

SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 10 DE OCTUBRE DE 2022 SOBRE TRIBUTACIÓN EN IRPF DE LA EXTINCIÓN DE CONDOMINIO

El Tribunal Supremo (en adelante TS) ha dictado sentencia el 10 de octubre de 2022 (STS nº resolución 1269/2022, nº recurso 5110/2020), por la que declara que sí tributa en el IRPF la disolución de una comunidad de bienes, o lo que es lo mismo, la adjudicación a uno de los propietarios de la totalidad del inmueble compensando al otro en metálico por ser un bien indivisible.

El TS 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”*.

Considera en definitiva el TS, que en estos casos existirá una ganancia patrimonial cuando, como consecuencia de la extinción de la comunidad de bienes, se actualice el valor del inmueble, llevando al Alto Tribunal a concluir que *“consecuentemente, en los casos de división de la cosa común respetando la cuota de participación no hay alteración patrimonial, pero sí la habrá en los casos en que se produzca una actualización del valor del bien recibido, como ocurre cuando el copropietario recibe una compensación en metálico por un importe superior a la cuota que le correspondía en el condominio”*.

Por tanto, la extinción de un condominio quedaría de la siguiente manera en las siguientes figuras impositivas:

- ✓ En el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (ITPAJD) y en el Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU o plusvalía municipal) no tributa porque dichos impuestos gravan únicamente la transmisión, hecho que no se produce en la extinción de la comunidad dado que se trata de una especificación.
- ✓ En el IRPF, a raíz de esta sentencia objeto de la presente nota, sí que tributaría ya que el IRPF grava la alteración patrimonial, hecho que sí que se produciría en el caso de que se actualice el valor del inmueble, según el TS.

Desde A2N consideramos que se trata de una sentencia perjudicial para los contribuyentes, influyendo negativamente en la tributación de este tipo de operaciones, pues el TS con ello impone una excesiva carga fiscal a la disolución de una comunidad bienes, teniendo en cuenta la frecuencia de estas operaciones por los inconvenientes que las comunidades suelen generar y la poca probabilidad de que se realicen sin actualizar los valores al momento de la disolución.