador:

Patrimonio preexistente €	I	II	III	IV
De 0 a 402.678,11	0,00	1,00	1,5882	2,00
De más de 402.678,11 a 2.007.380,43	0,02	1,05	1,6676	2,10
De más de 2.007.380,43 a 4.020.770,98	0,03	1,10	1,7471	2,20
Más de 4.020.770,98	0,04	1,20	1,9059	2,40

4.10.2. Tratamiento notarial

Incluir la anterior cláusula en la Exposición (eligiendo las opciones correspondientes).

De donde resulta que desde la [Ley 6/2003](#), para Sucesiones entre el 1 de enero de 2004 y la actualidad (pues el beneficio se ha mantenido parecido en las siguientes reformas), los del [Grupo I](#) casi no pagan al establecerse coeficientes multiplicadores de cero o próximos.

4.11. Bonificación del 100% en la cuota para causahabientes con minusvalía del 65% y patrimonio no superior a 402.678,11 € (desde el 01/01/2017)

4.11.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido

[Art. 23 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (redactado por la [Ley 6/2016](#), con entrada en vigor el día 1 de enero de 2017), en el Impuesto sobre Sucesiones a los contribuyentes con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 65 % se aplicará una bonificación del 100 % de la cuota que resulte después de aplicar las deducciones estatales y autonómicas que, en su caso, resulten aplicables, siempre que su patrimonio preexistente no sea superior a 402.678,11 €.

Además es de tener presente la reducción estatal del [art. 20-2 de la Ley 29/1987](#), adicional a la que pueda corresponder por parentesco, de 47.858,59 euros para minusvalías entre 33 y 64%, y de 150.253,03 euros para minusvalías iguales o superiores al 65%.

4.11.2. Tratamiento notarial

Incluir la anterior cláusula en la Exposición (eligiendo las opciones correspondientes).

4.12. Bonificación del 100% en la cuota, para causahabientes Grupo II o con minusvalía del 65%, y patrimonio no superior a 402.678,11 €, si la base imponible no es superior a 150.000 € (desde el 01/01/2009 hasta el 31/12/2016)

4.12.1. Legislación, vigor y reseña de su contenido

[Art. 23 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (que proviene de la [Ley 6/2008](#)⁵⁰, con vigor desde el 1 de enero de 2009 hasta el 31 de diciembre de 2016), en el Impuesto sobre Sucesiones a los contribuyentes del [Grupo II](#) o con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 65 %, se aplicará una bonificación del 100 % de la cuota que resulte después de aplicar las deducciones estatales y autonómicas que, en su caso, resulten aplicables, siempre que su patrimonio preexistente no sea superior a 402.678,11 €, si la base imponible es igual o inferior a 150.000 €, en realidad por el juego del ajuar 145.631,06 €⁵¹.

4.12.2. Tratamiento notarial

Incluir la anterior cláusula en la Exposición (eligiendo las opciones correspondientes).

5. IMPUESTO SOBRE LA RENTA DE PERSONAS FÍSICAS

5.1. Normativa vigente

La escala autonómica del IRPF durante el ejercicio 2015 y posteriores ([art. 2 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (tras la reforma por [Ley 11/2014](#))) es:

Base €	Cuota €	Resto base €	Tipo %
0,00	0,00	12.450,00	10,00
12.450,00	1.245,00	5.257,20	12,00
17.707,20	1.875,76	15.300,00	14,00
33.007,20	4.017,86	20.400,00	18,50
53.407,20	7.791,86	16.592,80	21,50
70.000,00	11.359,32	20.000,00	22,50
90.000,00	15.859,32	85.000,00	25,00
175.000,00	37.109,32	en adelante	25,50

La escala autonómica del IRPF durante el ejercicio 2025 y posteriores (art. 2 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014 (tras la reforma por [Ley 3/2025](#))) es:

Base €	Cuota €	Resto base €	Tipo %
0,00	0,00	12.450,00	9,00
12.450,00	1.245,00	5.257,20	12,00
17.707,20	1.875,76	15.300,00	14,00
33.007,20	4.017,86	20.400,00	19,20
53.407,20	7.791,86	16.592,80	21,50
70.000,00	11.359,32	20.000,00	22,50
90.000,00	15.859,32	85.000,00	25,00
175.000,00	37.109,32	en adelante	26,00

La escala estatal durante los ejercicios 2016 a 2020 ([art. 63 de la Ley 35/2006](#), [modificado por la Ley 26/2014](#)) es:

Base €	Cuota €	Resto base €	Tipo %
0,00	0,00	12.450	9,50
12.450	1.182,75	7.750	12,00
20.200	2.112,75	15.000	15,00
35.200	4.362,75	24.800	18,50
60.000	8.950,75	en adelante	22,50

La escala estatal durante el ejercicio 2021 y posteriores ([art. 63 de la Ley 35/2006](#), [modificado por la Ley 11/2020](#)) es:

Base €	Cuota €	Resto base €	Tipo %
0,00	0,00	12.450	9,50
12.450	1.182,75	7.750	12,00
20.200	2.112,75	15.000	15,00
35.200	4.362,75	24.800	18,50
60.000	8.950,75	240.000	22,50
300.000	62.950,75	en adelante	24,50

5.2. Tratamiento notarial

Para el 2016 y posteriores tener presentes los siguientes tipos totales en Asturias, aproximadamente: para bases de 20.000 € (21,50%), 36.000 € (25,25%), 60.000 € (30,25%), 120.000 (38,25%), 180.000 (41,25%). Lo que exceda de 175.000 al 48%; y a partir del 2021 lo que exceda de 300.000 al 50%; más 0,5% en ambos casos a partir del 2025.

Asimismo, durante el 2013 y 2014, los tipos generales eran aplicables a las ganancias de generación inferior al año⁵² por parte de residentes fiscales⁵³ ([art. 46-b de la Ley 35/2006](#), tras su reforma por la [Ley 16/2012](#)).

