

El TS se pronuncia sobre la valoración de las viviendas habituales hipotecadas a efectos del Impuesto sobre Sucesiones

Se plantea ante la Sala cuál es la magnitud sobre la que se ha de aplicar la reducción por vivienda habitual prevista en el art. 20.2 c) de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, el valor íntegro del bien, sin tener en cuenta las minoraciones procedentes de las cargas, deudas y gastos deducibles pertinentes o, por el contrario, el valor neto, fruto de aplicar al valor íntegro las deducciones contempladas en el art. 13 de la citada Ley.

Señala el Tribunal que la base imponible del impuesto se configura por el valor neto de la adjudicación sucesoria que va a corresponder a cada heredero o legatario, debiendo computarse los bienes que integran la herencia del fallecido y su valor, que, junto con el ajuar doméstico y las adiciones correspondientes, delimitan el caudal relicto bruto. Para la determinación del caudal relicto neto es preciso deducir el pasivo conformado por las cargas, deudas y gastos deducibles normativamente previstos. Cada causahabiente, individualizada su base imponible, se aplicará la reducción en la parte proporcional a la vivienda habitual, esto es, a su valor neto, una vez deducidas las cargas o gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimible que aparezcan directamente establecidos sobre la misma disminuyendo su valor, con exclusión de la hipoteca que pesa sobre la vivienda habitual.

Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso

Sede: Madrid

Sección: 2

Fecha: 15/09/2021

Nº de Recurso: 1283/2020

Nº de Resolución: 1132/2021

Procedimiento: Recurso de Casación Contencioso-Administrativo (L.O. 7/2015)

Ponente: JOSE ANTONIO MONTERO FERNANDEZ

Tipo de Resolución: Sentencia

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Contencioso

SENTENCIA

En Madrid, a 15 de septiembre de 2021.

Esta Sala ha visto en su Sección Segunda, constituida por los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen, el recurso de casación n.º 1283/2020, interpuesto por La Junta de Andalucía, representada y asistida por la Letrada de sus Servicios Jurídicos, contra sentencia n.º. 3290, de 7 de noviembre de 2019, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sede de Málaga), recaída en el recurso n.º. 166/2018, contra la resolución del Tribunal Económico- Administrativo Regional de Andalucía, de 30 de Noviembre de 2017, desestimatoria del recurso presentado contra la liquidación n.º. 0112290254115, por importe de 118.997,25 euros.

Han comparecido en el recurso de casación como partes recurridas la Administración General del Estado, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado, y D.º. Ezequias, representado por el procurador de los Tribunales D.º. Ramiro Reynolds Martínez, bajo la dirección letrada de D.ª. Remedios Sánchez Burgos.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Antonio Montero Fernández.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Resolución recurrida en casación.

En el recurso n.º. 166/2018, seguido en la Sección Segunda, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sede de Málaga), con fecha 7 de noviembre de 2019, se dictó sentencia, cuya parte dispositiva es del tenor literal siguiente: " FALLO.- Que estimado el recurso contencioso administrativo interpuesto por la procuradora D.ª. María del Carmen González Pérez, en la representación Indicada, contra resolución dictada el 30 de noviembre de 2017 por el Tribunal Económico-Administrativo Regional de Andalucía (TEARA,) en el expediente n.º. 29/2778/2017, la dejamos sin efecto así como la liquidación de la que trae causa, condenando a las partes demandadas al pago de las costas procesales, las cuales las harán efectivas por mitad cada una".

SEGUNDO.- Preparación del recurso de casación.

Notificada dicha sentencia a las partes, por la Letrada de los Servicios Jurídicos de la Junta de Andalucía, en la representación que ostenta, se presentó escrito con fecha 14 de enero de 2020, ante la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sede de Málaga), preparando recurso de casación, y la Sala, por auto de 24 de enero de 2020, tuvo por preparado el recurso de casación, con emplazamiento de las partes ante esta Sala Tercera del Tribunal Supremo, habiendo comparecido, dentro del plazo de 30 días señalado en el artículo 89.5 LJCA, como parte recurrente La Junta de Andalucía, representada y asistida por la Letrada de sus Servicios Jurídicos, y como partes recurridas, la Administración General del Estado, representada y asistida por el Sr. Abogado del Estado y D.º. Ezequias, representado por el procurador de los Tribunales D.º. Ramiro Reynolds Martínez, bajo la dirección letrada de D.ª. Remedios Sánchez Burgos.

