

Consulta vinculant en relació a la tributació corresponent a les transmissions de béns immobles efectuades entre els membres d'una mateixa comunitat de béns.

Número de consulta	CV0073-2016
Data d'emissió	20/12/2016
Normativa	<ul style="list-style-type: none">· Decret legislatiu del 29-4-2015 de publicació del text refós de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques· Decret legislatiu de publicació del text refós de la Llei 11/2012, del 21 de juny, de l'impost general indirecte· Decret legislatiu del 29-4-2015 de publicació del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries

Consulta

En aquest apartat es reproduïx la consulta sense les dades de la persona o l'entitat que la formula

D'acord amb el que disposa l'article 65 de la Llei 21/2014 de Bases de l'Ordenament Tributari de 16 d'octubre de 2014, la Sra. A juntament amb el seu germà, el Sr. B, formulen la següent Consulta Tributària, els efectes de la qual seran aplicables en els següents impostos:

- Impost sobre la Renda de les Persones Físiques
- Impost sobre les Plusvàlues
- Impost sobre el Valor Afegit
- Impost sobre les Transmissions Patrimonials Immobiliàries

Es manifesta expressament que en el moment de presentació de la present consulta, els consultants no tenen coneixement de que s'estigui tramitant un procediment o recurs administratiu relacionat amb el règim, la classificació o la qualificació tributària de la consulta plantejada.

ANTECEDENTS:

Els consultants són els partícips de la comunitat de béns denominada X CB(en endavant, la CB), amb NRT C-XXXXXX1. L'activitat de la comunitat de béns és la gestió de dos edificis (edifici C i edifici D).

A continuació es detalla la participació de cadascun dels membres en els immobles que configuren la comunitat de béns:

La Sra. A és titular de plena propietat de DUES QUARTES (2/4) PARTS INDIVISES dels edificis C i D.

El Sr. B és titular de la plena propietat de DUES QUARTES (2/4) PARTS INDIVISES dels edificis C i D.

En el marc d'una reestructuració en l'àmbit familiar, la Sra.A, procedirà a la donació a favor del seu germà de la plena propietat de DUES QUARTES (2/4) PARTS INDIVISES de l'edifici D. Així mateix el Sr. B procedirà a la donació a favor del seva germana de la plena propietat de de DUES QUARTES (2/4) PARTS INDIVISES de l'edifici C.

La Sra. A és obligat tributari de l'IGI per l'activitat d'arrendament d'un altre immoble diferent dels que són objecte de donació.

El Sr. B no és obligat tributari de l'IGI.

CONSULTA:

Tributació de les donacions efectuades entre els consultants tant a efectes d'impostos directes com a efectes d'impostos indirectes.

NORMATIVA APLICABLE:

1. Impostos directes: Plusvàlues - IRPF

1.1 Llei de l'impost sobre les Plusvàlues en les Transmissions Patrimonials Immobiliàries

L'article 3.1 de la Llei de l'impost sobre les Plusvàlues en les transmissions Patrimonials Immobiliàries estableix el següent:

Article 3.- Fet generador (Llei Plusvàlues)

1. Estan subjectes a aquest impost les plusvàlues que es posin de manifest en les transmissions patrimonials, oneroses o lucratives "inter vivos", de tota classe de béns immobles, així com la constitució o en la cessió de drets reals sobre els béns immobles.

Per tant, la transmissió es trobarà subjecta a l'impost sobre les Plusvàlues en les Transmissions Patrimonials, però atès el vincle familiar entre donant i donatari es podrà aplicar la següent exempció:

Article 4.- Exempcions (Llei Plusvàlues)

Resten exemptes de l'impost:

4. Les plusvàlues derivades de les transmissions a títol gratuït de béns immobles així com les procedents de constitucions i cessions de drets reals sobre els mateixos béns, realitzades entre cònjuges, entre persones que integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005 qualificada de les unions estables de parella, del 21 de febrer, o les realitzades entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent o col·lateral fins a tercer grau.

11. En els supòsits d'exempció que es regulen en els apartats 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8, el transmetent haurà d'ingressar la quota tributària corresponent cas que l'adquirent, alieni de forma onerosa o lucrativa el bé en un termini inferior a tres anys.

1.2 Llei de l'impost sobre la Renda de les Persones Físiques

Pel que fa a l'IRPF, d'acord amb l'apartat 4 de l'article 4, relatiu al fet generador de l'impost, la transmissió no estarà subjecta a l'impost.

Article 4.- Fet generador

4. No estan subjectes a aquest impost les rendes següents:

a) Els guanys i les pèrdues de capital derivats de les transmissions de béns que estiguin subjectes a l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries.

