



Es tuyo, pero yo lo disfruto

El usufructuario de un bien no es su pleno propietario: esta situación le proporciona muchos beneficios, pocos gastos... pero unos cuantos problemas. Sepa cómo evitarlos.

Generalmente el dueño de un bien lo es en plena propiedad. Sin embargo, en algunos casos el bien tiene “dos dueños”: uno tiene la *nuda propiedad* (lo puede vender, donar, hipotecar...) y otro el *usufructo* (lo usa y obtiene sus frutos, pero jurídicamente no es suyo). La circunstancia clásica que da lugar a bienes en usufructo es cuando se reparte la herencia, sin testamento, y el cónyuge viudo hereda solo “la legítima”, es decir, el usufructo de una parte de la herencia: es el caso de Mateo, que vemos a continuación. También es posible constituir el usufructo de forma voluntaria, como en el caso de Mercedes, que, según explicamos, hace una donación a su sobrina.

“Mateo, casado con Teresa en régimen de gananciales y con tres hijos en común, ha fallecido. Para repartir la herencia, se procede primero a disolver la sociedad de gananciales haciendo dos lotes de bienes de valor idéntico: uno se adjudica a su viuda (le corresponde la plena propiedad de la vivienda habitual y de la segunda

residencia en Málaga) y el otro lote del mismo valor, que es la masa hereditaria, a la viuda e hijos (una vivienda alquilada en Madrid, depósitos, acciones y fondos de inversión). Mateo dejó dispuesto en el testamento que Teresa tuviera el usufructo universal de todos estos bienes de la herencia, por lo que sus hijos son los nudo propietarios (esta es una disposición bastante habitual, ¡pero no recomendable! Vea La OCU aconseja, pág. 38).

Como usufructuaria, Teresa puede disfrutar de estos bienes, pero ha de hacerlo de forma diligente: debe cuidarlos “como un buen padre de familia”, realizar las reparaciones que sean necesarias para conservarlos y, al finalizar el periodo del usufructo, devolverlos en el mismo estado en que se le entregaron.

La renta del alquiler la recibe el usufructuario

La vivienda alquilada que comparten Teresa y sus hijos tiene características especiales:

- > La renta del alquiler la recibe Teresa, ya que es el fruto que genera el bien.
- > Sin embargo, son sus hijos, los nudo propietarios, quienes tienen que hacer frente al gasto de las reparaciones extraordinarias, como daños en el tejado tras un vendaval.
- > El contrato de arrendamiento durará el tiempo pactado. En el caso de que la casa no estuviera alquilada y Teresa arrendara su derecho de usufructo, el contrato duraría como máximo hasta el fallecimiento de Teresa.
- > Los impuestos como el IBI y las tasas municipales (alcantarillado, recogida de basuras, tasa de vado...) debe abonarlos el usufructuario. Ahora bien, las contribuciones especiales

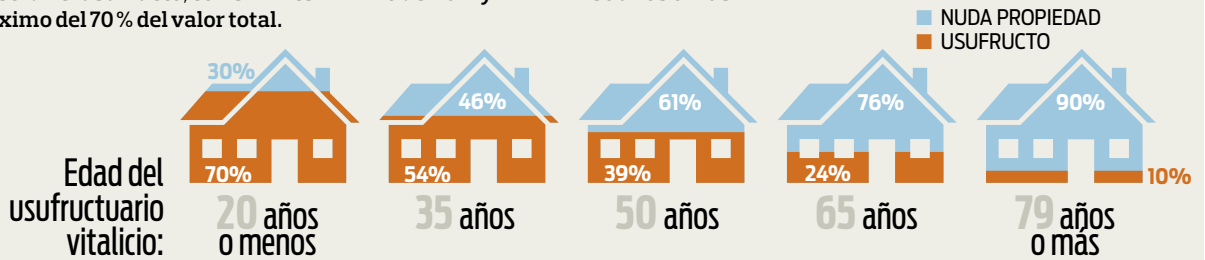
**QUIEN TIENE EL USUFRUCTO HA DE HACER
FRENTE A LOS GASTOS CORRIENTES DEL BIEN**

ASÍ SE CALCULA

Cuánto vale el usufructo

■ Cuando el usufructo es **VITALICIO**, el valor del bien va disminuyendo un 1% a medida que aumenta la edad del usufructuario. Para calcular el valor del usufructo, se aplica esta fórmula: 89 menos la edad del usufructuario al recibir el usufructo, con el límite mínimo del 10% y máximo del 70% del valor total.

