

Las donaciones se disparan por el coste de la vivienda y el miedo a alzas fiscales

TENDENCIA ALCISTA/ Las donaciones crecen un 11% en el primer semestre, con nueve comunidades por encima del 10%, en medio de la crisis de vivienda y después de que el Gobierno haya anunciado sus intenciones de armonizar el impuesto.

Diego S. Adelantado. Madrid
En medio de una crisis de precios en el mercado residencial que afecta de forma especial a los más jóvenes, y ante las amenazas del Ministerio de Hacienda de trabar las exenciones y amplias rebajas fiscales que algunas comunidades autónomas aplican en el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones (ISD), el número de donaciones sigue disparándose este año, registrando un alza del 12,4% en el primer semestre respecto al mismo periodo de 2025.

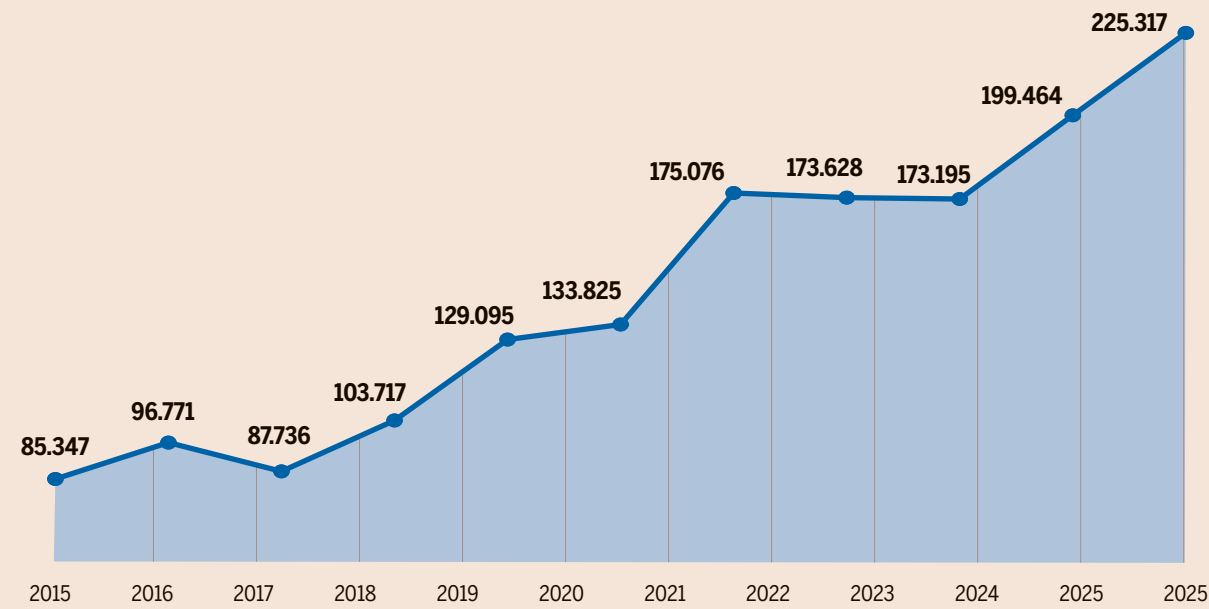
Así lo reflejan los últimos datos del Consejo General del Notariado (CGN), donde se aprecia un incremento del 164% en las donaciones registradas entre 2015 y el año pasado. Un dato que responde, según explican diversas fuentes, a dos factores principales.

Por un lado, la creciente dificultad de los jóvenes para acceder a una vivienda tras el alza de precios registrada en los últimos años –según el índice de precios de la vivienda que elabora el INE, del 51,7% desde 2018, cuando Pedro Sánchez llegó a la Moncloa– ha propiciado un trasvase generacional de ahorros para ayudar a las nuevas generaciones a pagar siquiera la entrada de un piso. Una tendencia que sigue creciendo en las notarías. “En el primer semestre de 2026, las familias han confiado en la donación ante notario como mecanismo de planificación patrimonial y, en muchos casos, como una forma de apoyar a las nuevas generaciones en el acceso a una vivienda, ya sea mediante la donación de una cantidad de dinero o del propio inmueble”, apuntan desde el CGN. Al respecto de lo segundo, las cifras muestran una ligera contención en el primer semestre. Las donaciones de viviendas cayeron un 1,7% entre enero y junio respecto al mismo periodo del año pasado, rozando las 25.000. Sin embargo, llama la atención el incremento registrado en algunas comunidades autónomas, como Baleares, donde crecieron un 42%, o Galicia (28%).

En paralelo, la insistencia con la que desde el Ministerio

LAS DONACIONES SE DISPARAN UN 164% EN DIEZ AÑOS

En número.

