



Criterio de la DGT

Tributación en el IIVTNU de la extinción del condominio con excesos de adjudicación

La Dirección General de Tributos, en dos consultas publicadas a principios de año –V0473-16, de 8 de febrero y V0239-16, de 21 de enero- ha modificado el criterio mantenido hasta el momento en relación con la tributación en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU) en los supuestos de disolución de proindivisos con excesos de adjudicación.

Recuerda el Centro Directivo que la extinción del condominio puede dar lugar a situaciones diferentes:

1.- Extinción del condominio adjudicando a cada comunero los bienes en proporción a su cuota de participación:

En este caso, no habrá tributación en el IIVTNU, puesto que la división en este caso, tiene efectos declarativos y no traslativos.

2.- Extinción del condominio adjudicando los bienes a uno de los comuneros y compensando económicamente al otro.

En estos casos, tradicionalmente la DGT venía manteniendo que se produce un exceso de adjudicación que debe ser gravado a efectos del IIVTNU. No obstante, y aquí es donde encontramos el cambio de criterio respecto de la doctrina mantenida hasta el momento, **no se considerara que existe exceso de adjudicación cuando la única forma posible de adjudicación de los bienes es adjudicárselos a un comunero con la obligación de compensar al otro, como consecuencia de que la cosa común resulte ser indivisible o pueda desmerecer mucho por su división. En estos casos, dicha adjudicación es el resultado de la necesidad de no perpetuar la indivisión que ninguno de los comuneros se encuentra obligado a soportar.**

En consecuencia, la obligación de compensar en metálico no es un exceso de adjudicación, sino una obligación consecuencia de la indivisibilidad de la cosa común.

A esta conclusión se llega partiendo de la jurisprudencia emanada de los Tribunales Superiores de Justicia en el ámbito del ITP y AJD, perfectamente trasladable al IIVTNU.

Piénsese, por ejemplo, en un matrimonio que se divorcia cuyo único bien en común es la vivienda. Se cumpliría la circunstancia descrita anteriormente, ya que la única forma de extinción del condominio es la adjudicación a uno de los comuneros compensando económicamente al otro. A este respecto, cabe matizar que la asunción del préstamo hipotecario se entiende como una forma de compensación en metálico.

Ahora bien, subraya la DGT que las características de bien indivisible o que pueda desmerecer mucho con su división, deben referirse al conjunto de bienes que forman parte del condominio y no a cada uno individualmente considerado, de tal forma que sí se producirán excesos de adjudicación gravables en el IIVTNU si tales excesos hubieran podido evitarse o al menos minorarse con una adjudicación distinta de los bienes.

Precisamente esto es lo que sucede en el caso planteado en la CV 0239-16, de 8 de febrero, en el que se pretende disolver el proindiviso de tres inmuebles adjudicándose los tres a uno de los comuneros, el cual asumiría el importe pendiente de amortizar de cada préstamo hipotecario. Como acabamos de explicar. Es evidente que, en este caso, se produce un exceso de adjudicación evitable, dado que al ser tres inmuebles, el reparto se podía haber hecho de forma más equitativa, procurando, al menos, que el exceso de adjudicación fuese el menor posible. Por tanto, en este caso, el exceso de adjudicación quedará gravado por el IIVTNU.

A todo lo anterior, cabe añadir que si la disolución del condominio y posterior adjudicación de los bienes tiene lugar en cumplimiento de sentencia judicial de nulidad, separación o divorcio, dichas adjudicaciones nunca estarán sujetas al IIVTNU, pues para ello se contempla en la Ley un supuesto de no sujeción.