Per tant, la dissolució de la CB com a conseqüència de les donacions efectuades entre els partícips de la mateixa, no es trobarà subjecta a IRPF però es trobarà subjecta i exempta de l'impost sobre les Plusvàlues. No obstant, per tal de mantenir l'exempció de l'impost sobre les Plusvàlues, en el termini de 3 anys posteriors a la donació no es podrà efectuar cap transmissió ja sigui a títol oneros o lucratiu.

2. Impostos indirecte: IGI-ITP

L'apartat b) de l'article 7.2 de la Llei 11/2012 de l'IGI disposa el següent:

2. També tenen la consideració de lliurament de béns:

b) Les aportacions no dineràries, efectuades pels obligats tributaris de l'impost d'elements del seu patrimoni empresarial o professional a societats o comunitats de béns o qualsevol altre tipus d'entitats i les adjudicacions d'aquesta naturalesa en cas de dissolució o liquidació total o parcial d'aquestes entitats.

D'acord amb l'anterior, es podria interpretar que com a conseqüència de la dissolució de la comunitat de béns, es meritaria IGI. No obstant, atès que la dissolució de la CB és conseqüència de la donació efectuada entre els Srs. A i B, a efectes de determinar la subjecció de la donació a l'IGI, caldrà analitzar la consideració d'empresaris dels transmissors.

a) El Sr. B no té la consideració d'empresari a efectes d'IGI, per tant, l'operació estaria subjecta a l'Impost sobre Transmissions Patrimonials, però atès el vincle familiar entre donant i donatari es podrà aplicar l'exempció de l'article 4.5 de la Llei.

Article 4.- Exempcions (Llei ITP)

Resten exemptes de l'impost:

5. Les transmissions a títol gratuït de béns immobles així com les constitucions o cessions de drets reals sobre els mateixos, realitzades entre cònjuges, entre persones que integrin les unions estables de parella regulades a la Llei 4/2005, de 21 de febrer, qualificada de les

unions estables de parella, o les realitzades entre persones físiques que tinguin un grau de parentiu per consanguinitat o adopció en línia descendent, ascendent i/o col·lateral fins a tercer grau.

b) La Sra. A té la consideració d'empresària a efectes d'IGI, però té tal condició per l'activitat d'arrendament d'uns immobles que no són l'objecte de la donació i per tant, per l'operació objecte de la consulta no té tal condició, de manera que la donació a favor del seu germà estarà subjecta a l'impost sobre Transmissions Patrimonials i es podria aplicar l'exempció de l'article 4.5 transcrit anteriorment.

Per tant, la dissolució de la CB com a conseqüència de les donacions efectuades entre els partícips de la mateixa és trobarà no subjecta a IGI i subjecta i exempta d'ITP.

En virtut dels expositius anteriors, SOL·LICITA que tenint per formulada l'anterior consulta, es procedeixi a la seva contestació segons la informació proporcionada, sol·licitant la determinació dels criteris administratius corresponents en relació a la tributació tant a efectes d'impostos directes com indirectes de les donacions efectuades entre els consultants.

Resposta

Amb referència a les qüestions sobre la imposició directa, als efectes de l'impost sobre les plusvàlues en el transmissions patrimonials immobiliàries, us informem que el Decret legislatiu, del 29-4-2015, de publicació del text refós de la [Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries](#), a l'article 1 estableix que:

"Article 1. Naturalesa jurídica

1. L'impost sobre plusvàlues immobiliàries és un tribut de naturalesa directa que grava l'increment del valor dels béns immobles que es posi de manifest per les transmissions, oneroses o lucratives, "inter vivos" de béns immobles, així com per les constitucions o cessions de drets reals sobre aquests mateixos béns, en els termes descrits en la present Llei.
2. L'impost s'exigeix segons la veritable naturalesa jurídica de l'acte o contracte, amb independència de la denominació que les parts li donin.
3. Als efectes de l'impost, es consideren béns immobles les instal·lacions de qualsevol tipus establertes amb caràcter permanent, que no siguin transportables per la seva forma de construcció i encara que el terreny sobre el qual es trobin situades no pertanyi al propietari dels béns immobles."

El Decret legislatiu, del 29-4-2015, de publicació del text refós de la [Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries](#), a l'article 3, apartat 1, estableix que:

"Article 3. Fet generador

1. Estan subjectes a aquest impost les plusvàlues que es posin de manifest en les transmissions patrimonials, oneroses o lucratives "inter vivos", de tota classe de béns immobles, així com en la constitució o en la cessió de drets reals sobre els béns immobles."

Segons la informació proporcionada, entenem que en el cas exposat a la consulta es porta a terme una permuta i, per tant, considerem que existeixen dos transmissions de béns immobles. Conseqüentment, les plusvàlues derivades de les operacions en qüestió estan subjectes a l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries, tal com estableix el Decret legislatiu, del 29-4-2015, de publicació del text refós de la [Llei 21/2006, del 14 de desembre, de l'impost sobre les plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries](#), a l'article 3, apartat 1.

