

## Algunas alteraciones patrimoniales por extinción de condominio tributan en el IRPF

El Tribunal Supremo (“TS”) ha declarado en una reciente sentencia de 10 de octubre de 2022 (n.º de recurso 1269/2022), referida a las comunidades de bienes, que el comunero no adjudicatario de un bien indivisible debe tributar en el IRPF por la alteración patrimonial que resulte de la diferencia positiva entre la compensación económica percibida y el valor de adquisición del bien.

**Javier Arregui Bravo**

Fiscal. Barcelona

La Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo del TS pone fin a las divergencias mantenidas por diversos Tribunales Superiores de Justicia<sup>1</sup> en relación con el tratamiento a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (“IRPF”) de las extinciones de las comunidades de bienes o condominios<sup>2</sup> que dan lugar

a una compensación económica a favor del comunero no adjudicatario del bien indivisible.

Si bien a efectos de tributación indirecta —transmisiones patrimoniales onerosas— es criterio consolidado<sup>3</sup> que no existe un “exceso de adjudicación” sujeto a tributación, sino que se trata de la especificación de los derechos

1.- Son varios los Tribunales Superiores de Justicia que consideran que la Ley del IRPF establece que una disolución de comunidad de bienes no podrá dar lugar en ningún caso a la actualización de valores de los bienes y, en consecuencia, no se produce alteración del patrimonio del contribuyente. Entre otras, véanse las sentencias del TSJ del País Vasco de 30 de enero de 2019 (recursos [993/2017](#) y [994/2017](#)) y las sentencias del TSJ de la Comunidad Valenciana de 29 de julio de 2012 (recurso [1914/2012](#)) y de 6 de junio de 2017 (recurso [1223/2013](#)). Sin embargo, otros tribunales, como el TSJ de Andalucía (recurso [304/2017](#)), han sido contrarios a este criterio, entendiendo que se producirá una ganancia patrimonial si, al

hacer la división de un bien en común, se acuerda adjudicarlo a una de las partes compensándose a la otra en metálico o en especie.

2.- De conformidad con el artículo 392 del Código Civil, hay comunidad de bienes “cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”. La comunidad de bienes recibe asimismo el nombre de condominio o copropiedad.

<sup>3</sup> Se trata de “excesos de adjudicación” que surgen de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1062 del Código Civil, no sujetos por tanto a la modalidad de transmisiones patrimoniales onerosas del ITPAJD ni a la comúnmente conocida como plusvalía municipal. Así lo declaró el Tribunal Supremo en una sentencia del 28 de junio de 1999 (recurso 8138/1998).

que previamente tenían los copropietarios en la comunidad, su tributación en el IRPF no era una cuestión pacífica.

Finalmente, el TS parece poner fin a la controversia al declarar que tributará como ganancia patrimonial en el IRPF la alteración patrimonial que resulte de la diferencia positiva entre el valor por el que se adjudique el bien en el momento de producirse la extinción del condominio a efectos de compensar al copropietario no adjudicatario y el valor de adquisición del bien. En concreto, el Alto Tribunal fija como doctrina de interés casacional que *“la compensación percibida por un comunero, a quien no se adjudica el bien cuando se disuelve el condominio, comportará para dicho comunero la existencia de una ganancia patrimonial sujeta al IRPF, cuando exista una actualización del valor de ese bien entre el momento de su adquisición y el de su adjudicación y esa diferencia de valor sea positiva”*. La argumentación del TS, siguiendo el criterio de la propia Administración<sup>4</sup>, es que estos supuestos no suponen una transmisión patrimonial, pero sí existe una alteración en la composición del patrimonio del copropietario que percibe la compensación económica a los efectos del artículo 33 de la Ley del IRPF<sup>5</sup>.

A modo de ejemplo, por suponer la propiedad en común de bienes inmuebles la situación más

habitual de comunidad de bienes, en el supuesto de que se produzca la adquisición de un inmueble en régimen de copropiedad al 50 % entre dos personas por importe total de 100.000 euros y posteriormente se extinga la comunidad de bienes mediante la adjudicación del inmueble a uno de los comuneros con compensación en metálico al otro equivalente a la mitad del valor de mercado que tenga el inmueble al tiempo de la división (pongamos 150.000 euros, ascendiendo la mitad a 75.000 euros), este último tendrá que tributar en IRPF por la ganancia patrimonial resultante de la diferencia entre los 75.000 euros recibidos y los 50.000 euros invertidos. Por el contrario, en caso de que el importe percibido fuese igual o inferior a su valor de adquisición, no se habría producido un incremento del valor del patrimonio, no debiendo tributar en IRPF.

En este sentido, cabría preguntarse si los copropietarios podrían acordar adjudicar el bien por su valor de adquisición, de conformidad con lo establecido en el último párrafo del apartado 2 del artículo 33 de la Ley del IRPF, de modo que no se produjese una alteración patrimonial, con el consiguiente diferimiento de la tributación de toda la plusvalía hasta el momento de una futura transmisión por parte del comunero adjudicatario. Aunque la sentencia del TS no parece impedirlo, conviene valorar adecuadamente si

4.- En el mismo sentido a la sentencia del Tribunal Supremo se había pronunciado la Dirección General de Tributos en su [consulta V2038-22, de 21 de septiembre de 2022](#).

5.- Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio.

resultaría aplicable el mandato de valorar a mercado a efectos del cálculo de la ganancia patrimonial establecido en el segundo párrafo del artículo 35.2 o en el artículo 37.1.I) de la Ley del IRPF.

Adicionalmente, salvo en determinados contextos, parece poco probable que el comunero no adjudicatario del inmueble vaya a aceptar recibir una cantidad inferior al valor de mercado del bien y que el comunero adjudicatario acepte asumir la totalidad del coste fiscal futuro asociado a la ganancia patrimonial objeto de diferimiento.

En definitiva, el criterio fijado por el TS es de gran trascendencia para los contribuyentes porque proyecta sus efectos a supuestos de extinción de condominio mediante adjudicación del bien común a uno de los copropietarios en contextos muy diversos, como la extinción de vínculos matrimoniales, las comunidades de bienes con origen en una sucesión hereditaria o cualquier otra creada mediante negocio *inter vivos*, tanto de bienes muebles como inmuebles.