

CIRCULAR INFORMATIVA 4/2011. Implicaciones tributarias de los excesos de adjudicación declarados en la disolución de situaciones de condominio.

Esta cuestión ha sido abordada en profundidad por la reciente **Consulta Vinculante V1109-11, de 03 de mayo de 2011** de la Subdirección General de Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas.

En caso disolución de una situación de condominio debe examinarse si se producen excesos de adjudicación en el reparto de los bienes, ya que esta circunstancia determina el devengo de diferentes impuestos cuya exigencia corresponde a las tres Administraciones Tributarias competentes por razón de territorio que existen en nuestro país.

El primero de los impuestos a los que hacemos mención es el ITP en su modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas de conformidad con el artículo 7.2.B) del texto refundido del ITPAJD. No obstante, como excepción, no tributarán los excesos de adjudicación que resulten de dar cumplimiento a los dispuesto en los artículos 821, 829, 4056 y 1062 del Código Civil y los que se manifiesten con ocasión de la disolución del matrimonio o del cambio del régimen económico matrimonial y que sean consecuencia necesaria de la adjudicación a uno de los cónyuges de la vivienda habitual del matrimonio.

El segundo de los impuestos que se devengarán será el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, mas conocido como Plusvalía Municipal. *Si los comuneros deciden extinguir el dominio con adjudicación de los bienes a uno o varios de ellos, con exceso de adjudicación sobre su cuota de participación, compensando económicamente o de cualquier otra forma a los demás, no nos encontramos ante la división de la cosa común, sino ante una transmisión de los derechos de propiedad del resto de los comuneros al adjudicatario/s. El IIVTNU gravará el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana que se adjudique a uno o varios comuneros por exceso respecto a su cuota de participación en la comunidad.*

Finalmente los excesos de adjudicación tienen implicaciones en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Con carácter general, no constituyen alteraciones en la composición del patrimonio ni la división de la cosa común ni la disolución de comunidades de bienes (Art. 33.2 LIRPF). Ahora bien *en el caso de que se atribuyesen a uno de los comuneros bienes o derechos por mayor valor que el correspondiente a su cuota de titularidad, existiría una alteración patrimonial en el otro comunero,*

Roig y Rubio abogados, S.L.P. remite la presente circular con el propósito de mejorar el servicio a sus clientes, manteniéndoles puntualmente informados de las novedades relevantes que pueden afectar a la gestión contable, fiscal y laboral de su empresa. Procuramos que la información esté actualizada y sea exacta, si bien *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* declina toda responsabilidad en cuanto a la información contenida en esta circular ya que es de carácter general y no alude a las circunstancias concretas del cliente; no constituye opinión profesional o jurídica.

Roig y Rubio abogados, S.L.P. declina toda responsabilidad por pérdidas/daños sufrida/os como consecuencia de decisiones, acciones u omisiones basadas en la información proporcionada en la presente circular informativa. Antes de tomar cualquier decisión le invitamos a que consulte las circunstancias concretas del caso.

La presente cláusula de exención de responsabilidad no tiene por objeto limitar la responsabilidad de *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* en contra de lo dispuesto en la legislación vigente, ni excluirla en los casos en los que, en virtud de dicha legislación, no pueda excluirse.

generándose una ganancia o pérdida patrimonial. Esta ganancia o pérdida patrimonial se integrará en la base imponible del ahorro en la forma prevista en el artículo 49 de la Ley del Impuesto.

Roig y Rubio abogados, S.L.P. remite la presente circular con el propósito de mejorar el servicio a sus clientes, manteniéndoles puntualmente informados de las novedades relevantes que pueden afectar a la gestión contable, fiscal y laboral de su empresa. Procuramos que la información esté actualizada y sea exacta, si bien *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* declina toda responsabilidad en cuanto a la información contenida en esta circular ya que es de carácter general y no alude a las circunstancias concretas del cliente; no constituye opinión profesional o jurídica.

Roig y Rubio abogados, S.L.P. declina toda responsabilidad por pérdidas/daños sufrida/os como consecuencia de decisiones, acciones u omisiones basadas en la información proporcionada en la presente circular informativa. Antes de tomar cualquier decisión le invitamos a que consulte las circunstancias concretas del caso.

La presente cláusula de exención de responsabilidad no tiene por objeto limitar la responsabilidad de *Roig y Rubio abogados, S.L.P.* en contra de lo dispuesto en la legislación vigente, ni excluirla en los casos en los que, en virtud de dicha legislación, no pueda excluirse.