■ Para valorar el usufructo **TEMPORAL**, se calcula un 2% por cada año de duración del usufructo y se multiplica por el valor del bien. El valor máximo del usufructo temporal se fija en el 70% y se alcanza cuando la duración es de 35 años o más.



POR EJEMPLO:

■ Tenemos un inmueble cuyo valor de mercado cuando se constituye el usufructo es de 180.000 euros. Si el usufructuario tiene en ese momento 40 años, ¿cuánto vale el usufructo vitalicio?, ¿y un usufructo temporal de, por ejemplo, 35 años?



USUFRUCTO VITALICIO



$89 - 40 \text{ años} = 49\%$

$180.000 \text{ €} \times 49\% = 88.200 \text{ €}$

USUFRUCTO TEMPORAL



$35 \text{ años} \times 2\% = 70\%$

$180.000 \text{ €} \times 70\% = 126.000 \text{ €}$

(por ejemplo, por pavimentación de la acera o por realizar la red de alcantarillado) corresponden al nudo propietario, es decir, los hijos.

Las derramas las paga el nudo propietario

Los derechos y obligaciones de la comunidad de propietarios también se reparten entre usufructuario y nudo propietario:

> Generalmente el usufructuario paga los gastos ordinarios de la comunidad, y el nudo propietario abona las derramas por gastos extraordinarios. Pero la comunidad puede reclamar ambos gastos al nudo propietario.

> La asistencia y voto en las juntas corresponden al nudo propietario, aunque puede ir representado por el usufructuario. Lo que no se suele aceptar es que el usufructuario sea nombrado presidente de la junta.

Cuentas, depósitos, acciones...

Teresa y sus hijos comparten también cuentas bancarias, depósitos a plazo, fondos de inversión y acciones. ¿A quién corresponden los beneficios? Una vez más, al

MATEO FALLECE DEJA MUJER E HIJOS

SE REPARTEN LOS BIENES GANANCIALES DEL MATRIMONIO

50% se queda la viuda en **PLENA PROPIEDAD**



50% se destina a la herencia



USUFRUCTO
Viuda

NUDA PROPIEDAD
Hijos

PROPIEDAD DE UN BIEN

Usufructo | Nuda propiedad | Donación

▶ usufructuario: los intereses del capital, el rendimiento de los fondos, los dividendos de las acciones... todo el dinero es para Teresa. En cambio, las órdenes de venta las da el nudo propietario, con el acuerdo del usufructuario.

“Doña Mercedes es una señora de edad avanzada, no tiene esposo ni hijos y ha decidido donar uno de sus inmuebles a su sobrina, pero reservándose el usufructo mientras Dña. Mercedes viva.

Es bastante frecuente que los padres y familiares con cierto patrimonio personal decidan transmitirlo en vida, sin esperar a dejarlo en herencia. Lo más habitual en estos casos es que, incluso habiendo una buena relación personal entre ellos, el donante se reserve el usufructo para sí mismo, ya sea durante un tiempo o durante toda su vida.

La donación de los bienes inmuebles se hace mediante documento público (escritura). Para los demás bienes no es obligatorio, pero sí conveniente, reflejarlo en un documento, aunque sea privado, donde se recojan todas las condiciones, limitaciones o reservas de la donación.

