

# Comunidades de bienes no empresariales

**H**ace un año y medio, mi novio y yo compramos una casa que iba a ser nuestra vivienda habitual (50% cada uno). Ahora que lo hemos dejado, quiero quedarme yo con la casa y comprarle su parte. ¿Cómo debería instrumentarse la operación? ¿Qué impuestos tendríamos que pagar?

Al haber comprado la vivienda entre los dos, entiendo que se puede liquidar esta operación de dos maneras distintas: una compraventa del 50% de la vivienda o una disolución de una comunidad de bienes. Fiscalmente, esta segunda opción es mucho menos gravosa, pues no tendrán que pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (en adelante, ITP y AJD) en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas (TPO) al 6,5%, pero sí en su modalidad de Actos Jurídicos Documentados (AJD) al 0,75% al hacerse en escritura pública y tratarse de un bien indivisible o cuya división desmerecería en mucho su valor. Además, la disolución de una comunidad de bienes no supone por sí misma una ganancia patrimonial a efectos del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (en adelante, IRPF), por lo que el vendedor no tendría

que tributar por la misma. Por último, tanto si se instrumenta como compraventa como si se disuelve la comunidad de bienes, existe obligación de pagar la plusvalía municipal, ya que ninguno de los dos casos está no sujeto o exento del citado impuesto. Por ello, mi recomendación sería realizar en escritura pública una disolución de la comunidad de bienes o extinción del condominio de la vivienda en cuestión.

**V**amos a constituir una comunidad de bienes aportando varios locales a la misma con la intención de alquilarlos. No contrataremos a nadie para que lleve la gestión y no sabemos si por la constitución debemos pagar el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales por Operaciones Societarias.

La constitución de comunidades de bienes que vayan a realizar actividades empresariales estará sujeta a la modalidad de Operaciones Societarias (en adelante, OS) en el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Sin embargo, en el caso que usted nos plantea no se dan todos los requisitos para que esos alquileres constituyan una ac-

**Alberto Miranda Ageitos**



*Alberto Miranda es economista asesor fiscal (colegiado nº 5.953 del REAF) y socio de la entidad Miranda y Asociados, Asesoría Integral, S.L. Semanalmente contestará las preguntas de los lectores a través del e-mail: amiranda@miranda y asociados.net.*

tividad empresarial. Si bien en el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, no se define si el arrendamiento de inmuebles es una actividad empresarial, la normativa vigente de otros impuestos sí lo ha hecho (por ejemplo, en el IRPF

o en el Impuesto sobre el Valor Añadido) estableciendo como requisitos que en el desarrollo de la actividad se cuente, al menos, con un local dedicado exclusivamente a la gestión de la misma y se tenga, al menos, una persona empleada con contrato laboral a jornada completa. En su caso, desconozco si van a llevar la gestión de los arrendamientos desde alguno de los locales aportados, pero parece claro que no van a contratar a nadie para llevar la gestión de los mismos, por lo que estos arrendamientos no constituirían una actividad empresarial, siendo los rendimientos obtenidos rendimientos del capital inmobiliario a efectos del IRPF. Por tanto, este mismo criterio es el que se traslada al ITP y AJD, por lo que, al no existir actividad empresarial, no existirá obligación de tributar por el mismo.

**H**ace dos años se constituyó, al fallecer mi padre, una comunidad de bienes entre los tres herederos sobre el único bien que tenía (una casa). La misma ha permanecido sin alquilar durante este tiempo por discrepancias con uno de mis hermanos. Los otros dos hermanos hemos acordado quedarnos con su parte y compensarle eco-

nómicamente. Me han dicho que tenemos que pagar únicamente un 0,75% de impuestos. ¿Es cierto?

En su caso, es obvio que la comunidad de bienes no realiza una actividad empresarial, ya que el inmueble no se ha alquilado. Hay que descartar la tributación por ITP y AJD por la modalidad de operaciones societarias (1%). La adjudicación del 50% del inmueble a uno de los comuneros y del otro 50% a otro, los cuales compensan al tercero, produce un exceso de adjudicación declarado a favor de los dos comuneros por la diferencia entre el porcentaje que les corresponde en la comunidad de bienes (33,33%) y el resultante de la adjudicación (50%). La operación descrita tributará por la modalidad de TPO (6,5%) del impuesto sin que se pueda aplicar ninguna de las excepciones recogidas en la normativa del mismo, ya que en este caso no se dan los presupuestos de hecho previstos en la misma que exige que, cuando una cosa sea indivisible o desmerezca su división, se adjudique a uno de los comuneros que compensará a los demás y, en este caso se adjudica a dos comuneros. Además, no tributará por AJD (0,75%) por ser incompatible con TPO.



**Miranda & Asociados**  
ASESORIA INTEGRAL

**MIRANDA & Asociados**

Asesoría Integral, S.L.

Avenida Pintor Felo Monzón, 27 - Portal 5, 1º-B

35019 Las Palmas de Gran Canaria

Teléfono: 928 42 41 53 • Fax: 928 41 03 37

e-mail: amiranda@mirandayasociados.net

