

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NFC068519

DGT: 17-04-2018

N.º CONSULTA: 21/2018

SUMARIO:

IIVTNU. Hecho imponible. Extinción del condominio. Al fallecimiento de los padres, cuatro hermanos heredaron diversos bienes y derechos, entre los que se encontraban varios bienes inmuebles. La adjudicación de los inmuebles se realizó por cuartas partes indivisas. Posteriormente, deciden extinguir el condominio sobre uno de los inmuebles, que era la vivienda de uno de los hermanos, adjudicando el pleno dominio al mismo, con compensación económica a los otros tres. Si la extinción de la comunidad de bienes se realiza mediante la adjudicación de bienes o derechos a cada uno de los comuneros en proporción a su cuota de participación, sin que se produzca exceso de adjudicación, esta división tiene un efecto declarativo y no traslativo, porque no atribuye algo que no tuvieran antes los comuneros y no produce en estos ningún beneficio patrimonial, al existir una distribución proporcional y equitativa de los bienes existentes en la comunidad que se disuelve, respetando la cuota de participación que cada uno tenía. Por tanto, bajo este supuesto, no se produce la sujeción al IIVTNU, dado que no se realiza el hecho imponible del impuesto al no haber transmisión del derecho de propiedad. En el caso de que la cosa en común resulte por su naturaleza indivisible o pueda desmerecer mucho por su división, la única forma de extinción de la comunidad es la adjudicación de la cosa a uno de los comuneros con la obligación de abonar al otro/s, el exceso en dinero. Esta forma, pues, de salir de la comunidad es también, por tanto, concreción o materialización de un derecho abstracto en otro concreto, que no constituye transmisión, ni a efectos civiles ni a efectos fiscales. Sin embargo, en este caso la operación planteada no constituye una extinción del condominio, ya que solo se resuelve el condominio sobre uno de los bienes en común, la vivienda que se adjudica a uno de los comuneros, manteniéndose el proindiviso sobre el resto de los inmuebles en la misma proporción entre los comuneros. Por tanto, la adjudicación de la vivienda a uno de los comuneros constituye una operación de compraventa en la que los otros tres comuneros venden su cuota parte al primero de ellos, a cambio de un precio. Dado que se trata de la transmisión de la propiedad sobre un terreno de naturaleza urbana, se produce la sujeción al IIVTNU, sin que resulte de aplicación ningún supuesto de exención. Cada uno de los tres hermanos no adjudicatarios tendrá la condición de sujeto pasivo del IIVTNU, como transmitentes de la propiedad de una cuarta parte indivisa cada uno a título oneroso.

PRECEPTOS:

RDleg.2/2004 (TR LHL), arts. 104 a110.

Código Civil, arts. 352, 392 a 406, 1.061 y 1.062.

Descripción sucinta de los hechos:

Al fallecimiento de los padres, cuatro hermanos heredaron diversos bienes y derechos, entre los que se encontraban varios bienes inmuebles. La adjudicación de los inmuebles se realizó por cuartas partes indivisas. Posteriormente, deciden extinguir el condominio sobre uno de los inmuebles, que era la vivienda de uno de los hermanos, adjudicando el pleno dominio al mismo, con compensación económica a los otros tres.

Cuestión planteada:

Si la extinción del condominio sobre ese inmueble está exenta del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Contestación:

El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) se regula en los artículos 104 a 110 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (TRLRHL), aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

El artículo 104 del TRLRHL en su apartado 1 establece:

“1. El Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos.”.

Para que se produzca el hecho imponible del impuesto deben darse dos condiciones simultáneas:

- Que se produzca un incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en los términos que señala el TRLRHL.
- Que el mencionado incremento se produzca como consecuencia de una transmisión de tales terrenos, o de la constitución o transmisión de derechos reales sobre los mismos.

Del artículo transcrito se deduce que la realización del hecho imponible solo se producirá si se transmite por cualquier título (ya sea oneroso o lucrativo) la propiedad de terrenos que no tengan la naturaleza rústica o si se constituye o transmite cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos; de tal manera, que si no hay transmisión de la propiedad ni hay constitución o transmisión de un derecho real de goce limitativo del dominio, sobre los referidos terrenos, no se devenga el IIVTNU.

El artículo 106 regula el sujeto pasivo del impuesto, estableciendo en su apartado 1 que es sujeto pasivo a título de contribuyente:

“a) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título lucrativo, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que adquiera el terreno o a cuyo favor se constituya o transmita el derecho real que se trate.

b) En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno o que constituya o transmita el derecho real que se trate.”.

