



MOORE

FISCAL

LA DGT ACLARA DIVERSAS CUESTIONES SOBRE LA TRIBUTACIÓN DE LA DISOLUCIÓN DE CONDOMINIOS

(Fuente: Asociación Española de Asesores Fiscales)

Recientemente, la Dirección General de Tributos (DGT) ha emitido una consulta vinculante -V2889-21, de 17 de noviembre, que supone un avance importante en relación con el controvertido tema de la tributación de la disolución del condominio en el ITP y AJD.

Con esta consulta, la DGT, siguiendo la jurisprudencia del Tribunal Supremo, clarifica algunos aspectos de este tipo de operaciones.

Para comenzar, se recuerda que la división de la cosa común y la consiguiente adjudicación a cada comunero en proporción a su interés en la comunidad no es una transmisión patrimonial propiamente dicha, sino una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente.

Partiendo de esta premisa, se distingue entre los supuestos de disolución sin excesos de adjudicación, no sujetos a Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) pero sí a la cuota gradual-documentos notariales de Actos Jurídicos Documentados (AJD), y supuestos de disolución con excesos de adjudicación, en los que la regla general es la sujeción a TPO aunque existe una regla especial que determina la sujeción a AJD en lugar de a TPO, cuando se cumplan determinados requisitos:

- Indivisibilidad del bien o desmerecimiento por su división.
- Adjudicación a uno de los comuneros.
- Compensación al comunero que recibe de menos por parte del comunero al que se adjudica el exceso.

Nos situamos así en el caso de los condominios sobre inmuebles, en los que, en los últimos años, la cuestión se ha complicado aún más por la consideración, por parte de la Administración, de varias comunidades -tantas como inmuebles- en lugar de una sola que englobe todos los inmuebles.



En el caso planteado en la consulta, tres hermanos adquieren un inmueble al 33% mediante aceptación y adjudicación de herencia y mediante adquisición del usufructo a la madre y otros cinco inmuebles mediante aceptación y adjudicación de las herencias de los padres con porcentajes distintos. Se desea asignar propiedades a cada uno de ellos al 100% de forma que se van a formar tres lotes equivalentes teniendo en cuenta los tantos por ciento de propiedades y el valor de las mismas.

Pues bien, lo relevante de la posición adoptada por la DGT es que, aunque considera la existencia de varias comunidades de bienes, asume la tesis del Tribunal Supremo, manifestada en sentencia de 30 de octubre de 2019, que considera que, en la disolución de comunidades de bienes sobre bienes indivisibles, lo relevante para aplicar el supuesto de no sujeción a TPO es que las prestaciones de todos los comuneros sean equivalentes y proporcionales a las respectivas cuotas de participación, pudiendo concurrir dichos requisitos en la formación de lotes equivalentes y proporcionales a adjudicar a cada comunero.

En definitiva, lo relevante de la jurisprudencia del TS, que secunda en esta consulta la DGT, puede sintetizarse en lo siguiente:

- Lo relevante es el cumplimiento de indivisibilidad, equivalencia y proporcionalidad.
- El supuesto de no sujeción también es aplicable a la disolución simultánea de varias comunidades de bienes sobre inmuebles de los mismos condóminos con adjudicación de bienes a unos de los comuneros que compensa a los demás o mediante la formación de lotes proporcionales y equivalentes.
- La compensación puede ser en metálico, mediante la asunción de deudas de otro comunero o mediante la dación en pago de otros bienes. En este último caso, solo tributa por TPO la transmisión de bienes privativos de un comunero a otro, pero no la de bienes que ya estaban en condominio.

En base a todo lo anterior, la Dirección General de Tributos concluye que *“En el caso planteado, existirán tantas comunidades de bienes como inmuebles haya en común, ya que no se trata de ninguna comunidad hereditaria (las herencias no están yacentes, sino adjudicadas) en la que, para poder disolver cada comunidad se van a formar lotes equivalentes al tanto por ciento que posee cada comunero, lotes que les serán adjudicados a cada uno de ellos, por lo que los excesos de adjudicación que resulten en la disolución de cada comunidad, excesos inevitables, aunque la compensación no sea en dinero sino en otros inmuebles que tienen en común, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo anteriormente expuesta, no estarán sujetos a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas. Por tanto, la disolución de cada comunidad tributará únicamente por la modalidad de actos jurídicos documentados.”*