



SP/DGT/49443

Tributación de la operación.

Normativa

TRLITPAJD RDLeg 1/1993 art. 31-2

Descripción

La consultante, una comunidad de propietarios que agrupa a los propietarios de las viviendas de dos portales y de los garajes correspondientes a los mismos, quiere crear tres subcomunidades independientes dentro de la comunidad de propietarios existente, sin que la creación de estas subcomunidades suponga ninguna alteración ni física ni de coeficientes de participación en la comunidad general existente. El objetivo es la creación de una subcomunidad por cada uno de los portales y otra con los garajes, de manera que cada subcomunidad pueda repartir y gestionar de forma mas clara sus gastos entre aquellos inmuebles que disfrutan de su uso.

Cuestión

Tributación de la operación.

Contestación

En la normativa vigente del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) se sujeta tanto la constitución como la extinción de algunas comunidades manteniendo una similitud fiscal con la constitución o disolución de sociedades, estableciendo en este sentido el artículo 22 del texto refundido del Impuesto, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (BOE de 20 de octubre)(TRLITPAJD), que:" A los efectos de este Impuesto se equiparán a sociedades:(...)4º. La comunidad de bienes, constituida por "actos inter vivos", que realice actividades empresariales, sin

perjuicio de lo dispuesto en la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas." Si las subcomunidades que se pretenden constituir no tienen más finalidad que la administración de los elementos y zonas comunes de la Comunidad de Propietarios ya existente, queda excluida la actividad empresarial y, en consecuencia, la posible tributación por la modalidad Operaciones Societarias del ITPAJD. En cuanto a la sujeción a la cuota variable del documento notarial de Actos Jurídicos Documentados, dependerá de la concurrencia de los requisitos exigidos en el artículo 31.2 del TRLITPAJD que establece que: "2. Las primeras copias de escrituras y actas notariales, cuando tengan por objeto cantidad o cosa valuable, contengan actos o contratos inscribibles en los Registros de la Propiedad, Mercantil y de la Propiedad Industrial y no sujetos al Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o a los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1º de esta Ley, tributarán, además, al tipo de gravamen que, conforme a lo previsto en el artículo 13.cinco de la Ley de Cesión de Tributos del Estado a las Comunidades Autónomas y de Medidas Fiscales Complementarias, haya sido aprobado por la Comunidad Autónoma. Si la Comunidad Autónoma no hubiese aprobado el tipo a que se refiere el párrafo anterior o si aquélla no hubiese asumido competencias normativas en materia del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, se aplicará el 0,50 por 100, en cuanto a tales actos o contratos." En la escritura de referencia concurre el requisito de inscribibilidad, pues, conforme al artículo 8.4º de la Ley Hipotecaria, cuando se inscribe un edificio en régimen de propiedad horizontal se describe tanto el inmueble en su conjunto como los distintos pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, la cuota de participación que a cada uno corresponde en relación con el inmueble y, además, las reglas contenidas en el título y en los Estatutos que configuren el contenido y ejercicio de dicha propiedad. Asimismo concurre el requisito de no sujeción del contenido de la escritura por alguno de los conceptos comprendidos en los números 1 y 2 del artículo 1 del TRLITPAJD. Respecto de la modalidad operaciones societarias la no sujeción se deriva, como antes se ha dicho, de la ausencia de finalidad empresarial de las subcomunidades y respecto de la modalidad transmisiones patrimoniales onerosas, del hecho de que no se entiende producida transmisión patrimonial alguna en tanto la constitución de las subcomunidades se limite al establecimiento de las normas de gestión y administración de los elementos y zonas comunes a la comunidad, sin implicar alteración alguna de las titularidades existentes, ya sea de los elementos privativos o comunes de la comunidad. Sin embargo, no concurre el requisito de que la escritura tenga por objeto cantidad o cosa valuable, pues al limitarse a meras normas o reglas de administración en nada se modifica el contenido o el ámbito de la propiedad de los titulares de los pisos individuales con relación a la situación anterior a la existencia de las subcomunidades. En consecuencia, la escritura de constitución de las tres subcomunidades no origina tributación alguna por la cuota variable del documento notarial de Actos Jurídicos Documentados. Lo que comunico a Vd. con efectos vinculantes, conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

© Editorial Jurídica SEPIN - 2015