

Consulta vinculant en relació amb la dissolució d'una determinada comunitat de béns

Número de consulta	CV0268-2022
Data d'emissió	04/12/2022
Normativa	Decret legislatiu del 5-6-2019 de publicació del text refós de la Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials del 29 de desembre del 2000 Decret legislatiu del 5-6-2019 de publicació del text refós de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques

Consulta

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

ANTECEDENTS

El senyor A,

EXPOSA

1. Caràcter de la Consulta

Que d'acord amb allò que disposa l'article 65 del text refós de la [Llei 21/2014, de 16 d'octubre, de bases de l'ordenament tributari](#) i l'article 25 del [Reglament d'aplicació dels tributs](#), per mitjà del present escrit desitja plantejar una Consulta Tributària, relativa als fets i normes tributàries que s'exposen a continuació pel període impositiu 2022 i en endavant.

El senyor A manifesta expressament que en el moment de presentar aquest escrit no s'està tramitant cap procediment o recurs administratiu relacionat amb el règim, la classificació o la qualificació tributària que li correspongui plantejat en la consulta.

1. Normativa d'aplicació i referències legals d'interès

1. Que l'article 3 del text refós de la [Llei de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries, del 29 de desembre del 2000](#) estableix el fet generador de l'impost:

"1. Són transmissions patrimonials subjectes a aquest impost les transmissions, a títol onerós o a títol lucratiu inter vivos, de tota classe de béns immobles així com la constitució i la cessió de drets reals sobre els béns immobles.

2. Són també actes subjectes a aquesta Llei:

- a) La transmissió d'accions o de participacions de societats mercantils, així com la constitució o cessió de drets reals sobre aquestes accions o participacions quan almenys el 50 per cent de l'actiu de les dites societats estigui compost per béns immobles o drets reals sobre els mateixos i que, com a resultat de la transmissió d'accions o de participacions, o de la constitució o cessió de drets reals sobre les mateixes, l'adquirent tingui més d'una cinquena part del capital de la societat o dels seus drets de vot.
- b) Les transmissions o adjudicacions de béns immobles realitzades com a conseqüència de qualsevol resolució judicial o administrativa.
- c) Les insolutumacions de béns immobles i les adjudicacions dels mateixos béns per a pagament de deutes.
- d) Els expedients de domini i les actes de notorietat als quals la Llei atribueixi l'efecte de reconèixer la propietat de béns immobles a una persona, a menys que s'acrediti haver pagat l'impost amb anterioritat.
- e) Els reconeixements de domini a favor d'una persona determinada, amb la mateixa excepció que preveu l'apartat anterior.
- f) Les concessions administratives que impliquin la utilització privativa de béns immobles.
- g) L'ampliació posterior del contingut de drets reals constituïts, que s'ha de liquidar sempre que impliqui per al seu titular un increment patrimonial, el qual serveix de base per a l'exigència del tribut.

3. Als efectes d'aquesta Llei, es consideren també subjectes a l'impost els contractes de promesa i els contractes d'opció quan tinguin

per objecte un bé immoble o drets sobre els béns immobles.
LesLleis.com

4. Als efectes d'aquesta Llei, en les promeses de compravenda on s'estipuli el pagament d'un preu superior al 20 per cent del preu total que s'hagi pactat, es liquidarà la totalitat de l'impost sobre transmissions patrimonials immobiliàries com si es tractés de la transmissió de l'immoble amb independència del moment en què tingui lloc la formalització posterior de la compravenda.

En el moment de la formalització del contracte definitiu de compravenda s'aportarà el document que acrediti la liquidació d'aquest impost.

5. Als efectes d'aquesta Llei, es considera que els contractes de permuta comporten l'existència de dues transmissions.

6. Als efectes d'aquest impost les resolucions o anul·lacions de contractes per voluntat de les parts tenen la consideració de nova transmissió. En les compravendes a carta de gràcia o amb pacte de retrovenda, l'exercici del dret de lluir i quitar o la retrocessió de les compravendes tenen també la consideració de nova transmissió."

