

<https://www.20minutos.es/lainformacion/economia/heredar-casa-padres-esta-alternativa-mas-economica-5666762/>

¿Heredar o nuda propiedad? La mejor opción fiscal para ahorrar impuestos al recibir una vivienda de tus padres

20MINUTOSNOTICIA27.12.2024 - 10:06H

- Una asesora financiera recomienda transferir esta opción fiscal a los hijos que reciben una vivienda de sus padres para ahorrar impuestos.
- [¿Quién se queda con la herencia si no hay testamento?](#)

notario-carreraGetty Images

Hereder una vivienda es la única esperanza de muchos jóvenes para tener una casa en propiedad en los tiempos que corren. Por eso, la compra de una vivienda es una inversión que no solo disfrutará quien la compra, sino el resto de su descendencia. Sin embargo, algunos expertos recomiendan no heredarla directamente, para poder ahorrar impuestos.

Nuda propiedad, la mejor opción fiscal

Una asesora financiera (@martafintips) ha explicado recientemente en sus redes sociales por qué no heredar directamente la vivienda de los padres podría ser la mejor opción para ahorrar impuestos y, al mismo tiempo, crear riqueza generacional.

La estrategia que propone esta experta se basa en un concepto legal bien conocido en derecho sucesorio: transferir la nuda propiedad de la vivienda a los hijos mientras los padres se reservan el usufructo. Pero, ¿en qué consiste exactamente este método y por qué es más ventajoso que heredar la casa directamente?

La [nuda propiedad](#) es una fórmula de venta por la que el vendedor **mantiene en usufructo** (derecho a usar y disfrutar de un bien sin ser el propietario legal) **la vivienda tras la venta hasta su muerte**. Entonces sí, cuando el vendedor fallece, el inmueble pasa a estar totalmente disponible para el nuevo propietario.

De este modo, lo que la experta recomienda es que los padres mantengan el usufructo de la vivienda, es decir, que puedan seguir viviendo en ella o alquilarla para obtener ingresos, mientras que **los hijos adquieren la propiedad legal, pero no el derecho a usarla** hasta que se produzca el fallecimiento de los padres. Pero, ¿qué ventajas fiscales se obtienen a través de esta vía?

Ventajas fiscales de la nuda propiedad

La principal ventaja de esta estrategia reside en el ahorro fiscal que supone en comparación con una herencia tradicional. Estas son las claves:

- **Eliminación del Impuesto de Sucesiones:** Al transferir la nuda propiedad en vida, este impuesto, que en muchas comunidades es muy alto, desaparece, ya que la transmisión no ocurre tras el fallecimiento.
- **Exención en el IRPF para mayores de 65 años:** Si los padres son mayores de 65 años y la vivienda constituye su residencia habitual, la transmisión de la nuda propiedad puede estar exenta de tributar en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF) por la posible ganancia patrimonial que se genere.

- **Reducción de la plusvalía municipal:** Este impuesto grava el incremento del valor del terreno urbano desde que fue adquirido hasta que se transmite. Aunque varía en función de cada municipio, existen bonificaciones que pueden aplicarse para reducir su impacto.

[Responsabilidades del heredero ante un aval en la herencia](#)

Costes asociados a la nuda propiedad

Aunque no todo son ventajas. 'Heredar' una casa a través de la nuda propiedad también conlleva algunos costes:

- **Impuesto de Donaciones:** La transferencia de la nuda propiedad no está exenta del Impuesto de Donaciones, cuyo importe dependerá del valor de la vivienda y de la comunidad autónoma donde se tribute. Algunas regiones, sin embargo, aplican importantes bonificaciones.
- **Costes notariales y registrales:** La operación requiere formalizar la donación ante notario e inscribir el cambio de propiedad en el Registro de la Propiedad, lo que genera gastos adicionales.
- **Limitación de uso para los hijos:** Aunque los hijos se convierten en propietarios legales, no podrán utilizar ni beneficiarse de la vivienda hasta que se extinga el usufructo, es decir, tras el fallecimiento de los padres.

Conforme a los criterios de