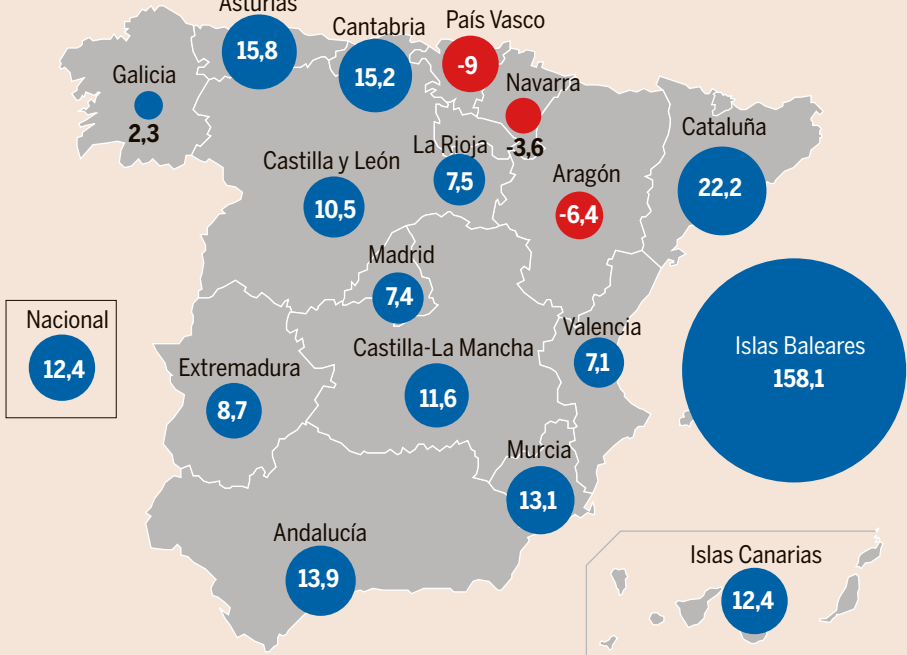


Expansión

Fuente: Consejo General del Notariado

NUEVE CCAA CRECEN A DOBLE DÍGITO

Evolución anual de las donaciones en el primer semestre, en %.



Expansión

Fuente: Consejo General del Notariado

de Hacienda que lidera Arcadi España vienen deslizándose la posibilidad de aprobar medidas que armonicen los impuestos a las donaciones –en manos de las comunidades autónomas– podría estar provocando un acelerón preventivo en este tipo de cesiones, sobre todo en aquellas regiones que han aprobado rebajas.

La predecesora de España en el cargo, María Jesús Montero, ya comenzó a plantear esta posibilidad hace años, una tesis que mantiene el actual ministro y que volvió a mencionar tangencialmente en las últimas semanas a cuenta de la reforma de la financiación autonómica, aseverando que no tiene sentido

que algunas comunidades reclamen más fondos en el nuevo modelo y, a la vez, aprueben rebajas fiscales en los impuestos que tienen cedidos.

A tenor de esta postura, no queda descartado que el Ejecutivo comience pronto a dar algunos pasos en aras de la armonización del ISD o, al menos, de presionar a las regio-

nes para elevar su recaudación por esta figura, como ya ocurrió con el Impuesto sobre el Patrimonio, que también está cedido a las comunidades autónomas. Tras la puesta en marcha del Impuesto de Solidaridad a las Grandes Fortunas en 2022, el Gobierno forzó a las administraciones regionales que habían aplicado

La necesidad de financiar la vivienda hace crecer las donaciones de padres y abuelos

descuentos en este tributo a suprimirlos para no ceder al Estado miles de millones de euros en impuestos y poder absorber los importes que Hacienda recaudaba con la nueva figura. Al respecto, fuentes cercanas al Gobierno no descartan esta posibilidad, si bien afirman que, “de hacerse, habría tenido sentido incluirlo en la reforma de la financiación autonómica”.

Alejandro del Campo, abogado fiscalista y socio de DMS Legal Intelligence, reconoce a EXPANSIÓN que el miedo a una armonización fiscal está propiciando un gran crecimiento en las donaciones. Sobre todo, en aquellas comunidades que en los últimos meses han aprobado nuevas rebajas en el ISD. El caso más flagrante es el de Baleares, donde las donaciones se han disparado un 158,1% entre enero y junio, alcanzando casi la misma cifra registrada en el conjunto del año pasado. Ello es debido, explica Del Campo, a que el gobierno balear “aprobó en julio del año pasado la bonificación del 100% en Sucesiones y Donaciones entre familiares directos, cuando antes tenían que pagar un 7%”.

Asimismo, la introducción de figuras como el pacto sucesorio sería otra de las causas por las que las donaciones crecen especialmente en unas comunidades frente a otras ante la posibilidad de que el Gobierno avance en la armonización. Este es el caso, por ejemplo, de las propias Islas Baleares, pero también de Cataluña, donde crecieron un 22,2% interanual en el primer semestre.

No obstante, el abogado recuerda que no siempre es conveniente hacer donaciones, debido a que “el donante puede quedar sujeto a tributar por las ganancias patrimoniales exactamente igual que si vendiera el inmueble”, concluye.