2. Que en dret comparat una sentència del Tribunal suprem espanyol del 28 de juny de 1999 es confirma la doctrina d'un cas de divisió de la cosa comuna com en el cas exposat en aquesta consulta:

"Y, por último y en tercer lugar, porque no puede tacharse de errónea la doctrina seguida por la sentencia recurrida. Esta Sala, aun en supuestos no estrictamente similares al que ahora se enjuicia y como recuerda la Sentencia de 23 de Mayo de 1998, con cita de otras de la Sala Primera y de la Sala Tercera de este Tribunal, tiene reconocida, con vocación de generalidad, la doctrina consistente en que "la división y adjudicación de la cosa común son actos internos de la comunidad de bienes en los que no hay traslación del dominio, de modo que, en consecuencia, por primera transmisión solo puede entenderse la que tiene como destinatario un tercero". En principio, pues, la división y consiguiente adjudicación de las partes en que se hubieran materializado las cuotas ideales anteriormente existentes no son operaciones susceptibles de realizar el hecho imponible del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales a tenor de lo establecido en el art. 7º.1.A del Texto Refundido y de su Reglamento, aquí aplicables, de 1980 y 1981, respectivamente -hoy los mismos preceptos de los Textos vigentes de 24 de Septiembre de 1993 y 29 de Mayo de 1995-. La división de la cosa común debe ser contemplada -recuerda la sentencia mencionada de 1998- como la transformación del derecho de un comunero, reflejado en su cuota de condominio, en la propiedad exclusiva sobre la parte de la cosa que la división hubiera individualizado. Con otras palabras: la división de la cosa común y la consiguiente adjudicación a cada comunero en proporción a su interés en la comunidad de las partes resultantes no es una transmisión patrimonial propiamente dicha -ni a efectos civiles ni a efectos fiscales- sino una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente. Lo que ocurre es que, en el caso de que la cosa común resulte por su naturaleza indivisible o pueda desmerecer mucho por su división -supuesto que lógicamente concurre en una plaza de aparcamiento e incluso en un piso (no se trata de la división de un edificio, sino de un piso, art. 401 del Código civil)- la única forma de división, en el sentido de extinción de comunidad, es, paradójicamente, no dividirla, sino adjudicarla a uno de los comuneros a calidad de abonar al otro, o a los otros, el exceso en dinero -arts. 404 y 1062, párrafo 1º, en relación este con el art. 406, todos del Código civil-. Esta obligación de compensar a los demás, o al otro, en metálico no es un "exceso de adjudicación", sino una obligación consecuencia de la indivisibilidad de la cosa común y de la necesidad en que se ha encontrado el legislador de arbitrar procedimientos para no perpetuar la indivisión, que ninguno de los comuneros se encuentra obligado a soportar -art. 400-. Tampoco, por eso mismo, esa compensación en dinero puede calificarse de "compra" de la otra cuota, sino, simplemente, de respeto a la obligada equivalencia que ha de guardarse en la división de la cosa común por fuerza de lo dispuesto en los arts. 402 y 1.061 del Código civil, en relación este, también, con el 406 del mismo cuerpo legal. En puridad de conceptos, cuando la cosa común es indivisible, bien materialmente o bien por desmerecimiento excesivo si se llevara a cabo la división, cada comunero, aun cuando tenga derecho solo a una parte de la cosa, tiene realmente un derecho abstracto a que, en su día, se le adjudique aquélla en su totalidad, dada su naturaleza de indivisible, con la obligación de compensar a los demás en metálico. Esta forma, pues, de salir de la comunidad es también, por tanto, concreción o materialización de un derecho abstracto en otro concreto, que no impide el efecto de posesión civilísima reconocido en el art. 450 del Código civil y no constituye, conforme ya se ha dicho, transmisión, ni a efectos civiles ni a efectos fiscales. Por lo demás, el hecho de que el art. 7º.2.B) de la Ley y Reglamento del Impuesto aquí aplicables solo exceptúe de la consideración de transmisión, a los efectos de su liquidación y pago, "los excesos de adjudicación declarados, salvo los que surjan de dar cumplimiento a lo dispuesto en los arts. 821, 829, 1056 (segundo) y 1062 (primero) del Código civil..." y entre ellos no se cite precepto alguno regulador de comunidades voluntarias, sino solo de comunidades hereditarias, no constituye argumento en contra de la conclusión precedentemente sentada, habida cuenta que a lo que quiere con ello aludirse es a los excesos de adjudicación verdaderos, esto es, a aquellos en que la compensación en metálico, en vez de funcionar como elemento equilibrador de la equivalencia y proporcionalidad que deben presidir toda división o partición de comunidad a costa del patrimonio del adjudicatario, sobrepasa en realidad su interés en la comunidad y viene a constituir, efectivamente, una adjudicación que lo supera en perjuicio del resto de los comuneros. No hay, pues, tampoco, con esta interpretación, desconocimiento alguno del art. 24 de la Ley General Tributaria -hoy 23.3 de la misma tras la reforma operada por la Ley 25/1995, de 20 de Julio-, cuando veda la utilización del procedimiento analógico para extender, más allá de sus términos estrictos, el ámbito del hecho imponible o el de las exenciones o bonificaciones tributarias."