Donación y usufructo casan bien

Dña. Mercedes se pregunta si al donar la nuda propiedad de la casa se cierra la posibilidad de venderla en el futuro. Puede quedarse tranquila, ya que sí puede vender el inmueble, siempre que tía y sobrina estén de acuerdo. Es más: si en el documento de constitución de la donación Dña. Mercedes se reserva el derecho de disposición de la casa, podrá venderla sin necesidad de contar con la autorización de su sobrina.

Y como Dña. Mercedes tiene más sobrinos, no está de más que sepa que en una donación se puede fraccionar el derecho de propiedad y el de usufructo, es decir, que podría donar a un sobrino la propiedad sobre un bien y a otro sobrino el usufructo de ese mismo bien.

EL USUFRUCTO SE ACABA SI...

- El usufructuario muere o renuncia.
- Termina el plazo temporal acordado.
- Se cumple la condición establecida previamente.
- Se consolida el usufructo y la nuda propiedad en la misma persona.
- Se pierde el bien objeto del usufructo.
- El usufructo prescribe porque el usufructuario lleva sin utilizar el bien más de 30 años en el caso de los bienes inmuebles y más de 6 años en el de los bienes muebles.

DOÑA MERCEDES
HACE UNA DONACIÓN A SU SOBRINA

Trucos fiscales para no tributar por partida doble

A la hora de constituir el usufructo, sea por disposición legal o por voluntad de las partes, conviene planificar la operativa para evitar dobles tributaciones fiscales. Por ejemplo, la legítima del cónyuge viudo conlleva pagar el Impuesto de Sucesiones dos veces: usufructuario (viudo) y nudo propietario (hijos) al inicio, y después, tras el fallecimiento del usufructuario, el nudo propietario tiene que tributar nuevamente para consolidar la plena propiedad. ¿Cómo se puede evitar la doble tributación?

- > con la renuncia “pura y simple” del cónyuge viudo a su parte de la herencia;
- > valorando el importe del usufructo y entregándoselo al cónyuge viudo en metálico.

Antes de aceptar la donación de un bien, el donante debe tener en cuenta los efectos fiscales en su IRPF (puede conllevar ganancias de patrimonio); además, le afectará su tributación por la plusvalía municipal si se trata de un inmueble.

En el reparto de una herencia donde pueda haber bienes que generen rentas elevadas, como locales comerciales o fincas, es preferible adjudicar el usufructo a aquel heredero con un nivel de renta más bajo, pues así se reduce el impacto fiscal en el IRPF para los nudos propietarios con rentas altas.

Los rendimientos de los fondos de inversión que recibe el usufructuario tienen derecho a una reducción fiscal del 40 % en su IRPF si han pasado más de dos años desde que se constituyó el usufructo; de esta manera la tributación es más baja que la de la ganancia del propietario si no hay usufructuario.

LA OCU ACONSEJA

Evitar conflictos

■ En el documento de constitución conviene clarificar al máximo los derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario de un bien; por ejemplo, a qué gastos hace frente cada uno, qué rendimientos cobra, etc.

■ Aunque es habitual dejar en el testamento el usufructo universal de todos los bienes al cónyuge viudo, así se bloquea todo el patrimonio; es más práctico dejar bienes en plenipropiedad.

■ Para evitar colisiones de derechos y un mejor tratamiento fiscal, en las herencias a veces interesa calcular el valor del usufructo y pagar su valor en metálico a su beneficiario. De esta forma se adjudican todos los bienes en plenipropiedad y se puede disponer más libremente de ellos.

■ En las comunidades autónomas donde el tratamiento fiscal es más duro, es mejor que los padres eviten donar bienes a sus hijos reservándose el usufructo para ellos (vea el artículo *Una herencia inteligente*, pág. 6).

■ Las donaciones a menores de edad pueden complicar la gestión patrimonial, ya que a menudo necesitan autorización judicial; por ejemplo, para vender el bien.

DEJAR EL USUFRUCTO UNIVERSAL DE TODOS LOS BIENES AL CÓNUGE VIUDO PUEDE ACARREAR MUCHOS ROCES Y DOBLE TRIBUTACIÓN