6. IMPUESTO SOBRE EL PATRIMONIO

- [Ley estatal 19/1991](#) (BOE 07/06/91), con entrada en vigor el día 1 de enero de 1992: en sustitución de la Ley 50/1977 que lo había creado, regula el Impuesto sobre el Patrimonio que grava el patrimonio neto de las personas físicas, sea por obligación personal o real, a 31 de diciembre.

Hay que tener en cuenta entre otras las siguientes exenciones:

- Derechos consolidados en planes de pensiones.
- Bienes necesarios para el desarrollo de la actividad empresarial o profesional.
- Participación en entidades que realicen una actividad económica, siempre que el sujeto pasivo ostente una titularidad mínima del 5% (o 20% el grupo familiar), ejerza funciones de dirección y perciba por ello una remuneración que represente más del 50% de sus rendimientos.
- La vivienda habitual hasta 150.253,03 € (adición por [Ley 6/2000](#)).

Así como la reducción, en concepto de mínimo exento⁵⁴, de 108.182,18 € (modificación por [Ley 21/2001](#)).

- [Ley estatal 4/2008](#) (BOE 25/12/2008): estableció, con efectos desde el 2008, una bonificación en la cuota del IP del 100% y suprimió la obligación de declaración.
- [Decreto-ley estatal 13/2011](#) (BOE 17/09/2011): restableció el IP para el 2011 y el 2012, que se fue prorrogando anualmente desde el 2013 al 2020, hasta que volvió a establecerse indefinidamente a partir del 2021 (por la [Ley 11/2020](#), que fija también una nueva tarifa en defecto de la autonómica).

Además:

- Eleva la exención por vivienda habitual a 300.000 €.
- Eleva la reducción por mínimo exento a 700.000 €⁵⁵.
- [Art. 15 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#):
 - Nada dice de la reducción estatal por mínimo exento de 700.000 €, por lo que se mantiene.
 - Incrementa el tipo de gravamen estatal:

Base €	Cuota €	Resto base €	Tipo %
0,00	0,00	167.129,45	0,22%
167.129,45	367,68	167.123,43	0,33%
334.252,88	919,19	334.246,87	0,56%
668.499,75	2.757,55	668.499,76	1,02%
1.336.999,51	9.375,70	1.336.999,50	1,48%
2.673.999,01	28.494,79	2.673.999,02	1,97%
5.347.998,03	78.498,57	5.347.998,03	2,48%
10.695.996,06	202.037,33	en adelante	3,00%

- La [Ley estatal 11/2021](#) modifica el [art. 10-1](#), introduciendo indirectamente para los inmuebles el valor de referencia, cuando fuere superior al de adquisición.

7. “PLUSVALÍA MUNICIPAL”

Es difícil conseguir un listado fiable de los Concejos que tengan aprobado el Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Lo que sigue es el resultado de una encuesta telefónica practicada a principios de 2018, con las actualizaciones de las que nos hemos percatado.

Dentro de los que lo tienen aprobado, hay muchos que han delegado su gestión en los Servicios Tributarios del Principado de Asturias. Puestos en contacto con los mismos, nos dicen que para saber cuáles son hay que ir al desplegable del simulador:

https://sede.tributasenasturias.es/sede/Servicios/Simulador+Plusvalias+IIVTNU?pt_accion=S&pt_modelo=500

También hay un enlace a un cuadro con los distintos impuestos delegados (aunque no siempre es exacto, por ejemplo Quirós).

https://www.tributasenasturias.es/sites/stpa/default/es_ES/Ayuntamientos/Convenios-de-Delegacion

Desde marzo de 2023, en el aplicativo notarial SIGNO, hay un servicio para la liquidación de las plusvalías. Parece que las cedidas a los Servicios Tributarios del Principado. Funciona bastante mal, pues hechas unas pruebas en junio de 2023, o no carga la información o al intentar calcular la cuota da error.

7.1. Concejos con plusvalía delegada

Los Concejos que han delegado tal gestión seguían el sistema de declaración, pero a partir del 1 de enero de 2021 la [Resolución de la Consejería de Hacienda de 18 de diciembre de 2020](#) (BOPA 30/12/2020) establece con carácter obligatorio el **sistema de autoliquidación para todos los concejos que tengan delegada la gestión del IIVTNU en los Servicios Tributarios del Principado de Asturias**.

Son los siguientes: Allande, Aller, Avilés, Belmonte de Miranda, Bimenes, Cabrales, Cabranes, Candamo, Cangas de Onís, Cangas del Narcea, Caravia, Carreño, Caso, Castropol, Colunga, Cudillero, El Franco, Gozón, Grado, Ibias, Illas, Langreo, Laviana, Lena, Llanera, Llanes, Morcín, Muros de Nalón, Nava, Navia, Onís, Parres, Peñamellera Alta, Peñamellera Baja, Piloña, Pravia, Quirós, Las Regueras, Ribadedeva, Ribadesella, Salas, San Martín del Rey Aurelio, San Tirso de Abres, Siero, Sobrescobio, Somiedo, Soto del Barco, Tapia de Casariego, Taramundi, Teverga, Tineo, Valdés, Vegadeo, Villaviciosa, y Yernes y Tameza.

Más específicamente:

- **Siero** la delegó por [Convenio de 1 de abril de 2019](#) (BOPA 16/05/2019, [rectificado BOPA 21/05/2019](#)); sustituido por el [Convenio de 22 de julio de 2021](#) (BOPA 22/09/2021).

- **Llanes** la delegó por [Convenio de 21 de enero de 2020](#) (BOPA 26/02/2020).

- Respecto de **Gozón** (capital Luanco), aclarar que el [Convenio de 7 de febrero de 2017](#), no incluye la “plusvalía municipal”. Se sigue el sistema de declaración. Antes se enviaba copia simple electrónica a información@ayto-gozon.org acompañada de una [instancia general](#) descargable de su web. Ahora se puede presentar y obtener el justificante

en la sede electrónica en sedelectronica.ayto-gozon.com/action/tramitacion?method=enter&id=3008, sin necesidad de firma electrónica. Sin embargo, el [Convenio de 25 de febrero de 2021](#) (BOPA 13/04/2021) sí delega la “plusvalía municipal”. También el vigente [Convenio de 19 de diciembre de 2024](#) (BOPA 31/01/2025).