En el caso objeto de consulta, se produjo una primera transmisión de la propiedad sobre varios inmuebles urbanos por herencia al fallecimiento de los padres, que dio lugar a la tributación por el IIVTNU, como transmisión lucrativa de la propiedad de terrenos de naturaleza urbana, siendo sujetos pasivos los cuatro hermanos, como adquirentes de dichos terrenos.

Posteriormente, los cuatro hermanos, cotitulares del derecho de propiedad sobre los diversos inmuebles, deciden extinguir el condominio sobre uno de ellos, adjudicando el pleno dominio a uno de los hermanos, que compensa económicamente a los demás. Sobre el resto de los inmuebles permanece el condominio.

En el caso de que la propiedad o el derecho real de goce limitativo del dominio de uno o varios bienes pertenezca pro indiviso a varias personas, hay que tener en cuenta lo dispuesto en el Título III, “De la comunidad de bienes” (artículos 392 a 406), del Libro II, “De los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones”, del Código Civil.

El artículo 392 del Código Civil señala que “hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.”.

Constante la comunidad de bienes, el artículo 399 prevé la posibilidad de que cada condueño pueda disponer de su cuota-parte en los siguientes términos:

“Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le corresponda, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aún sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueño estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.”.

En cuanto a la extinción de la comunidad de bienes, los artículos 400 y 401 del Código Civil prescriben:

“Artículo 400

Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de 10 años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.

Artículo 401

Sin embargo de lo dispuesto en el artículo anterior, los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.

Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejo, en la forma prevista por el artículo 396.”.

En cuanto a la división de la herencia, los artículos 1061 y 1062 del Código Civil, a los que se remite el artículo 406 del mismo, establecen:

“Artículo 1061

En la partición de la herencia se ha de guardar la posible igualdad, haciendo lotes o adjudicando a cada uno de los coherederos cosas de la misma naturaleza, calidad o especie.

Artículo 1062

Cuando una cosa sea indivisible o desmerezca mucho por su división, podrá adjudicarse a uno, a calidad de abonar a los otros el exceso en dinero.

Pero bastará que uno sólo de los herederos pida su venta en pública subasta, y con admisión de licitadores extraños, para que así se haga.”.

A su vez, la constitución de las comunidades de bienes puede tener lugar por actos “mortis causa” o por actos “inter vivos”.

Si la extinción de la comunidad de bienes se realiza mediante la adjudicación de bienes o derechos a cada uno de los comuneros en proporción a su cuota de participación, sin que se produzca exceso de adjudicación, esta división tiene un efecto declarativo y no traslativo, porque no atribuye algo que no tuvieron antes los comuneros y no produce en estos ningún beneficio patrimonial, al existir una distribución proporcional y equitativa de los bienes existentes en la comunidad que se disuelve, respetando la cuota de participación que cada uno tenía.

Por tanto, bajo este supuesto, no se produce la sujeción al IIVTNU, dado que no se realiza el hecho imponible del impuesto al no haber transmisión del derecho de propiedad.

Asimismo, en el caso de que la cosa en común resulte por su naturaleza indivisible o pueda desmerecer mucho por su división, la única forma de extinción de la comunidad es la adjudicación de la cosa a uno de los comuneros con la obligación de abonar al otro/s, el exceso en dinero. Esta forma, pues, de salir de la comunidad es también, por tanto, concreción o materialización de un derecho abstracto en otro concreto, que no constituye transmisión, ni a efectos civiles ni a efectos fiscales.

Pero, en el caso objeto de consulta, debe precisarse que la operación planteada no constituye una extinción del condominio, ya que solo se resuelve el condominio sobre uno de los bienes en común, la vivienda que se adjudica a uno de los comuneros, manteniéndose el proindiviso sobre el resto de los inmuebles en la misma proporción entre los comuneros.

Por tanto, la adjudicación de la vivienda a uno de los comuneros constituye una operación de compraventa en la que los otros tres comuneros venden su cuota parte al primero de ellos, a cambio de un precio.

Dado que se trata de la transmisión de la propiedad sobre un terreno de naturaleza urbana, se produce la sujeción al IIVTNU, sin que resulte de aplicación ningún supuesto de exención.

Cada uno de los tres hermanos no adjudicatarios tendrá la condición de sujeto pasivo del IIVTNU, como transmitentes de la propiedad de una cuarta parte indivisa cada uno a título oneroso.

Lo que comunico a Vd. con los efectos previstos en el apartado 2 del artículo 89 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, sin que esta contestación tenga efectos vinculantes, por plantearse en el escrito de consulta cuestiones relacionadas con el objeto o tramitación de un procedimiento, recurso o reclamación iniciado con anterioridad.

Fuente: sitio Internet del Ministerio de Hacienda y Función Pública