3. Que en dret comparat segons les conclusions establertes en la Resolució Vinculant de la Direcció General de Tributs de Espanya, V0053-22 de 14 de Gener de 2022 que confirma la doctrina del tribunal suprem espanyol plasmada en la sentència 1502/2019, de 30 d'octubre de 2019 i en la qual entre altres disposa que la compensació de l'excés d'adjudicació podrà ser en metàl·lic, mitjançant l'assumpció de deutes de l'altre comuner o mitjançant la dació en pagament d'altres béns.

“CONCLUSIONES:

1. En principio, la determinación de si la concurrencia de una pluralidad de bienes propiedad de las mismas personas supone la existencia de una o varias comunidades de bienes constituye una cuestión de hecho sobre la que este Centro Directivo no puede pronunciarse con carácter definitivo, y que deberá ser valorada, en su caso, en las actuaciones de comprobación e inspección de la Administración Tributaria competente para la gestión del tributo.

2. Conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, plasmada en su sentencia 1502/2019, de 30 de octubre de 2019, en la disolución de comunidades de bienes sobre bienes indivisibles, si las prestaciones de todos los comuneros son equivalentes y proporcionales a las respectivas cuotas de participación, resultará aplicable el supuesto de no sujeción a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas regulado en el artículo 7.2.B) del TRLITPAJD y, consecuentemente, procederá la tributación de la operación por la cuota gradual de la modalidad de actos jurídicos documentados, documentos notariales. A este respecto, también cabe la formación de lotes equivalentes y proporcionales a adjudicar a cada comunero en proporción a sus cuotas de participación, en cuyo caso es indiferente que los bienes sean o no indivisibles, pues lo principal es que los lotes sean equivalentes y proporcionales a las cuotas de participación de los comuneros.

3 En definitiva, el Tribunal Supremo considera que, cumpliéndose los requisitos de indivisibilidad, equivalencia y proporcionalidad, la disolución simultánea de varias comunidades de bienes sobre inmuebles de los mismos condóminos con adjudicación de los bienes comunes a uno de los comuneros que compensa a los demás, deberá tributar por la cuota gradual de actos jurídicos documentados, documentos notariales, por resultar aplicable el supuesto de no sujeción regulado en el referido artículo 7.2.B); y ello, con independencia de que la compensación sea en metálico, mediante la asunción de deudas del otro comunero o mediante la dación en pago de otros bienes. En este último caso, en opinión del Tribunal Supremo, solo tributaría por la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas la transmisión de bienes privativos de un comunero al otro, pero no la de bienes que ya estaban en condominio, pues en tal caso no se produce transmisión alguna, sino disolución de una comunidad de bienes con especificación de un derecho que ya tenía el condómino que se queda con el bien.”

4. Que l'article 3 del decret del 26-8-2020 del text refós de la Llei 21/2006, del 14 de desembre, de plusvàlues en les transmissions patrimonials immobiliàries estableix el fet generador de l'impost:

“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...”

5. Que el Decret legislatiu del 5-6-2019 de publicació del text refós de la Llei 5/2014, del 24 d'abril, de l'impost sobre la renda de les persones físiques en l'article 24 estableix que no hi ha alteració en la composició del patrimoni en els casos següents:

“1. Als efectes d'aquest impost, es consideren “guanys i pèrdues de capital” les variacions en el valor del patrimoni de l'obligat tributari que es posin de manifest amb motiu de qualsevol alteració en la seva composició, excepte que per aplicació d'aquesta Llei es considerin rendes.

2. S'estima que no hi ha alteració en la composició del patrimoni en els casos següents:

- a) En els supòsits de divisió de la cosa comuna.
- b) En les transmissions de béns i en les constitucions i cessions de drets realitzades pels cònjuges a la comunitat conjugal, així com les que efectuï qualsevol dels cònjuges a favor de l'altre en el marc de la modificació de la comunitat conjugal.
- c) En la dissolució de l'associació de guanys, en l'extinció del règim econòmic matrimonial de participació o en l'extinció del règim econòmic matrimonial de separació de béns, quan per imposició legal o resolució judicial es produeixin adjudicacions per causa diferent de la pensió compensatòria.
- d) En la dissolució de comunitats de béns.

En tot cas, els béns i els drets als quals s'apliquin les lletres anteriors conserven el valor d'adquisició originari, sense que la circumstància que s'hi descriu n'impliqui una modificació del valor a efectes impositius.”

El contingut d'aquest text
és d'accés exclusiu per a usuaris subscrits

La subscripció a LesLleis.com inclou:

Subscripció

- Accés il·limitat als textos refosos de lleis i reglaments
- Lectura de textos legals vigents anteriors al BOPA
- Inclusió de texts a demanda
- Sense publicitat