- **Illas**, que no tenía plusvalía, la delegó por [Convenio de 13 de mayo de 2021](#).

- **Pravia**, que sí tenía plusvalía pero no la tenía delegada, la delegó por [Convenio de 13 de abril de 2023](#).

- **Nava**, que sí tenía plusvalía, la delegó por [Convenio de 22 de mayo de 2023](#).

- **Quirós**, aunque la tiene delegada desde el 01/01/2026, en la práctica no se puede enviar la copia por SIGNO sino que se supone que se sigue enviando la copia al Ayuntamiento (info@quiros.es) y contestan (como hacían antes de tenerla delegada).

7.2. Concejos con plusvalía no delegada

Otros concejos que sí tienen “plusvalía” pero que no la han delegado, siguiendo todos ellos el sistema de declaración: Castrillón, Corvera, Gijón, Mieres, Noreña, Oviedo y Ponga.

Más específicamente:

- **Ponga**, que no tenía plusvalía, la aprobó por [Ordenanza de 23 de diciembre de 2022](#) (BOPA 13/11/2022; en vigor desde el 14/11/2023).

- Para Oviedo y Gijón, ver el apartado correspondiente.

7.3. Concejos sin plusvalía

Como concejos que no tienen “plusvalía”: Amieva, Boal, Coaña, Degaña, Grandas de Salime, Illano, Pesoz, Ponga, Proaza, Ribera de Arriba, Riosa, San Martín de Oscos, Santa Eulalia de Oscos, Santo Adriano, Sariego, Villanueva de Oscos y Villayón.

Más específicamente:

- **Boal**, que no tenía plusvalía, la delegó por [Convenio de 22 de abril de 2021](#). Aunque telefónicamente comprobamos el 17/05/2024 que no la tiene aprobada. Y en el nuevo Convenio publicado en el BOJA de 10/06/2025 ya no figura delegada la “plusvalía”.

- **Proaza**, que no tenía plusvalía, la delegó por [Convenio de 18 de junio de 2021](#). Aunque telefónicamente comprobamos el 09/05/2023 que no la tenía aprobada. Y en el reciente [Convenio de 30 de julio de 2025](#) (BOJA 25/08/2025) ya no consta como delegada.

- **Ribera de Arriba** tenía la plusvalía delegada. Aunque telefónicamente comprobamos el 10/09/2025 que no tiene plusvalía. Y en el reciente Convenio publicado en el BOJA de 10/06/2025 no figura la delegación de la “plusvalía”.

7.4. Oviedo

7.4.1. Normativa

Oviedo no ha delegado la gestión en los Servicios Tributarios del Principado y sigue el sistema de declaración, aunque me informan de que voluntariamente puede presentarse autoliquidación.

En la práctica, el Notario lo comunica a través de la plataforma SIGNO (incluso tratándose de actos gratuitos como herencias y donaciones) y el Ayuntamiento ya se pone en contacto con el contribuyente. Para ello añadimos en la cláusula de comunicación a los efectos de levantar el cierre registral: Asimismo el sujeto pasivo manifiesta que tal presentación tenga el valor de declaración.

Se rige por la específica [Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Oviedo del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, número 404, de 13 de diciembre de 1989](#). Fue modificada por Acuerdo de 22 de diciembre de 2016, en vigor desde el 1 de enero de 2017.

Destacar que el [art. 5](#) prevé una bonificación en la cuota en las transmisiones mortis causa de la vivienda habitual, cuando el adjudicatario en pleno dominio, usufructo o nuda propiedad sea cónyuge, descendiente o ascendiente y hubiese convivido con el causante durante el año anterior al fallecimiento y la destine a su vivienda habitual durante 3 años.

La bonificación es del 95% cuando el valor catastral del suelo correspondiente al total de la vivienda (sin incluir garajes o trasteros) no supere los 46.000 €; del 60% si supera los 46.000 € y no excede de 70.000 €; y no habrá lugar a bonificación si supera los 70.000 €.

7.4.2. Tratamiento notarial

- Se trata (el del [art. 5](#) para la transmisión mortis causa de la vivienda habitual) de un beneficio rogado en el plazo de 6 meses; presumiéndose la habitualidad de la vivienda en caso de empadronamiento; y la convivencia en los casos del cónyuge no separado legalmente y de los descendientes menores, y en los demás, en caso de empadronamiento en dicha vivienda.
- Añadir el siguiente apartado en las declaraciones fiscales relativas a la herencia:

“12º.- Que en relación al bien descrito en el apartado *** de la Exposición, el o los adjudicatarios ***, en su calidad de *** cónyuge, descendiente o ascendiente, se acoge/n a la bonificación del [artículo 5 de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Oviedo del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, número 404, de 13 de diciembre de 1989, modificada por Acuerdo de 22 de diciembre de 2016](#) (95% cuando el valor catastral del suelo correspondiente al total de la vivienda, sin incluir garajes o trasteros, no supere los 46.000 €; 60% si supera los 46.000 € y no excede de 70.000 €) y declaran en relación al mismo:

- Que constituía la vivienda habitual del causante y que el beneficiario o beneficiarios de la bonificación habían convivido en ella con el causante durante el año anterior al fallecimiento.
- Que el beneficiario o beneficiarios de la bonificación la van a destinar a su vivienda habitual durante los 3 años siguientes al fallecimiento del causante; y que si durante este período la vivienda perdiese este carácter, incluso por transmisión que no sea por causa de fallecimiento, deberá presentarse en la oficina liquidadora de este impuesto o en el Registro General del Ayuntamiento, dentro de los treinta días siguientes a aquél en que se produjo la enajenación, la correspondiente declaración expresa de tal circunstancia, solicitando la práctica de la liquidación que corresponda para el ingreso de la parte de la cuota objeto de bonificación, a la que se le aplicarán los correspondientes intereses de demora.