TERCERO.- Admisión del recurso.

Recibidas las actuaciones en este Tribunal, la Sección Primera de esta Sala acordó, por auto de 16 de julio de 2020, la admisión del recurso de casación, en el que aprecia que concurren en este recurso de casación las circunstancias de interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia previstas en los apartados 3.a) y 2.c) del artículo 88 de la Ley 29/1998, de 13 de Julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso- Administrativa, precisando que:

"2.º) La cuestión que presenta interés casacional objetivo para la formación de la jurisprudencia consiste en:

Determinar cuál es magnitud sobre la que se ha de aplicar la reducción por vivienda habitual prevista en el artículo 20.2 c) LISD, el valor íntegro del bien, sin tener en cuenta las minoraciones procedentes de las cargas, deudas y gastos deducibles pertinentes o, por el contrario, el valor neto, fruto de aplicar al valor íntegro las deducciones contempladas en el artículo 13 de la Ley de Sucesiones y Donaciones, siendo ese valor incluido en la base imponible el valor neto que se define en el artículo 9 de la citada Ley.

3.º) Las normas jurídicas que, en principio, serán objeto de interpretación son los artículos 9 y 13 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en relación con los artículos 12, 20.1 y 20.2 c) de la misma".

CUARTO.- Interposición del recurso de casación y oposición.

Recibidas las actuaciones en esta Sección Segunda, la Letrada de los Servicios Jurídicos de la Junta de Andalucía, en la representación que ostenta, por medio de escrito presentado el 23 de septiembre de 2020, interpuso recurso de casación, en el que expuso que las normas infringidas por la sentencia impugnada son:

1.- Los arts. 9 y 13 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por inaplicación de los mismos, y como consecuencia 2.- Los arts. 12, 20.1 y 20.c) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, de Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, por aplicación indebida de los mismos.

La recurrente manifiesta que, la cuestión controvertida es la discrepancia entre Administración y contribuyente consiste en la diferente interpretación de la base sobre la que aplicar la reducción por adquisición mortis causa de la vivienda habitual (art. 20.2 c) de la Ley del Impuesto de Sucesiones y Donaciones -LIS-) que en la Comunidad Autónoma de Andalucía se encuentra mejorada (99,99%) respecto de la normativa estatal en base al art. 18 del Decreto Legislativo 1/2009. El contribuyente reflejó en su hoja de liquidación como base imponible correspondiente a la vivienda habitual un importe de 41.584,37 euros (al deducir del valor del inmueble la carga hipotecaria que pesaba sobre el mismo, por cumplir los requisitos del art. 13 de la LIS). Sin embargo, a la hora de aplicar el porcentaje de reducción, el contribuyente la aplicó sobre el valor declarado del inmueble y aceptado por la Administración (300.000 euros). Por contra, para la Administración tributaria, el porcentaje de reducción a aplicar, habría de hacerse sobre el importe neto consignado como base imponible, es decir, el importe neto ya minorado por la hipoteca (300.000 euros de valor total de la vivienda, menos 258.415,63 euros a que asciende el importe pendiente de amortizar de la hipoteca) resultando, a juicio de la Administración, un valor de la vivienda de 41.584,37 euros, y aplicando la reducción del 99,99% a este importe. La sentencia recurrida entiende que la citada reducción del 99,99% debe operar sobre el valor real del bien inmueble (que no queda reducido por el hecho de pesar sobre él una hipoteca por no venir regulado de tal modo en la normativa de aplicación y ser un criterio jurisprudencial.) y por establecer expresamente el artículo 12 de la LIS, que " del valor real de los bienes no se deducirán las hipotecas". Por ello, la recurrente considera que la sentencia de instancia obvia la aplicación de los arts. 9 y 13, interpretando indebidamente tanto el art. 12 como el 20.1, y 20.2 c) porque a la hora de aplicar la reducción del art. 20.2.c), respecto de la vivienda habitual del causante, aplica ese 95% no al valor neto de la adquisición, que es, además lo consignado por el propio sujeto pasivo en la Base Imponible, sino al valor íntegro de la vivienda, valor que, no ha sido el consignado en la Base Imponible del impuesto. Si, como señala la Sala, la hipoteca que grava la vivienda no era una deuda deducible para el cálculo del valor neto de adquisición, entonces el valor que debería figurar en la Base imponible serían los 300.000 € y no los 41.584,37 € que la propia parte declaró, por lo que al fin y a la postre la liquidación se mantendría igual. No es admisible la aplicación hecha por el contribuyente y confirmada por la sentencia recurrida, según la cual en la Base Imponible se incluye el inmueble por su valor neto, descontando la hipoteca, y, sin embargo, la deducción a aplicar sobre la Base Imponible se calcula no sobre este valor consignado, en la Base Imponible, sino sobre valor distinto, el valor íntegro del bien. Manifiesta que, es errónea la interpretación que la sentencia recurrida hace de la STS de 18 de Marzo de 2000, toda vez que el TS se refiere siempre se refiere al valor incluido en la base y lo único que no permite es imputar un porcentaje de deudas y gastos generales sin que aparezcan ligados a la empresa (en el presente caso a la vivienda -lo que no ocurre con la hipoteca dada su condición de carga real-), y ese es el único extremo en el que no confirma el criterio interpretativo de la Resolución de la Dirección General de Tributos 2/1999; pero

