

<b>CIRCULAR Nº: SGT / 15 /10</b>	
Emitida por: SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TRIBUTOS.	Versión: 01
Destinatarios: SUBDIRECCIÓN DE GESTIÓN DE TRIBUTOS, SUBDIRECCIÓN DE ATENCIÓN AL CIUDADANO, SUBDIRECCIÓN DE ASESORÍA JURÍDICA, JEFE DEL SERVICIO DE RECAUDACIÓN.	
Contenido: EXTINCIONES DE CONDOMINIO	
<b>TIPO:</b>	
<input type="checkbox"/> Informativa <input checked="" type="checkbox"/> Establecimiento de criterios, pautas, reglas o instrucciones, <input type="checkbox"/> Otros:	

**MOTIVACIÓN:**

Con el objeto de fijar un criterio único, de aplicación general en el seno del Organismo Autónomo de Gestión Tributaria y en las Subdirecciones del mismo responsables de los actos dictados en vía de gestión e inspección, así como de los dictados a resultas de la revisión de los anteriores, en lo concerniente a las disoluciones de comunidades de bienes, y a la problemática que puedan plantear sus adjudicaciones - existan o no excesos de adjudicación en las mismas -, en relación al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, a partir de la presente, se seguirán los criterios de actuación que a continuación se exponen. Se han considerado de manera especial para la presente versión de la Circular los criterios expuestos en las Consultas Vinculantes V239-16, V2485-17 y V2881-18:

**TEXTO:**

1. En una comunidad de bienes constituida por **actos mortis causa**, así como en una comunidad de bienes constituida por **actos inter vivos**, la regla general es que **a su disolución, la adjudicación** de bienes a cada heredero, se produzca de forma proporcional a su cuota en el caudal hereditario en el primer caso, o bien para cada comunero en proporción a su cuota de participación en el segundo caso. **La extinción del condominio** en los casos aludidos, **no está sujeta al IIVTNU** ya que la división tiene un efecto meramente declarativo, que no traslativo de la propiedad.

En atención a la jurisprudencia contenida en las **Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de Diciembre de 1997 y 19 de Diciembre de 1998** – referidas a comunidades de carácter hereditario - cuya doctrina además ha sido aplicada en múltiples consultas por la DGT, en el ámbito de otros tributos, y no existiendo ninguna razón para excluir su aplicación al impuesto analizado, hay que entender 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 sino una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente. Por tanto hay que entender que si no hay transmisión de la propiedad de los terrenos de naturaleza urbana, no surge el hecho imponible del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalías). Sostener lo contrario supondría un quebranto de la doctrina sobre la consideración jurídica de la disolución de la comunidad sentada en la jurisprudencia de anterior mención.

En la **Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1998**, se recoge expresamente 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 sólo puede entenderse la que tiene como destinatario un tercero". Por tanto la adjudicación de bienes que se produzca como consecuencia de la división de la comunidad en ningún caso producirá el devengo del impuesto.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	406VkJQU4FAF1jBgcm1QTBg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José María Jaime Vázquez	Firmado	25/02/2020 07:41:31
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	1/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.málaga.eu/verifirma/">https://valida.málaga.eu/verifirma/</a>		



2. Añadir a lo expuesto en el punto 1. que, todas aquellas transmisiones de bienes inmuebles de naturaleza urbana sujetas a declaración del tributo, en las que, **aún constatada la existencia de un exceso de adjudicación** en el reparto realizado entre los diferentes coherederos o comuneros -según el caso-, y en las que se les adjudique a uno de ellos el bien, con compensación económica al resto, **el bien objeto de la transmisión sea considerado de naturaleza indivisible o que desmerezca mucho por su división, no estarán tampoco sujetas al IIVTNU**. En estos casos, y para ulteriores transmisiones del bien, la fecha a considerar para el inicio del cómputo de generación del incremento de valor en la siguiente transmisión será la de la transmisión anterior a la correspondiente a la disolución y extinción de la comunidad de bienes declarada como no sujeta.