A fin de acreditar las circunstancias que dan derecho a esta bonificación, el beneficiario o beneficiarios de la bonificación manifiestan que tanto ellos como el causante estaban empadronados en dicha vivienda con la anterioridad necesaria, lo que les exime de presentar el correspondiente certificado por tratarse de datos y documentos que ya se encuentren en poder de la Administraciones Pública actuante o que han sido elaborados por ésta ([art. 53-1-d de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común](#)), presumiéndose también tales circunstancias en el caso del cónyuge no separado legalmente y de los descendientes menores”.

7.5. Gijón

7.5.1. Normativa

Gijón (que no ha delegado la gestión) sigue el sistema de declaración (hasta el 31/12/2016 era autoliquidación).

Se rige por la específica [Ordenanza Fiscal 1.03 del Ayuntamiento de Gijón del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana para el ejercicio 2020](#) (página 69). Son las últimas [ordenanzas](#) que publica la [sede electrónica del Ayuntamiento de Gijón](#).

Destacar que el [art. 13](#) prevé una bonificación en la cuota en las transmisiones mortis causa de la vivienda habitual, cuando el adjudicatario en pleno dominio, usufructo o nuda propiedad sea cónyuge (o pareja de hecho inscrita en el Registro Municipal), descendiente o ascendiente y hubiese convivido con el causante durante los 2 años anteriores al fallecimiento y la destine a su vivienda habitual durante 2 años.

La bonificación es del 95% cuando el valor catastral (aunque no lo dice expresamente, se entiende que es el valor catastral del suelo) no supere los 47.500 €; del 75% si supera los 47.500 € y no excede de 66.000 €; y del 50% si supera los 66.000 €.

7.5.2. Tratamiento notarial

- Se trata (el del [art. 13](#) para la transmisión mortis causa de la vivienda habitual) de un beneficio rogado.
- Añadir el siguiente apartado en las declaraciones fiscales relativas a la herencia:
 - “12º.- Que en relación al bien descrito en el apartado *** de la Exposición, el o los adjudicatarios ***, en su calidad de *** cónyuge, descendiente o ascendiente, se acoge/n a la bonificación del [artículo 13 de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Gijón del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana](#) (95% cuando el valor catastral del suelo no supere los 47.500 €; del 75% si supera los 47.500 € y no excede de 66.000 €; y del 50% si supera los 66.000 €) y declaran en relación al mismo:
 - Que constituía la vivienda habitual del causante y que el beneficiario o beneficiarios de la bonificación habían convivido en ella con el causante durante los 2 años anteriores al fallecimiento.
 - Que el beneficiario o beneficiarios de la bonificación la van a destinar a su vivienda habitual durante los 2 años siguientes al fallecimiento del causante”.

¹ Y sin aceptar ninguna responsabilidad por las acciones o inacciones de quienes actúen o dejen de actuar en función de alguna información contenida u omitida en esta publicación.

² Para Castilla-La Mancha.

³ Para Cataluña.

⁴ La [Resolución DGT de 30 de mayo de 2019](#) (V1219-19), en relación a Andalucía, llega a las siguientes conclusiones: "... Primera: La base imponible de la transmisión de un bien inmueble será el valor real de dicho inmueble que no tiene por qué coincidir con el precio fijado por las partes en la compraventa. Segunda: El concepto de "valor real" es un concepto jurídico indeterminado y se asimila al valor normal de mercado. Tercera: La Administración tributaria puede acudir a los medios de la comprobación de valores para la corrección del valor declarado por el obligado tributario, a su vez este puede acudir a la tasación pericial contradictoria para contradecir el valor calculado por la Administración tributaria competente. Cuarta: En aplicación de la normativa estatal, el obligado tributario podrá utilizar los valores publicados por la Administración tributaria competente en aplicación de los medios de comprobación de valores, que tendrán carácter vinculante para la misma...".

⁵ Para Aragón.

⁶ MARTORELL GARCÍA, Vicente. [Apuntes de urgencia sobre el <<Impuesto hipotecario>>](#), www.notariosyregistradores.com, noviembre 2018.

⁷ Que deberá configurarse como tal en el SIC/Aplicaciones/Datos personales del notario y empleados. No será necesario disponer de tal cuenta para liquidar actos exentos.

⁸ "... Le indicamos que no es necesario que nos remita los modelos tributarios 650+660, 653, 652, 654, 651+661 ya que al hacer la presentación telemática ya nos figuran en nuestro sistema...".

⁹ [Art. 52-2 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#): "... Los notarios con destino en el Principado de Asturias, con el fin de facilitar el cumplimiento de las obligaciones tributarias de los obligados tributarios y el acceso telemático de documentos a los registros públicos, remitirán al Ente Público de Servicios Tributarios del Principado de Asturias, por vía telemática, en colaboración con el Consejo General del Notariado, una declaración informativa notarial de los elementos básicos de las escrituras por ellos autorizadas, así como la copia electrónica de las mismas de conformidad con lo dispuesto en la legislación notarial, relativa a los hechos imposables que el organismo competente determine...".

¹⁰ Dicha Ficha Notarial (que rige, por ejemplo en Galicia) es distinta de la Ficha Resumen, pues la Ficha Notarial es más completa y eximiría de la remisión de copia simple electrónica, aunque en la práctica se sigue enviando. Cumple, pues, la Ficha Notarial una doble función: de control por la Administración (como la ficha resumen) y facilitar la liquidación telemática.

¹¹ A diferencia de lo que sucede en Andalucía (10 días hábiles) o en Galicia (10 días naturales), el precepto no establece plazo. En la documentación de SIGNO se habla de 10 días naturales ¿?

¹² Con finalidad de facilitar la liquidación telemática.

¹³ A diferencia de Andalucía, nada se dice expresamente acerca de que tal voluntad o autorización conste en la escritura, pero no deja de ser conveniente.

¹⁴ En Trámites/Ficha.

¹⁵ Así, en materia de sucesiones o transmisión de participaciones sociales exentas, por lo que conviene su liquidación como tal.