en modo alguno ello supone que permita prescindir de la base imponible como magnitud sobre la que aplicar la reducción tal y como ha entendido la sentencia recurrida.

Sostiene que, es posible una interpretación distinta de la STS de la que realiza la sentencia recurrida, dado que lo que el TS señala, es que la reducción se aplica sobre la base imponible correspondiente al bien que motiva la reducción y lo que consideraba erróneo del criterio interpretativo de la Resolución de la Dirección General de Tributos 2/1999 es que se dedujera del valor del negocio familiar (de la vivienda, en el presente caso) la parte proporcional de deudas y gastos generales que formen parte del caudal relicto, es decir, que se imputen cargas o deudas desligados del negocio familiar (vivienda); prevención que en el presente caso no concurre por tratarse de la carga hipotecaria directamente ligada a la vivienda habitual del causante que se hereda y que cumple los requisitos del art. 13 de la Ley. Por ello, la interpretación sostenida por la sentencia recurrida es disconforme a Derecho, ya que con su interpretación conduce a una liquidación que no es acorde con los preceptos que rigen la tributación de estas adquisiciones mortis causa de vivienda habitual según la normativa reguladora del ISD, desconociendo la magnitud real sobre la que ha de aplicarse el porcentaje de las reducciones legales tendentes a la determinación de la Base Liquidable, generando con ello unas evidentes diferencias de trato entre los sujetos pasivos del Impuesto ya que, existen pronunciamientos radicalmente distintos.

Concluye que, las reducciones por vivienda habitual previstas en el art. 20.2.c) de la Ley, se han de aplicar al valor neto del bien incluido en la Base Imponible, fruto de aplicar al valor íntegro del bien las deducciones contempladas en el art. 13 del mismo Texto, y no sobre el valor íntegro del bien.

Tras las anteriores alegaciones, terminó suplicando a la Sala "dicte sentencia por la que estimando nuestro recurso, case y deje sin efecto la sentencia recurrida, confirmando la Resolución del TEARA recurrida, y con ello, la liquidación practicada".

Por su parte, el Sr. Abogado del Estado, en la representación que ostenta de la Administración General del Estado, por escrito presentado con fecha 28 de octubre de 2020, manifestó que se abstenía de formular oposición al presente recurso.

Asimismo, el procurador D.º. Ramiro Reynolds Martínez, en nombre y representación de D.º. Ezequias, por medido de escrito presentado el 19 de noviembre de 2020, formuló oposición al recurso de casación, manifestando que la sentencia recurrida no solo no inaplica los arts. 9 y 13 de la LIS, sino que realiza una interpretación ajustada a derecho. Es indudable que del valor neto patrimonial se han de excluir las deudas del causante, como así hizo el contribuyente tanto en la adjudicación de herencia como en la liquidación del impuesto, lo cual no es óbice para aplicar la reducción del 99,99% por adquisición de vivienda habitual sobre el valor real del inmueble pues así se desprende de la normativa aplicable. Por mucho que se pretenda de contrario defender (sin argumentar razonadamente) que la sentencia de instancia no aplica los arts. 9 y 13 LIS, la realidad es otra pues ambos preceptos regulan el concepto de base imponible y valor neto de la adquisición individual, estableciendo que es el conjunto de bienes y derecho minorado por las cargas y deudas. Dicho precepto no determina cual es la base imponible de cada uno de los bienes y derechos de forma individual y separada sino que toma el valor neto patrimonial de la adquisición individual resultando extremadamente forzado pretender que la base imponible se individualiza por cada uno de los bienes y/o derechos.