El art. 401 del Código Civil nos da un concepto genérico de finca indivisible, al disponer que la división de la cosa común no podrá pedirse «cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se la destina». Por ello, consideraremos como **bienes indivisibles o fincas que desmerecen mucho por su división**, aquellos que no pueden dividirse sin grave menoscabo de la cosa, de tal modo que las partes así obtenidas de la división no tengan la misma función o utilidad que el todo en su conjunto: así, **tendrán siempre esta consideración aquellos bienes inmuebles con calificación de uso del tipo vivienda a efectos del IBI Urbano, siempre que estos se integren o formen parte de una división horizontal, y también las viviendas con sus garajes** cuando el garaje constituya una unidad funcional con el piso, (caso claro son las viviendas con garajes anejos, pues el hecho de que sea anejo es un claro indicativo de la unidad funcional).

Según la **Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de diciembre de 1999**, el exceso de adjudicación a uno de los coherederos producido con ocasión de una partición extrajudicial de herencia, con obligación de compensar económicamente a los demás, no constituye una transmisión sujeta al Impuesto Municipal sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, puesto que dicha operación se inscribe en el mecanismo de especificación o concreción de derechos que la propia partición significa y que prevé el artículo 1062 del Código Civil cuando una de las cosas o bienes pertenecientes a la herencia sea indivisible o desmerezca mucho su división, y nunca es operación representativa de una nueva y propia transmisión, distinta de la que tuvo lugar con motivo de la adquisición de una herencia.

Asimismo y según **Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de Mayo de 1998, y 28 de Junio de 1.999**, 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. En dichas sentencias el Tribunal Supremo afirmó 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 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.

3. No obstante, sí tenemos que **considerar sujetos al IIVTNU a los excesos de adjudicación verdaderos**, esto es, aquellos en que la compensación en metálico, en vez de funcionar como elemento equilibrador de la proporcionalidad que debe presidir toda división o partición de comunidad a costa del patrimonio del adjudicatario, sobrepasa en realidad su interés en la comunidad y vienen a constituir, efectivamente, una adjudicación que lo supera en perjuicio del resto de los comuneros. Tal criterio fue asumido por el TEAC en Resolución de 10/02/2000 y otras posteriores.

Código Seguro De Verificación	406VkJQU4FAF1jBgcMlQTBg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	José María Jaime Vázquez	Firmado	25/02/2020 07:41:31
Observaciones		Página	2/4
Url De Verificación	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



En todos los casos, se atenderán las circunstancias concretas para determinar la posible existencia de un fraude de Ley, o detectar si nos encontramos ante una verdadera transmisión de la propiedad de un bien, y el exceso de adjudicación tributará en su caso por el valor correspondiente al bien o porción del mismo que exceda del haber o parte del adjudicatario.

Esta circunstancia se advertirá cuando un bien indivisible sea adjudicado a un copartícipe que no tuviera la mayor participación en la comunidad. Por ejemplo, dos individuos que compran conjuntamente un inmueble con una considerable desproporción en sus respectivas participaciones (95% y 5%) y con la cuasi-inmediata disolución de la comunidad y la posterior adjudicación de la totalidad del inmueble al comunero de menor participación.

Del mismo modo, también quedaría sujetas al impuesto las transmisiones que se producen cuando un heredero (A) recibe la adjudicación de un bien inmueble en la partición de la herencia en exceso sobre su cuota de titularidad y decide compensar al heredero (B) transmitiéndole un bien inmueble urbano de su patrimonio particular; en esta última transmisión de la propiedad (de A a B) se producirá el devengo y la sujeción al impuesto.

#### 4. Consideración de determinadas situaciones especiales.

Aunque conocemos que en determinados supuestos se han resuelto de manera no homogénea algunas consultas planteadas a la Dirección General de Tributos y a la Dirección General de los Registros y el Notariado, dado el carácter vinculante de las contestaciones dictadas por la primera, exponemos a continuación el criterio a seguir en algunas situaciones especiales:

4.1 De la propia regulación de las comunidades de bienes y su disolución, que se contiene en el Código Civil, se deduce una regla general de estas extinciones: la adjudicación debe ser a un solo comunero.