¹⁶ Para la Resolución TEAR Andalucía de 4 de abril 2013 "... la cuestión que se plantea en la presente reclamación se centra en determinar si es conforme a derecho la sanción impuesta al amparo de lo dispuesto por el artículo 198 LGT por la no presentación en plazo de autoliquidación sin ingreso por una compraventa de participaciones sociales en escritura pública, operación exenta del ITP y AJD, habiendo mediado requerimiento de la oficina gestora. Debe analizarse si concurre el elemento subjetivo de la culpabilidad. La jurisprudencia del Tribunal Supremo mantiene que ha rechazarse la configuración objetiva de la responsabilidad... La mera falta de presentación en plazo de la declaración no evidencia, por sí sola, la existencia de culpabilidad, toda vez, que ello pudo ser debido tanto a una interpretación razonable de la norma, a un error excusable o a una imprudencia sancionable. Ante esta situación, presumiéndose como se presume la no culpabilidad del infractor y no habiendo quedado suficientemente acreditada su concurrencia en el ilícito tributario lo procedente es anular la sanción impuesta...".

¹⁷ La determinación de cuál sea el régimen tributario de la compraventa sobre tales viviendas protegidas presenta ciertas zonas de fricción derivadas de su tradicional tratamiento favorable afectado, primero por la introducción del IVA, y después por la asunción de competencias por las Comunidades Autónomas. Quizás ayude la siguiente esquematización:

- Primera transmisión: IVA al tipo reducido general del 10% ([art. 91-uno-1-7º de la Ley estatal 37/1992](#)), salvo que sean de régimen especial o de promoción pública, en cuyo caso el IVA es el superreducido del 4% ([art. 91-dos-1-6º de la Ley estatal 37/1992](#)); y exenta de AJD ([art. 45-I-B-12-c del Decreto-legislativo estatal 1/1993](#)).
- Segunda y posteriores transmisiones: TPO al tipo general asturiano del 8% hasta 300.000 € ([art. 26 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#)), salvo que sea aplicable el tipo reducido del 3% ([art. 27 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#)).
- Préstamo hipotecario: exento AJD ([art. 45-I-B-12-d del Decreto-legislativo estatal 1/1993](#)).

¹⁸ La exención de AJD del préstamo hipotecario sobre vivienda protegida ([art. 45-I-B-12-d del Decreto-Legislativo estatal 1/1993](#)) ha experimentado la siguiente evolución jurisprudencial:

- La [Resolución DGT de 20 de enero de 2000](#) precisa el alcance de la norma "... excluyendo de la exención aquellas escrituras en las que la garantía, aun cuando recaiga sobre una VPO, se constituya para fines distintos de la adquisición...".
- La [Resolución DGT de 29 de noviembre de 2000](#) aclara que la exención alcanza tanto al préstamo destinado a financiar la primera adquisición como al destinado a financiar la segunda o posteriores adquisiciones, siempre que la cantidad garantizada no supere el precio fijado por la Administración.
- La [Resolución DGT de 22 de enero de 2004](#) matiza que "... la exención abarca a todas las escrituras públicas otorgadas para formalizar actos o contratos relacionados con viviendas de protección oficial, lo que incluye no solo a las que formalicen préstamos hipotecarios para financiar su construcción, sino también debe extenderse a ulteriores préstamos destinados a la refinanciación o reforma de viviendas de protección oficial, en tanto en cuanto permanezca vigente tal calificación...".
- La [Resolución de la DGT catalana de 21 de septiembre de 2009](#) concluye que "... D'acord amb tots aquests pronunciaments, l'exempció en la modalitat d'actes jurídics documentats opera respecte d'aquelles escriptures públiques que documenten préstecs hipotecaris destinats al finançament de la construcció, adquisició, reforma o refinançament dels habitatges de protecció oficial, quedant exclosos expressament aquells que s'obtinguin per a finalitats diferents. En el cas ara examinat, en tant que el préstec hipotecari es destina (segons es diu) a l'adquisició d'un HPO, resultarà aplicable l'exempció en AJD tot i que una de les garanties ofertes (el pis dels pares) no tingui la condició d'HPO...". La importancia de esta Resolución es que es posterior a la Ley 4/2008, que ha dado nueva redacción a este art. 45-I-B-12, y que en alguna Oficina Liquidadora se está interpretando en el sentido de que están exentos los préstamos destinados exclusivamente a adquisición, y no en el sentido de las Resoluciones invocadas de que están exentos los préstamos destinados exclusivamente a actuaciones en la vivienda que se hipoteca.
- Por el contrario, la [Circular 1/2016 de la Agencia Tributaria de Andalucía](#), dada la nueva redacción por la Ley 4/2008, considera que la exención sólo es aplicable a los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de VPO.
- Según la [Resolución TEAC de 10 de junio de 2020](#), "... La exención regulada en el apartado d) del artículo 45.I.B).12 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (TRLITPAJD), resulta aplicable no sólo respecto de aquellas viviendas de protección oficial que tienen un precio máximo de venta, sino también respecto de viviendas protegidas con precio de venta libre; en este último caso, la exención de la constitución del préstamo hipotecario tendrá como límites que el importe del préstamo no supere el precio de la vivienda, y también que éste último no supere el precio máximo establecido para las viviendas de protección oficial vigente en la fecha de la transmisión de la vivienda...".
- Y en Asturias, el específico tipo reducido del 0,3% del [art. 35 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) (en defecto de cualesquiera posibles exenciones) parece sólo aplicable a los préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de la vivienda.

Debe tenerse en cuenta, además, que desde el 10/10/2018 en los préstamos hipotecarios el sujeto pasivo pasa a ser el prestamista, aunque parece que se mantiene la exención estatal <<objetivas>> de los préstamos hipotecarios para la adquisición de vivienda protegida ([art. 45-I-B-12-d del Decreto-Legislativo estatal 1/1993](#)) por su carácter <<objetivo>> no ligado a la condición del sujeto pasivo.

¹⁹ El [art. 35-2 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#) se remite al [art. 68-1-3º de la Ley 35/2006 del IRPF](#), según el cual, "... Se entenderá por vivienda habitual aquella en la que el contribuyente resida durante un plazo continuado de tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo aquel 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...".

²⁰ El número 21 al que hace referencia la normativa asturiana fue suprimido por la Ley 28/2014. Hacía referencia a la exención de IVA de las aportaciones a Juntas de Compensación y adjudicaciones de éstas a los propietarios.

