



Impuesto sobre sucesiones y donaciones: la reducción por adquisición de la vivienda habitual opera sobre el valor real del inmueble

La Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo ha declarado en su sentencia de 15 de septiembre de 2021 que la magnitud sobre la que se ha de aplicar la reducción por adquisición *mortis causa* de la vivienda habitual del causante, es la correspondiente a su **valor real**, excluyendo la hipoteca que pese sobre la misma.

El Alto Tribunal le da la razón a la Administración tributaria y rechaza que la contribuyente reflejase en su hoja de liquidación como base imponible correspondiente a la vivienda habitual un importe reducido resultante de la deducción del valor del inmueble la **carga hipotecaria** que pesaba sobre el mismo.

Ponemos en contexto

Habilitada por el [art. 20. 2 c\) de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones](#), la contribuyente se aplicó la reducción de 122.606,47 euros, por adquisición de la vivienda habitual del causante.

El mencionado inmueble estaba valorado en 300.000 euros y pesaba sobre el mismo una hipoteca en garantía de un préstamo del que restaba por amortizar 258.415,63 euros.

La contribuyente reflejó en su hoja de liquidación como base imponible correspondiente a la vivienda habitual un importe de 41.584,37 euros (cifra resultante del valor del inmueble menos la carga h ...