- Es necesaria, para que la extinción de la comunidad no suponga una transmisión a efectos del Impuesto, la completa disolución de la misma, por lo que, viceversa, se considerará como transmisión la extinción solo parcial de aquella, cuando además de adjudicarse una parte de los bienes a los comuneros permanezcan otros bienes en manos de la comunidad.

- Que, al extinguir una comunidad de bienes indivisibles y producirse un exceso de adjudicación a algún comunero, dicho exceso debe ser compensado exclusivamente en metálico y no de cualquier otra forma.

4.2 Caso especial de transmisiones de cuotas sin desaparición completa de la comunidad.

- Existe una STS para unificación de doctrina (12-12-12), según la cual cuando se produce traspaso de cuotas entre comuneros sin desaparición total de la comunidad, no hay transmisión a efectos del Impuesto. Eso sí, establece como condición que "el número de fincas y la valoración haga imposible la adjudicación equitativa a los condóminos, sin una compensación económica".

- En el mismo sentido la consulta V2035-16, pues se reputa inexistente la transmisión en un caso de extinción de comunidad de tres personas con un bien, que queda finalmente en poder de solo dos de los comuneros, en este caso "porque se trata de una mera especificación o concreción de un derecho abstracto preexistente que ya ostentaba cada comunero".

4.3 Comuneros que comparten la participación en varias comunidades de bienes.

- Cuando estamos en presencia de más de una comunidad de bienes de las que forman parte los mismos comuneros, para que no exista sujeción al Impuesto la extinción de los condominios y adjudicaciones a dichos comuneros habrá de hacerse considerando separadamente cada una de las comunidades. No cabe la

<b>Código Seguro De Verificación</b>	406VkJQU4FAF1jBgcMlQTBg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José María Jaime Vázquez	Firmado	25/02/2020 07:41:31
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	3/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		



posibilidad de realizar adjudicaciones “cruzadas”, y cada comunidad debe ser extinguida y adjudicarse de forma individualizada, respetando en cada una los criterios de extinción y pago en metálico de los excesos.

- Cualquier intercambio de bienes entra una comunidad y otra se considerará por tanto una PERMUTA.
- Para la consideración individualizada de las distintas comunidades se atenderá siempre al momento y origen de la creación de cada una.

#### 4.4 Excesos de adjudicación que no se compensan en metálico.

- Cuando existe un exceso de adjudicación, pero no se compensa por una cantidad en metálico, ni de ninguna otra forma, estaremos en presencia de una DONACIÓN, a efectos del Impuesto.
- Cuando hay un exceso pero se compensa, aunque no en metálico, sino con otro bien inmueble, nos hallamos ante una PERMUTA.

#### 4.5 Varios bienes propiedad de la misma comunidad de bienes.

- Cuando la misma comunidad posee varios bienes, aunque cada uno de ellos sea indivisible, puede ser perfectamente viable la adjudicación separada de cada bien a cada comunero, con las compensaciones en metálico que procedan. Si no se hace así, las adjudicaciones incumplirían la regla general del 1.062 CC y podrían considerarse transmisiones sujetas.
- Por tanto, si con una distribución de bienes distinta a la efectuada se hubieran podido evitar los excesos de adjudicación o minorarse los pagos en metálico, se considerará que sí ha existido transmisión sujeta.

Fecha de creación: 22/03/2010.  
 Modificaciones:  
 - Versión 01: 24/02/2020.

<b>Código Seguro De Verificación</b>	406VkJQU4FAF1jBgcMlQTBg==	<b>Estado</b>	<b>Fecha y hora</b>
<b>Firmado Por</b>	José María Jaime Vázquez	Firmado	25/02/2020 07:41:31
<b>Observaciones</b>		<b>Página</b>	4/4
<b>Url De Verificación</b>	<a href="https://valida.malaga.eu/verifirma/">https://valida.malaga.eu/verifirma/</a>		