Considera que, la cuestión controvertida queda resuelta con el art. 12 LIS, toda vez que es claro a la hora de concretar cual debe ser el valor de los bienes y que cargas se deducen, excluyendo expresa e incontrovertiblemente las hipotecas, que no disminuyen el valor del inmueble; la sentencia recurrida ve tan claro el tenor del citado art. 12 LIS que entiende no ofrece realmente lugar a dudas ni precisa de interpretaciones, siendo incuestionable por así venir reflejado, que las hipotecas no minoran el valor de los inmuebles y que, a efectos del Impuesto, no constituyen una carga deducible por mucho

que, a la hora de determinar el caudal relicto o masa hereditaria, es indudable que el préstamo pendiente de amortizar debe declararse en el pasivo.

Señala que, de la lectura del art. 20 LIS (que regula la reducción) no puede inferirse que la base sobre la que procede aplicar la reducción sea la que pretende la recurrente, pues está claramente regulado que la reducción se aplica sobre el valor del bien (art. 20) y este no se minorará como consecuencia de la hipoteca (art. 12) sin que pueda entenderse por valor neto el valor real menos la hipoteca; en ningún momento da a entender, ni siquiera realizando una interpretación extensiva del precepto, que la reducción deba operar sobre el valor real menos el importe pendiente de amortizar del préstamo, sino sobre la base imponible, que es el valor real (así lo define el art. 9 LIS).

Por todo ello, concluye que la interpretación sostenida por la sentencia de instancia es conforme a derecho, por cuanto sigue el criterio jurisprudencial plasmado en la STS de 18 de marzo de 2009, y aplica en sus estrictos términos el art. 12 de la Ley 29/1987, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en relación al art. 20.2.c) de la misma Ley, así como los arts. 9, 13 y 20.1 de la misma norma legal, por lo que debe confirmarse el criterio interpretativo en ella expuesto, en el sentido de declararse que la magnitud sobre la que opera la reducción por adquisición mortis causa de la vivienda habitual del causante debe ser su valor real, sin que quepa minorarlo con el importe pendiente de amortizar de la hipoteca.

Tras las anteriores alegaciones, terminó suplicando a la Sala que "dicte sentencia en la que desestimándolo, declare ajustada a derecho la sentencia recurrida, con expresa condena en costas a la Administración recurrente".

QUINTO. - Señalamiento para deliberación del recurso.

Por providencia de 20 de noviembre de 2020, el recurso quedó concluso y pendiente de votación y fallo, al no haber lugar a la celebración de vista pública por no advertir la Sala la necesidad de dicho trámite.

Llegado su turno, se señaló para deliberación, votación y fallo el 14 de septiembre de 2021, en cuya fecha tuvo lugar el acto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Los antecedentes y la respuesta judicial.

Consta que la recurrida se aplicó la reducción de 122.606,47 euros, por adquisición de la vivienda habitual del causante; la vivienda estaba valorada en 300.000 euros, y pesaba sobre la misma una hipoteca en garantía de un préstamo del que restaba por amortizar 258.415,63 euros. La Administración aplicó la reducción del 99,99% sobre la diferencia resultante entre ambas cifras, esto es, sólo sobre 41.574,37 euros. La controversia se concreta en determinar la suma sobre la que ha de aplicarse la referida reducción.

La sentencia de instancia considera que los términos del art. 12 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, "Del valor de los bienes, únicamente serán deducibles las cargas o gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimibles que aparezcan directamente establecidos sobre los mismos y disminuyan realmente su capital o valor, como los censos y las pensiones, sin que merezcan tal consideración las cargas que constituyan obligación personal del adquirente ni las que, como las hipotecas y las prendas, no suponen disminución del valor de lo transmitido, sin perjuicio, en su caso, de que las deudas que garanticen puedan ser deducidas si concurren los requisitos establecidos en el artículo siguiente", en sus propios términos, resultan lo suficientemente expresivos, cuando establece que no se deducirán las hipotecas del valor de los bienes, para entender que no cabe reducir del valor

del inmueble el capital no amortizado del préstamo, con cita de la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2009, rec. cas. 6739/2004.