²¹ La inmediata redacción anterior fue dada por el número uno del artículo único de la Ley 3/2006, para adecuar la aplicación de la regla de prorata a la Sexta Directiva europea (BOE 30/03/2006, en vigor desde el 1 de enero de 2006). Ha sido objeto de reforma por la Ley 28/2014, en vigor desde el 1 de enero de 2015, que suprime el requisito de que el adquirente tenga derecho a la deducción total del IVA para poder renunciar a la exención del mismo.

²² Se atiende también al lugar de radicación de los inmuebles en los supuestos en que la donación de acciones o participaciones encubra la de inmuebles conforme al [artículo 338-1 de la Ley 6/2023 de los Mercados de Valores y de los Servicios de Inversión](#). Fuera de tales supuestos, en la compraventa de acciones o participaciones sociales será competente para su liquidación por ITPO como exenta (a fin de evitar la moda de la sanción por incumplimiento de una obligación formal) la Comunidad Autónoma del lugar de otorgamiento ([artículo 33-2-C-4º Ley 22/2009](#)); mientras que en la donación lo será la de la residencia fiscal del donatario ([artículo 32-2-c Ley 22/2009](#)).

²³ MARTORELL GARCÍA, Vicente. [Cuadros con la incidencia del valor de referencia en los distintos impuestos](#), www.notariosyregistradores.com, enero 2023 [actualizado en www.oviedonotaria.com].

²⁴ Siempre da juego la exención del [art. 33-4-b de la Ley 35/2006 del IRPF](#) que "... *Estarán exentas del Impuesto las ganancias patrimoniales que se pongan de manifiesto... Con ocasión de la transmisión de su vivienda habitual por mayores de 65 años o por personas en situación de dependencia severa o de gran dependencia de conformidad con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a las personas en situación de dependencia...*".

Y añade el [art. 41 bis del Decreto 439/2007 aprobatorio del Reglamento del IRPF](#):

"... 1. *A los efectos previstos en los artículos 7.t), 33.4.b), y 38 de la Ley del Impuesto se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años.*

No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas.

2. Para que la vivienda constituya la residencia habitual del contribuyente debe ser habitada de manera efectiva y con carácter permanente por el propio contribuyente, en un plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras.

No obstante, se entenderá que la vivienda no pierde el carácter de habitual cuando se produzcan las siguientes circunstancias:

Cuando se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente impidan la ocupación de la vivienda, en los términos previstos en el apartado 1 de este artículo.

Cuando éste disfrute de vivienda habitual por razón de cargo o empleo y la vivienda adquirida no sea objeto de utilización, en cuyo caso el plazo antes indicado comenzará a contarse a partir de la fecha del cese.

Cuando la vivienda hubiera sido habitada de manera efectiva y permanente por el contribuyente en el plazo de doce meses, contados a partir de la fecha de adquisición o terminación de las obras, el plazo de tres años previsto en el apartado anterior se computará desde esta última fecha.

3. A los exclusivos efectos de la aplicación de las exenciones previstas en los artículos 33.4. b) y 38 de la Ley del Impuesto, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual cuando, con arreglo a lo dispuesto en este artículo, dicha edificación constituya su vivienda habitual en ese momento o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión..."

Como pronunciamientos a tener en cuenta:

- Se exige haber sido propietario de la vivienda al menos 3 años, sin que baste que la vivienda haya sido la habitual durante más de 3 años pero la adquisición se hubiese verificado hace menos de 3 años ([Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Valencia de 17 de junio de 2014](#)).
- Aplicación de la exención a la transmisión de la nuda propiedad, reservándose el usufructo (Resolución DGT de 23 de junio de 1997).
- Aplicación de la exención al 50% en caso de transmisión de la vivienda ganancial, si sólo uno de los cónyuges es mayor de 65 años (Resolución DGT de 3 de septiembre de 2002).
- Dentro de estas circunstancias análogas justificadas, incluyen el [Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2017](#) y la [Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias de 16 de julio de 2018](#) el traslado por motivos de salud y fallecimiento en un centro geriátrico o en la vivienda de un pariente, sin haber residido en la vivienda habitual en los tres años inmediatamente anteriores.

²⁵ Nótese que la reducción opera sólo en la relación entre el ascendiente y su descendiente, con independencia de que éste adquiera conjuntamente con su cónyuge o pareja de hecho registrada y de la edad o condición de éstos.

²⁶ Se discute si son equiparables los siguientes supuestos:

- El de venta de la vivienda por el ascendiente al descendiente previa donación (o simultánea o posterior condonación) de la parte de precio correspondiente. En contra, para un beneficio análogo, la [Sentencia del TSJ La Rioja de 7 de noviembre de 2013](#) (nº Roj STSJ LR 429/2013), por entender que las dos operaciones utilizadas, donación y compraventa, no tienen otra finalidad que la de producir un ahorro fiscal, siendo entonces de aplicación el llamado "conflicto en la aplicación de la norma tributaria" del [art. 15 LGT](#). Quizás podrían defenderse "los efectos jurídicos o económicos relevantes, distintos del ahorro fiscal" si el dinero donado y el inmueble transmitido tuvieran distinto carácter privativo o ganancial.
Recientemente la [Consulta andaluza 8/2017](#), ha admitido la aplicación del beneficio fiscal al supuesto de donación de dinero de padres a hijo para que éste adquiera la vivienda a sus progenitores (ojo, que el [enlace](#) lleva a una consulta distinta y hay que localizarla al final).
- El de donación dineraria cuya entrega se difiere en tantos plazos como cuotas del préstamo hipotecario han de satisfacer solidariamente ascendiente/s y descendiente, operando esa donación en la relación interna entre ascendiente/s y descendiente. Vamos, la típica compraventa por el hijo financiada mediante una subrogación en el préstamo hipotecario en la que se añade a los padres.
Por el contrario, para la [Consulta andaluza 1/2017](#) "... *El término adquisición de vivienda no engloba, a estos efectos, las donaciones de cantidades destinadas a los pagos parciales de hipoteca realizados tras la entrega de llaves...*".
Mientras que para Asturias nos encontramos con el inconveniente de que "... *La reducción no se aplicará a donaciones de dinero posteriores a la compra de la vivienda...*". Aunque podría decirse que la donación es anterior pero aplazada la entrega de las cantidades.
Claro que si no se quiere arriesgar siempre se puede justificar la subrogación de los padres como préstamo dinerario hecho al hijo en tantos plazos como cuotas del préstamo bancario y que éste habrá de reembolsarles a su jubilación.

