

## SECCIÓN DE IRPF

# Resolución del TEAC 2488/2017 de 7 de junio de 2018.

---

**Carmen Ferrer Martínez**  
Miembro de la Sección de IRPF de la AEDAF

---

Esta Resolución del TEAC dictada en Recurso de alzada para la unificación de criterio establece que:

*“De acuerdo con el apartado segundo del artículo 33 de la Ley 35/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, con carácter general, el ejercicio de la acción de división de la cosa común o la disolución de las comunidades de bienes no implican una alteración en la composición del patrimonio, ya que su finalidad es únicamente especificar la participación indivisa que correspondía a cada uno de los copropietarios o comuneros, y a efectos de futuras transmisiones la fecha de adquisición no es la de la adjudicación de los bienes a los comuneros, sino la originaria de adquisición de los mismos.*

*No obstante, para que opere lo previsto en el precepto citado es preciso que las adjudicaciones que se lleven a cabo al deshacerse la indivisión o en la extinción del condominio se correspondan con la cuota de titularidad, ya que, en el caso de que se atribuyan a uno de los copropietarios o comuneros bienes o derechos por mayor valor al que corresponda a su cuota de titularidad, existirá una alteración patrimonial en el otro u otros copropietarios o comuneros, pudiéndose generar, en su caso y en función de las variaciones de valor que hubiera podido experimentar el inmueble, una ganancia o una pérdida patrimonial”*

Es decir, cuando la disolución de la comunidad se materializa con la adjudicación de bienes a cada comunero conforme a su cuota de participación en aquella (especificación de la parte indivisa que correspondía a cada uno de los copropietarios) el incremento o disminución de valor que haya podido experimentar la cosa común no generará una alteración patrimonial para los condueños por el hecho de ser dividida entre ellos conforme a sus respectivas cuotas de titularidad. En estos supuestos se produce un diferimiento de la potencial ganancia o pérdida patrimonial al momento en que cada uno de los condueños transmita la parte que le ha sido adjudicada y por lo tanto la división de la cosa común no determina la actualización de los valores de los bienes o derechos recibidos, que mantienen sus valores de adquisición.

Sin embargo, en un supuesto en el que la disolución del condominio se produce mediante la adjudicación del pleno dominio de la totalidad del inmueble a uno de los condueños que, por el exceso de adjudicación, ha de compensar en metálico a los demás, el TEAC establece que no se trata del supuesto de división de la cosa común o disolución de la comunidad con adjudicación a cada condueño de la parte proporcional del bien que le corresponde con arreglo a su porcentaje de titularidad, sino que el proindiviso se disuelve, probablemente por el carácter indivisible del inmueble o el desmerecimiento del mismo por la división, mediante la adjudicación por entero de la finca a uno de los condueños a cambio de la compensación a los

otros por tal exceso de adjudicación. En consecuencia, no le resulta aplicable a este supuesto lo establecido en la LIRPF art.33.2, produciéndose una alteración patrimonial en los comuneros que perciben la compensación en metálico del condueño al que se adjudica la totalidad del inmueble. Dicha alteración patrimonial puede generar, en su caso y en función de las variaciones de valor que haya podido experimentar el inmueble, una ganancia o una pérdida patrimonial.

Con el fin de clarificar esta cuestión la Resolución del TEAC analiza ocho posibles situaciones que pueden darse en la extinción del condominio sobre **un único inmueble** y cuáles son susceptibles de generar una ganancia o pérdida patrimonial:

Valor del inmueble cuando se extingue del condominio	División entre los comuneros	¿Hay exceso de adjudicación?	¿Hay alteración en la composición del patrimonio?	¿Se produce una ganancia o una pérdida patrimonial? (LIRPF art.33.2)
Mismo valor que cuando se constituyó	Se respeta la cuota de titularidad de cada uno	No	No	No
Mismo valor que cuando se constituyó	Adjudicación a uno de los comuneros con obligación de compensar en metálico a los restantes	Si	Si	No
Mismo valor que cuando se constituyó	Se divide entre los comuneros sin respetar la cuota de titularidad de cada uno	Si	Si	No
Mismo valor que cuando se constituyó	Se divide entre los comuneros sin respetar la cuota de titularidad de cada uno y compensando en metálico estas diferencias	Si	Si	No
Mayor valor que cuando se constituyó	Se respeta la cuota de titularidad de cada uno	No	No	No
Mayor valor que cuando se constituyó	Adjudicación a uno de los comuneros con obligación de compensar en metálico a los restantes	Si	Si	Si
Mayor valor que cuando se constituyó	Se divide entre los comuneros sin respetar la cuota de titularidad de cada uno	Si	Si	Si
Mayor valor que cuando se constituyó	Se divide entre los comuneros sin respetar la cuota de titularidad de cada uno y compensando en metálico estas diferencias	Si	Si	Sí

El TEAC señala asimismo algunos criterios a tener en cuenta en el caso de que la **copropiedad recaiga sobre varios inmuebles**, criterios que ya se habían manifestado (consultas vinculantes) por parte de la AEAT:

- a) Con carácter previo, hay que determinar en cada caso la existencia de una o varias comunidades de bienes en función de su origen. Aunque dos o más inmuebles sean propiedad de dos o más titulares, ello no determina automáticamente la existencia de una única comunidad de bienes, sino que puede haber una o más comunidades en función del origen de la referida comunidad -por ejemplo cuando los bienes comunes proceden, unos de una adquisición hereditaria y otros por haber sido adquiridos por actos inter vivos, o cuando, aun habiendo sido adquiridos todos los bienes a título hereditario, proceden de distintas herencias-.

En estos casos se entiende que concurren dos comunidades, una de origen inter vivos y otra de origen mortis causa, o las dos de origen mortis causa, sin que en nada obste a lo anterior que los titulares de las dos comunidades sean las mismas personas.

Por tanto, en el caso de dos o más condominios, su disolución supone la existencia de dos o más negocios jurídicos diferentes que, como tales, deben ser tratados.

- b) Si existen dos o más inmuebles en la comunidad de bienes, hay que atender al conjunto de los bienes que integren la misma a los efectos de determinar si la posterior adjudicación a cada uno de los comuneros se corresponde o no con la respectiva cuota de titularidad, de manera que puede no existir una alteración en la composición de sus respectivos patrimonios. Solo en el caso de que se atribuya a alguno de los comuneros bienes o derechos por mayor valor que el correspondiente a su cuota de titularidad, existirá una alteración patrimonial en el otro, generándose en éste último una ganancia o pérdida patrimonial.

No existiría por tanto alteración patrimonial en el supuesto de la disolución del condominio sobre varios inmuebles siempre que los valores de adjudicación se correspondan con su respectivo valor de mercado y que las adjudicaciones efectuadas se correspondan con la respectiva cuota de titularidad, conservando los bienes adjudicados los valores y fechas de adquisición originarios.

4 de octubre de 2018

\*\*\*\*\*

---

La reproducción, copia, uso, distribución, comercialización, comunicación pública o cualquier otra actividad que se pueda realizar con el contenido de este documento, incluida su publicación en redes sociales, queda condicionada a previa autorización de la AEDAF.