SEGUNDO.- Sobre la dinámica del impuesto en la aplicación de la reducción por vivienda habitual.

Aunque ya en los Antecedentes de esta sentencia se ha recogido la tesis de la parte recurrente, brevemente para significar que lo que viene a patrocinar es la aplicación del valor neto de la vivienda habitual para aplicarle la reducción contemplada en el art. 20.2.c) de la LISD, pues considera una contradicción que se halle el valor neto de la vivienda en la determinación de la base imponible y, en cambio, se proceda a la reducción en la determinación de la base liquidable aplicando el valor bruto de la vivienda; por ello imputa a la sentencia la conculcación de los arts. 9 y 13, y por ende del 20.1 y del 20.2. c) por la incorrecta interpretación que realiza la Sala sentenciadora del art. 12 del citado texto; lo procedente, pues, es considerar que las reducciones por vivienda habitual previstas en el artículo 20.2.c), se han de aplicar al valor neto del bien incluido en la base imponible, fruto de aplicar al valor íntegro del bien las deducciones contempladas en el art. 13, y no sobre el valor íntegro del bien.

Antes de entrar en el examen de la cuestión que nos ocupa, no está de más la siguiente advertencia. Como se comprueba la argumentación de la parte recurrente para oponerse a lo resuelto por la Sala sentenciadora resulta ciertamente parca, al punto que cuando se refiere al art. 18 del Real Decreto Legislativo 1/2009, se limita a afirmar que el mismo mejora "el porcentaje de reducción en la Comunidad Autónoma Andaluza por el artículo 18 del Decreto Legislativo 1/2009, si bien dicha mejora no afecta ni tiene incidencia alguna en el debate aquí planteado", omitiendo toda referencia a las modificaciones introducidas en la redacción del art. 18 del citado texto legal a partir del Decreto Ley 4/2016, reproducido en el art. 21 del Decreto Legislativo 1/2018, que expresamente, al establecer los distintos porcentajes de reducción, como mejora de la reducción estatal, habla de "Valor real neto del inmueble en la base imponible de cada sujeto pasivo"; es verdad que las modificaciones introducidas no eran de aplicación al caso que nos ocupa por motivos temporales, y quizás por ello se abstiene la recurrente de hacer comentario alguno sobre este dato que pudiera resultar trascendente, en tanto que nos situaría en el tema competencial de las reducciones que le está permitido realizar a las Comunidades Autónomas, y en particular a Andalucía, y su coordinación con la normativa estatal que posee carácter de mínimo respecto de estas reducciones, esto es, a las Comunidades Autónomas les está permitido ampliar subjetivamente los beneficiarios o disminuir los requisitos para su aplicación, pero no al contrario. Por tanto, dado los términos en los que se plantea la polémica, que era aplicable al caso la redacción original del art.

18 del Decreto Legislativo 1/2009, nos hemos de limitar a interpretar los artículos afectados de la normativa estatal, aunque dado que, como se ha visto, el legislador autonómico señala que nos encontramos ante una mejora de la reducción, ha de convenirse que el valor real neto del inmueble en la base imponible de cada sujeto pasivo no se corresponde con el criterio que mantiene la propia parte recurrente, so pena de incidir en una extralimitación competencial, como a continuación se razonará.

La reducción que contemplamos se introduce por el Real Decreto Ley 7/1996, leyéndose en su Exposición de motivos que se pretendía "aliviar el coste fiscal derivado de la transmisión mortis causa... de la vivienda habitual, cuando dicha transmisión se efectuase en favor de ciertas personas allegadas al fallecido", lo que conecta este beneficio con los dictados de los arts. 39 y 47 de la CE, persiguiéndose fines de interés general constitucionalmente protegidos.