²⁷A diferencia de Galicia, en el caso de dos o más donaciones, nada se dice acerca de que la base de la reducción será el resultado de sumar el importe de todas ellas, sin que pueda exceder del límite indicado. Parece claro si provienen del mismo ascendiente y no tanto si provienen de distintos ascendientes.

²⁸ Parece que, además de radicar la vivienda en Asturias, el donatario debe tener residencia fiscal asturiana, a los efectos de este impuesto, por haber permanecido un mayor número de días en el territorio de esta Comunidad durante los 5 años inmediatos anteriores, pues no olvidemos que la donación no es propiamente inmobiliaria sino dineraria ([arts. 28-1-1º-b y 32-2-c de la Ley 22/2009, de 18 de diciembre, reguladora del Sistema de financiación de las Comunidades Autónomas de régimen común y Ciudades con estatuto de Autonomía](#)). Alguna duda podría surgir en el supuesto de que el sujeto pasivo hubiese tenido ya una vivienda habitual en otra Comunidad Autónoma.

²⁹ Nos ceñiremos al supuesto usual en que la donación y compraventa sean simultáneas.

³⁰ En rigor habría que acreditar tal relación mediante la incorporación del testimonio del Libro de Familia o de la correspondiente certificación del Registro Civil.

³¹ La anterior redacción por la Ley 7/2017 del art. 21-3 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014 decía que tal tarifa reducida "... *No será aplicable a las segundas o ulteriores donaciones que se otorguen por un mismo donante a un mismo donatario dentro del plazo de diez años a contar desde la fecha de cada una, salvo que se produzca la acumulación de donaciones prevista en el artículo 30 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones...*". Tal defectuosa redacción planteaba entonces ¿qué ocurre si la segunda donación tiene lugar entre los 3 y los 10 años de la primera? Literalmente entendidos los preceptos no habría acumulación de donaciones pero a la segunda se le aplicaría la tarifa estatal.

³² Se excluye expresamente el supuesto anteriormente reseñado relativo a sociedades de mera gestión de un patrimonio.

³³ Mejoran y sustituyen a las estatales.

³⁴ Escala entre el 95-99% que introducida por la [Ley asturiana 6/2003](#), para Sucesiones a partir del 1 de enero de 2004, en sustitución de la reducción estatal del 95%.

³⁵ Como advierte la [Resolución DGT 2/1999](#), "... *Si, como consecuencia de la disolución del régimen económico de gananciales, se atribuye al causante la mitad de la vivienda habitual sólo se aplicará la reducción sobre dicha mitad. Si, por el contrario, se atribuye a aquél la totalidad de la vivienda habitual, la reducción operará sobre el valor total de la misma...*".

³⁶ Para el [artículo 41 bis del Reglamento del IRPF](#) "... *se considera vivienda habitual del contribuyente la edificación que constituya su residencia durante un plazo continuado de, al menos, tres años. No obstante, se entenderá que la vivienda tuvo el carácter de habitual cuando, a pesar de no haber transcurrido dicho plazo, se produzca el fallecimiento del contribuyente o concurran otras circunstancias que necesariamente exijan el cambio de domicilio, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral, obtención del primer empleo, o cambio de empleo, u otras análogas justificadas...*".

Dentro de estas circunstancias análogas justificadas, incluyen la [Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 2017](#) y la [Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias de 16 de julio de 2018](#) el traslado por motivos de salud y fallecimiento en un centro geriátrico o en la vivienda de un pariente, sin haber residido en la vivienda habitual en los tres años inmediatamente anteriores.

³⁷ Entienden tales autores que debe limitarse a la colateralidad por consanguinidad hasta el tercer grado, que es el límite de la reducción general por parentesco.

³⁸ Como ponen de manifiesto dichos autores, nada se dice de que el adquirente destine la vivienda a su residencia habitual.

³⁹ En vez de los 10 años que prevé la legislación estatal.

⁴⁰ Según tales autores (con fundamento en diversas consultas a la DGT), no incumplen el requisito del mantenimiento de la adquisición:

- La constitución a favor de un tercero de un derecho real de uso o disfrute.
- La constitución de hipoteca siempre que no se ejecute.
- La transmisión dentro del círculo de sucesores con derecho a reducción, siempre que no hubiese habido asignación particular por el causante.
- La venta de la vivienda y reinversión en otra de igual o mayor valor.

No obstante, la específica normativa gallega dispone "... *Las personas adquirentes deberán mantener la vivienda adquirida durante los cinco años siguientes al devengo del impuesto, salvo que dentro de dicho plazo falleciese la persona adquirente o transmitiese la vivienda en virtud de pacto sucesorio con arreglo a lo previsto en la [Ley de derecho civil de Galicia](#). En caso de que se produjese la venta de la vivienda durante el indicado plazo y la totalidad de su importe se reinvierta en la adquisición de una vivienda ubicada en Galicia que constituya o vaya a constituir la vivienda habitual de la persona adquirente, no se perderá la reducción solicitada...*".

⁴¹ Si bien nada se dice expresamente del límite estatal por causahabiente de 122.606,47 € para cada sujeto pasivo. Recordemos que la reducción, salvo que hubiese habido asignación particular por el causante, no corresponde en exclusiva al adjudicatario sino que se prorratea entre los sujetos pasivos (siempre que estén dentro del círculo de sucesores con derecho a reducción) en proporción a su haber; y que en tal caso, el incumplimiento del requisito de mantenimiento por el adjudicatario determinará la pérdida de la reducción para todos los que se hubiesen beneficiado (Javier Juárez González y Juan Galiano Estevan, "Todo Sucesiones", editorial CISS. Magnífico libro, al igual que el "Todo Transmisiones" del primero, de donde saco también algunas de las notas siguientes).