Amb referència a les qüestions relacionades amb l'impost sobre la renda de les persones físiques us informem que, si els consultants duen a terme una activitat econòmica i els béns immobles objecte de la transmissió hi estan afectes, el Decret legislatiu, del 29-4-2015, de publicació del text refós de la [Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques](#), a l'article 14 estableix que:

"Article 14. Rendes íntegres d'activitats econòmiques

1. Es consideren "rendes íntegres d'activitats econòmiques" les que, procedint del treball personal i del capital conjuntament, o d'un sol d'aquests factors, impliquin l'ordenació per compte propi de factors de producció materials i humans o d'algun d'aquests factors de producció, amb la finalitat d'intervenir en la producció o la distribució de béns o en la prestació de serveis.
2. L'obligat tributari que realitzi l'activitat d'arrendament de béns immobles pot optar per tributar d'acord amb el que es preveu en els [articles 20 i 21](#), com a rendes del capital immobiliari.

Aquesta opció s'exerceix en la declaració que s'ha de presentar per aquest impost i vincula l'obligat tributari durant el període impositiu en què exerceixi i els dos períodes impositius següents.

3. Els administradors i els membres dels òrgans d'administració de societats mercantils o d'altres entitats apliquen les disposicions d'[aquesta secció tercera](#) per determinar les rendes corresponents a les retribucions percebudes per aquests conceptes.
4. Les rendes es presumeixen obtingudes pels que realitzin de forma habitual, personal i directa l'ordenació dels mitjans de producció i els recursos humans destinats a l'activitat. Es considera que compleixen aquests requisits els titulars de les activitats econòmiques, llevat de prova en contrari.”

El Decret legislatiu, del 29-4-2015, de publicació del text refós de la [Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques](#), a l'[article 15](#) estableix que:

“Article 15. Rendes netes d'activitats econòmiques

1. En el mètode de determinació directa, les rendes netes d'activitats econòmiques es calculen segons el que preveu l'[article 16](#).
2. En el sistema de determinació objectiva, la base de tributació es calcula aplicant les regles que estableix l'[article 17](#).
3. En tot cas, es valoren d'acord amb el seu valor normal de mercat els béns o serveis que els obligats tributaris cedeixin o prestin a tercers no vinculats de forma gratuïta o destinin a l'ús o consum propi.

Igualment, quan hi hagi una contraprestació i sigui notòriament inferior al valor normal en el mercat dels béns i serveis, es pren aquest darrer valor com a criteri de valoració.”

D'altra banda, el Decret legislatiu, del 29-4-2015, de publicació del text refós de la [Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques](#), a l'[article 16](#) estableix que:

“Article 16. Determinació directa dels rendiments de les activitats econòmiques

1. La determinació de la renda de les activitats econòmiques en la modalitat d'estimació directa es fa d'acord amb les normes de l'impost sobre societats, sense perjudici de les normes especials establertes en aquesta Llei.
2. En matèria de deducció de despeses, es tenen en compte les regles següents:
 - a) Són deduïbles les amortitzacions en relació amb béns i drets destinats a l'activitat econòmica realitzades d'acord amb l'[article 10 de la Llei de l'impost sobre societats](#). No poden ser objecte de deducció de la base de tributació les amortitzacions, correccions de valor o provisions que es puguin realitzar sobre béns o drets que es considerin no destinats a l'activitat econòmica.
 - b) No són deduïbles les quotes de tributació que, si escau, l'obligat tributari hagi satisfet per l'impost comunal sobre els rendiments arrendataris i per l'impost comunal de radicació d'activitats comercials, empresarials i professionals.
 - c) Quan sigui degudament acreditat, amb l'oportú contracte laboral i l'afiliació corresponent a la Seguretat Social, que el cònjuge o els fills de l'obligat tributari treballen habitualment i amb continuïtat en les activitats econòmiques desenvolupades per aquest obligat, es dedueixen per a la determinació de la renda les retribucions estipulades amb cadascun d'ells, sempre que no siguin superiors a les de mercat corresponents a la seva qualificació professional i treball acomplert.
 - d) Quan el cònjuge o els fills de l'obligat tributari realitzin cessions de béns o drets, acreditades mitjançant els contractes corresponents, que serveixin a l'objecte de l'activitat econòmica de què es tracti, es dedueix, per determinar la renda del titular de l'activitat, la contraprestació estipulada, sempre que no excedeixi el valor de mercat. La càrrega de la prova d'aquest valor de mercat correspon a l'empresari o professional, i la deducció es denega en cas que no sigui possible acreditar-lo.
 - e) No són deduïbles les contribucions de l'empresari o professional a plans de pensions o instruments de previsió social que compleixin una funció anàloga quan ell en sigui el beneficiari.”

Registreu-vos a [LesLleis.com](#) per
accedir al contingut complet d'aquesta pàgina.

Registre gratuït

Subscripció

Ja Estic Registrat