En la Exposición de Motivos de la Ley 29 /1987, se establece que "En la regulación de los elementos cuantitativos de la obligación tributaria, la Ley impone a los interesados la obligación de consignar en sus declaraciones el valor real que atribuyen a los bienes y derechos adquiridos, pero reserva a la Administración la facultad de comprobar ese valor por los medios generales a que se refiere el artículo

52 de la Ley General Tributaria. Se sigue con ello el criterio tradicional de que la base imponible en el Impuesto sobre las Sucesiones y Donaciones está constituida por el valor real de los bienes y derechos, por lo que se deducen las cargas y deudas que minoran ese valor", estableciéndose al respecto una serie de reglas y operaciones que en definitiva van a procurar determinar la base liquidable de cada causahabiente.

En lo que ahora interesa el art 9.1 establece que "Constituye la base imponible del impuesto:

a) En las transmisiones "mortis causa", el valor neto de la adquisición individual de cada causahabiente, entendiéndose como tal el valor de los bienes y derechos minorado por las cargas y deudas que fueren deducibles".

Esto es, la base imponible se configura por el valor neto de la adjudicación sucesoria que va a corresponder a cada heredero o legatario.

Por tanto, para determinar la base imponible, en lo que nos interesa, ha de computarse los bienes que integran la herencia del fallecido y su valor, que, junto con el ajuar doméstico, art. 23 del RISD, y las adiciones correspondientes, arts. 25 a 28 del RISD, delimitan el caudal relicto bruto. Para la determinación del caudal relicto neto es preciso deducir el pasivo conformado por las cargas, deudas y gastos deducibles, en el buen entendimiento de que no todas las cargas, deudas y gastos son deducibles, sino sólo aquellos que normativamente están previstos. Al efecto debemos acudir a lo establecido en los arts. 12, 13 y 14.

Las cargas y deudas deducibles se contemplan en los arts. 12 y 13 de la LISD.

Conforme al art. 12 del valor de los bienes, únicamente serán deducibles las cargas o gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimibles que aparezcan directamente establecidos sobre los mismos y disminuyan realmente su capital o valor, como los censos y las pensiones, sin que merezcan tal consideración las cargas que constituyan obligación personal del adquirente ni las que, como las hipotecas y las prendas, no suponen disminución del valor de lo transmitido. Esto es, las hipotecas que gravan a los inmuebles del causante no se computan a efectos de disminuir su valor.

Ello sin perjuicio, art. 13 de que las deudas que garanticen puedan ser deducidas "siempre que su existencia se acredite por documento público o por documento privado que reúna los requisitos del artículo 1.227 del Código Civil o se justifique de otro modo la existencia de aquélla, salvo las que lo fuesen a favor de los herederos o de los legatarios de parte alícuota y de los cónyuges, ascendientes, descendientes o hermanos de aquéllos aunque renuncien a la herencia".

La lectura de ambos preceptos sugiere que las hipotecas no minoran el valor del inmueble, por lo que conforman la base imponible por su valor real, en tanto que no cumplen los requisitos que prevé el art. 12 para ser deducibles, y ello sin perjuicio de que la deuda existente que garantiza la hipoteca sea deducible al minorar el valor de adquisición individual del causahabiente que debe ser gravado por su adquisición mortis causa neta, arts. 23 y 24 del RISD.

Dispone el art. 54 de la LGT que "La base liquidable es la magnitud resultante de practicar, en su caso, en la base imponible las reducciones establecidas en la ley". En nuestro caso la base liquidable se determina conforme se establece en el art. 20 de la LISD, de suerte que determinada la base imponible de cada causahabiente, se aplican las reducciones establecidas; en concreto nos interesa la contemplada en el art. 20.2.c), "En los casos en los que en la base imponible de una adquisición "mortis causa" que corresponda a los cónyuges, descendientes o adoptados de la persona fallecida, estuviese incluido el valor de una empresa individual, de un negocio profesional o participaciones en entidades, a los que sea de aplicación la exención regulada en el apartado octavo del artículo 4 de la Ley 19/1991, de 6 de junio, del Impuesto sobre el Patrimonio, o el valor de derechos de usufructo sobre los mismos, o de derechos económicos derivados de la extinción de dicho usufructo, siempre

que con motivo del fallecimiento se consolidara el pleno dominio en el cónyuge, descendientes o adoptados, o percibieran éstos los derechos debidos a la finalización del usufructo en forma de participaciones en la empresa, negocio o entidad afectada, para obtener la base liquidable se aplicará en la imponible, con independencia de las reducciones que procedan de acuerdo con los apartados anteriores, otra del 95 por 100 del mencionado valor, siempre que la adquisición se mantenga, durante los diez años siguientes al fallecimiento del causante, salvo que falleciera el adquirente dentro de ese plazo.