⁴² Según el [art. 18-2 del Decreto-legislativo asturiano 2/2014](#), "... *La reducción prevista en este artículo será compatible, para una misma adquisición, con la aplicación de las reducciones previstas en el artículo 20.2.c) de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y se aplicará con posterioridad a las mismas...*".

⁴³ A diferencia, por ejemplo, de Galicia, nada se dice de que se hayan ejercido efectivamente las actividades durante los 2 años anteriores al devengo.

⁴⁴ Según la [Resolución DGT 2/1999](#):

- Se atiende a la fecha de fallecimiento, no a la fecha del último devengo del IP.
- No es imprescindible que la exención constara en la última declaración del IP del causante.

⁴⁵ En resumen:

- Empresas individuales o negocios profesionales (la [Resolución DGT 2/1999](#) incluye aquí la participación en comunidades de bienes) siempre que:
 - La actividad se ejerza de manera habitual, personal y directa.
 - Constituya la principal fuente de renta (sin contar la participación en las entidades siguientes).
- Participación en entidades siempre que:
 - La actividad principal no sea la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario (según la [Resolución DGT 2/1999](#), a las actividades de arrendamiento y compraventa de inmuebles se les exigirá que tengan el carácter de actividad económica conforme a la normativa del IRPF, es decir, un local afecto y un empleado con contrato laboral a jornada completa). En las holdings se atiende a la parte proporcional en que sus participadas reúnan los requisitos, exigiéndose al menos el 5% de los derechos de voto en las participadas.
 - La participación sea al menos del 5% individualmente o del 20% familiarmente.
 - Ejerza funciones directivas cuya remuneración sea de más del 50% de sus rendimientos empresariales, profesionales o laborales (sin contar los derivados de las empresas individuales o negocios profesionales anteriores). A este respecto pueden verse los comentarios que el [Notario Joaquín ZEJALBO](#) hace a la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de marzo de 2014, que entiende que no es obstáculo la gratuidad estatutaria del cargo de administrador, pues como dice la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 23 de diciembre de 2013 (conforme a las Resoluciones DGT de 19 de abril de 2013 y 21 de julio de 2013, procederá la reducción cuando

las "... funciones se desempeñen de manera efectiva, con independencia de la denominación del cargo y el vínculo que exista con la entidad...".

⁴⁶ "... Se entiende que tiene encomendadas estas tareas si acredita una categoría laboral correspondiente a los grupos 1 y 2 de cotización del régimen general de la Seguridad Social o si el causante le había otorgado un apoderamiento especial para llevar a cabo actuaciones habituales de gestión de la empresa...".

⁴⁷ Se excluye expresamente el supuesto de que la "... actividad principal sea la gestión de un patrimonio mobiliario o inmobiliario en los términos establecidos en la Ley del Impuesto sobre el Patrimonio...". Además, "... se exigirá el desarrollo efectivo de actividades económicas, sin que resulte suficiente para su acreditación la mera contratación de una persona empleada con contrato laboral y jornada completa...".

⁴⁸ "... Este límite es único y se aplica en el caso de una o varias adquisiciones mortis causa, siempre que sean a favor de la misma persona, provengan de uno o de distintos causantes...".

⁴⁹ Se excluye expresamente el supuesto anteriormente reseñado relativo a sociedades de mera gestión de un patrimonio.

⁵⁰ Ya la [Ley 11/2006](#), para Sucesiones entre el 1 de enero de 2007 y el 31 de diciembre de 2008, estableciendo la misma bonificación pero con el límite en la base imponible de de 125.000 €.

⁵¹ Si es superior no hay bonificación alguna. Como en el juego de las siete y media, hay que tener cuidado entonces con pasarse pues el precepto habla de base imponible, por lo que al valor de los bienes heredados habría que sumar (además de los eventuales seguros de vida y pactos sucesorios) el ajuar doméstico (valorado al 3%, salvo prueba en contrario, lo que en la práctica determina que el valor no pueda exceder de 145.631,06 €) y sin que operen todavía las reducciones (por parentesco, minusvalía, acumulación de sucesiones, percepción de cantidades por seguros de vida para caso de muerte, transmisión de la empresa familiar, transmisión de la vivienda habitual, etc).

⁵² Para los residentes fiscales, durante el 2012, 2013 y 2014 el tipo de gravamen de las ganancias patrimoniales fue 21% hasta 6.000 €, 25% hasta 24.000 € y 27% lo que excediese. En el 2015 (tras el [Decreto-ley 9/2015](#)) pasó a 19,5% hasta 6.000 €, 21,5% hasta 50.000 € y 23,5% lo que exceda.

En el 2016 pasa a 19% hasta 6.000 €, 21% hasta 50.000 € y 23% lo que excediere (26% lo que exceda de 200.000 € en 2021 y 2022).

Desde el 2023 pasa a 19% hasta 6.000 €, 21% hasta 50.000 €, 23% hasta 200.000 €, 27% hasta 300.000 € y 28% lo que exceda (30% desde 2024).

Es de considerar que, según la [Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 20 de noviembre de 2013](#), en la cuantificación de tales ganancias en el IRPF, la administración está vinculada por la comprobación que del valor de adquisición se hizo a efectos a efectos del ITP.

⁵³ Para los no residentes fiscales, con independencia del tiempo de generación de la ganancia, durante el 2012, 2013 y 2014 el tipo de gravamen de las ganancias patrimoniales fue el 21% ([disp. final 4ª del Decreto-ley 20/2011](#), asumido por el [art. 66 de la Ley 2/2012](#)).

En el 2015 pasó a ser 20% (19,50 % desde el 12 de julio, según el [Decreto-ley 9/2015](#))

En el 2016 pasa a ser 19%.

⁵⁴ Se entiende en defecto del regulado por la Comunidad Autónoma y no será de aplicación a los sujetos pasivos por obligación real.

⁵⁵ Se entiende en defecto del regulado por la Comunidad Autónoma y sí será de aplicación a los sujetos pasivos por obligación real.

Vicente Martorell, notario
27 de mayo de 2026