En los supuestos del párrafo anterior, cuando no existan descendientes o adoptados, la reducción será de aplicación a las adquisiciones por ascendientes, adoptantes y colaterales, hasta el tercer grado y con los mismos requisitos recogidos anteriormente. En todo caso, el cónyuge superviviente tendrá derecho a la reducción del 95 por 100.

Del mismo porcentaje de reducción, con el límite de 122.606,47 euros para cada sujeto pasivo y con el requisito de permanencia señalado anteriormente, gozarán las adquisiciones "mortis causa" de la vivienda habitual de la persona fallecida, siempre que los causahabientes sean cónyuge, ascendientes o descendientes de aquél, o bien pariente colateral mayor de sesenta y cinco años que hubiese convivido con el causante durante los dos años anteriores al fallecimiento", y en particular la relativa a la vivienda habitual del causante.

Llegados a este punto, no parece discutible que cada causahabiente, individualizada su base imponible, se aplique la reducción en la parte proporcional al valor de la vivienda habitual, esto es, a su valor neto, cuya determinación como se ha visto se prevé en el citado art. 12, una vez deducidas las cargas o gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimible que aparezcan directamente establecidos sobre la misma disminuyendo su valor, sin que sea deducible, como se prevé normativamente, la hipoteca que asegura con garantía real la deuda del causante, sin que las deudas y gastos deducibles afecten al valor real del bien.

Criterio este que resulta pacífico, así lo entendió la propia Administración cuando en su Resolución 2/99, epígrafe 1.4.d), señalaba que el coste de la vivienda podrá reducirse en un 95% de su valor una vez deducidas las cargas o gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimible que aparezcan directamente establecidos sobre la misma disminuyendo su valor, así como la parte proporcional de deudas y gastos generales que formen parte del caudal relicto.

Restando la polémica en exclusividad sobre si se debía disminuir proporcionalmente las deudas y gastos generales que formen parte del caudal relicto; polémica que respecto de la empresa familiar fue resuelta en la sentencia de este Tribunal Supremo de 18 de marzo de 2009, rec. cas. 6739/2004, que mutatis mutandi es trasladable al supuesto de vivienda habitual, en tanto que entendimos que la reducción por adquisición mortis causa de empresa individual, el valor susceptible de reducción está compuesto por el activo y el pasivo exclusivamente ligado al de la empresa, sin que se pueda minorar el importe de la reducción aplicando conceptos como cargas o deudas extrañas a la empresa.

Todo lo anterior conduce a responder a la cuestión con interés casacional en el sentido de que la magnitud sobre la que se ha de aplicar la reducción por vivienda habitual prevista en el artículo 20.2 c) LISD, es la correspondiente a su valor real, sin más minoraciones que las previstas en el art. 12, esto es, las cargas o gravámenes de naturaleza perpetua, temporal o redimible que aparezcan directamente establecidos sobre dicha vivienda habitual, con exclusión de la hipoteca que pese sobre la misma el bien disminuyendo su valor.

Lo cual trasladado al caso que se enjuicia determina que deba confirmarse la sentencia de instancia y, por ende, desestimar el recurso de casación.

TERCERO.- Sobre las costas.

Conforme dispone el art. 93.4 de la LJCA, no procede declaración expresa de condena a las costas de la casación.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta Sala ha decidido PRIMERO.- Fijar los criterios interpretativos expresados en el fundamento jurídico segundo.

SEGUNDO.- Desestimar el recurso de casación n.º 1283/2020, interpuesto por La Junta de Andalucía, representada y asistida por la Letrada de sus Servicios Jurídicos, contra sentencia n.º. 3290, de 7 de noviembre de 2019, dictada por la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Sede de Málaga), recaída en el recurso n.º. 166/2018, cuya confirmación procede.

TERCERO.- No formular pronunciamiento expreso sobre las costas causadas en este recurso de casación.

Notifíquese esta resolución a las partes haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso, e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.